

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk, yaitu :

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer

Yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindah-tangankan kepada orang lain atau ahliwarisnya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lebih lanjut disingkat dengan UUPA) terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu :

- a. Hak Milik atas tanah;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai

2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara, karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, dan hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 UUPA yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu :

- a. Hak Gadai;

- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Menyewa atas Tanah Pertanian.²

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan:

1. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahliwarisnya. Peralihan tersebut kepada ahliwaris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahliwaris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahliwaris.

Menurut ketentuan Pasal 61 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

2. Pemindahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.

Bentuk pemindahan haknya bisa dikarenakan :

- a. Jual-Beli,
- b. Tukar-menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemberian menurut adat,

² Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 64.

- e. Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
- f. Hibah-wasiat atau “legaat”

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah-wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disingkat PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT, telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian sifat jual-beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahliwarisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertipikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Karena administrasi pendaftaran tanah yang ada di kantor pertanahan Kabupaten/ kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak

dan ahliwarisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.³

Sebelum berlakunya UUPA, dikenal lembaga hukum jual beli tanah. Ada yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disingkat KUHPer, yang tertulis, dan ada yang diatur oleh Hukum Adat yang tidak tertulis.

Menurut Pasal 1457 KUHPer, pengertian jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Oleh karena itu, pengertian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”. Sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Yang diperjualbelikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut “tanah-tanah hak barat”, yaitu tanah-tanah Hak Eigendom, Erfpacht, Opstal.

Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apa pun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya.⁴

Pada prakteknya, jual beli tanah tersebut biasanya disertai dengan adanya pemberian kuasa untuk mempermudah pengurusan pendaftaran jual beli tanah tersebut, yang pada akhirnya banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan atas pemberian kuasa tersebut lebih dikenal dengan pemberian kuasa mutlak, yang sekarang ini telah dilarang penggunaannya berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah..

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1. Cetakan ke-9. (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 329.

⁴ *Ibid.*, hlm. 27.

Sebelumnya, sudah pernah dibahas tentang pemberian kuasa mutlak dalam tesisnya Ade Rosalina, mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 2008, dengan judul “Tinjauan Yuridis Pemberian Kuasa Mutlak dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli”.

Dalam tesisnya, ia membahas tentang kedudukan hukum kuasa mutlak yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah dalam rangka pemindahan hak atas tanahnya melalui jual beli dan perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli yang melakukan peralihan hak berdasarkan kuasa mutlak apabila akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dalam menyelesaikan status hak atas tanahnya dengan dua contoh kasus yang telah mendapat putusan dari pengadilan, yaitu :

1. Kasus pemberian kuasa mutlak sebelum diberlakukannya instruksi menteri dalam negeri nomor 14 tahun 1982.

Yaitu kasus yang telah mendapat Putusan Pengadilan negeri Jakarta Pusat nomor 439/Pdt.G/1984/PN.Jkt Pusat tgl 23 Mei 1985; Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta nomor 527/Pdt/1987/PT.DKI tanggal 22 oktober 1987; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176.K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990.

2. Kasus pemberian kuasa mutlak setelah diberlakukannya instruksi menteri dalam negeri nomor 14 tahun 1982.

Yaitu kasus yang telah mendapat Putusan Pengadilan Negeri Malang nomor 161/Pdt.G/1991/PN.Malang tgl 22 Agustus 1992; Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya nomor 344/Pdt/1993/PT.Sby tanggal 13 Juni 1994; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (dalam Kasasi) Nomor 3332.K/Pdt/1994 tanggal 18 Desember 1997; Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (dalam Peninjauan Kembali) Nomor 316.PK/Pdt/2000 tanggal 29 juni 2004.

Selain Ade Rosalina, ada juga Indah Ayu Salianti dan Anastasia Adha Rizka, mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas

Indonesia yang membahas tentang topik yang serupa. Indah Ayu Salianti dalam tesisnya yang berjudul “Peranan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah dengan Adanya Kuasa Mutlak” membahas tentang kedudukan hukum peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, perlindungan hukum terhadap para pihak yang telah melakukan peralihan hak atas tanah, serta peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menyelesaikan masalah tersebut.

Sedangkan Anastasia Adha Rizka dalam tesisnya yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Kaitannya dengan Kuasa Mutlak di Kotamadya Bekasi Tahun 2002 (Studi Kasus Yayasan Yanatera)” membahas tentang kekuatan hukum yang ditimbulkan oleh kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli, pelaksanaan pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Kotamadya Bekasi setelah diberlakukannya larangan penggunaan kuasa mutlak serta faktor-faktor yang mempengaruhi penggunaan pemberian kuasa.

Pemberian kuasa sekarang ini semakin sering digunakan oleh anggota masyarakat karena kesibukkan mereka, namun masyarakat memerlukan pengetahuan hukum yang terakit dengan praktek pemberian kuasa. Penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam mengenai kuasa yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Penulis membatasi pada akibat hukum apabila si penerima kuasa meninggal dunia, apakah perjanjian pengikatan jual beli tersebut masih sah dan mengikat? Ataukah perlu dibuat perjanjian pengikatan yang baru? Penulis dalam kesempatan ini ingin membahas tentang kasus perdata dalam putusan perkara nomor 108/PDT.G/2005/ PN.JKT.UT, dan putusan pada tingkat banding atas perkara ini sebagaimana termuat pada putusan Pengadilan Tinggi nomor 27/PDT/2006/PT.DKI.

Dalam kasus tersebut telah dilakukan perikatan jual beli yang dilakukan pada tanggal 6 Juni 1996 di hadapan Notaris Anasrul Jambi, S.H., Notaris di Jakarta antara Tuan Haji Amiruddin Kamaruddin dengan Tuan Suhendra Djajasuprato selaku kuasa dari PT. Asinusa Fajar Utama dengan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini, Tuan Haji Amiruddin

Kamaruddin bertindak selaku kuasa berdasarkan kuasa yang dibuat secara di bawah tangan dan bermaterai cukup dari tujuh orang pemilik sembilan bidang tanah hak milik yang menjadi obyek perikatan jual beli, antara lain:

1. Tuan Dokter Mirsil Ilyas
2. Tuan Sadiyun Alibasah (Sadiun)
3. Tuan Kanapi (Kanafih)
4. Tuan Soehadi (Suhadi)
5. Tuan Sandiworo
6. Tuan Antonius Haryono (Harjono)
7. Perempuan Siti Binti Asmad (Pr. Siti Bin H. Asmad)

Pada tanggal 14 Nopember 2000, Tuan Haji Amiruddin Kamaruddin meninggal dunia. Kemudian perikatan jual beli yang berdasarkan kuasa tersebut tetap dilanjutkan oleh para ahliwaris dari almarhum Tuan Haji Amiruddin Kamaruddin. Pihak calon pembeli kemudian wanprestasi dan tidak menghiraukan teguran yang telah dilakukan ahli waris almarhum Tuan Haji Amiruddin Kamaruddin sehingga mereka menuntut pembatalan perikatan jual beli tersebut.

Dalam kasus tersebut, setelah penerima kuasa meninggal dunia, salah satu ahliwaris dari penerima kuasa yaitu Yetty Sulastri (Penggugat) membuat Akta Kuasa Untuk Menjual dengan ke-tujuh pemberi kuasa yang merupakan pemilik dari ke-semilan bidang tanah tersebut, antara lain :

1. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 08, tanggal 14 November 2003, yang dibuat di hadapan Kasmiasi, S.H., Notaris Pengganti dari Notaris Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
2. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 09, tanggal 14 November 2003, yang dibuat di hadapan Kasmiasi, S.H., Notaris Pengganti dari Notaris Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
3. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10, tanggal 14 November 2003, yang dibuat di hadapan Kasmiasi, S.H., Notaris Pengganti dari Notaris Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
4. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, tanggal 14 November 2003, yang

dibuat di hadapan Kasmiasi, S.H., Notaris Pengganti dari Notaris Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.

5. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 13, tanggal 14 November 2003, yang dibuat di hadapan Kasmiasi, S.H., Notaris Pengganti dari Notaris Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
6. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 14, tanggal 14 November 2003, yang dibuat di hadapan Kasmiasi, S.H., Notaris Pengganti dari Notaris Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
7. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 4, tanggal 10 Januari 2004, yang dibuat di hadapan Afifah, S.H., Notaris di Sukoharjo.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis ingin mengangkat beberapa pokok permasalahan, yaitu :

1. Bagaimana kekuatan hukum atas kuasa yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah apabila penerima kuasa yang mewakili pihak penjual meninggal dunia?
2. Apakah Akta Kuasa Untuk Menjual yang kemudian dibuat oleh pemberi kuasa kepada ahliwaris penerima kuasa mempunyai kekuatan hukum?
3. Apakah perjanjian pengikatan jual beli dalam kasus tersebut tetap berlaku setelah penerima kuasanya yang mewakili pihak penjual meninggal dunia?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horisontal, perbandingan hokum dan sejarah hukum. Penelitian ini dilakukan

dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.⁵

Tipologi Penelitian yang akan membantu peneliti dalam kegiatan pengumpulan dan analisa data dalam penelitian ini adalah gabungan dari penelitian eksplanatoris dan penelitian evaluatif. Tujuan penelitian eksplanatoris adalah menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Sedangkan dalam penelitian evaluatif, seorang peneliti memberikan penilaian atas kegiatan atau program yang telah dilaksanakan.⁶ Dengan menggunakan tipologi penelitian tersebut diharapkan dapat membantu peneliti memberikan analisis yang mendalam terhadap permasalahan yang dipaparkan dalam penelitian ini, dan dapat memberikan penilaian atas kegiatan yang telah dilaksanakan.

Sejalan dengan metode penelitian yang digunakan oleh peneliti, maka jenis data yang digunakan adalah data sekunder melalui penelitian kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian ini berupa :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat, sebagai landasan hukum dalam menganalisis permasalahan tersebut.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer serta implementasinya. Bahan hukum sekunder digunakan sebagai landasan teoritis dalam menganalisis permasalahan yang ada. Dalam memperoleh bahan hukum sekunder, peneliti menggunakan buku-buku yang berkaitan dengan topik yang akan diteliti.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber primer atau sumber sekunder. Dalam memperoleh bahan ini, peneliti menggunakan kamus bahasa Indonesia untuk mencari pengertian-pengertian yang belum ada dalam Undang-Undang.⁷

Sedangkan alat pengumpulan datanya adalah dengan cara studi dokumen

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji., *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: P.T. RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 13.

⁶ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm.4.

⁷ *Ibid.*, hlm. 30.

dan wawancara dengan narasumber yang ahli dalam bidangnya, yaitu Bapak Rahmat S.S. Soemadipradja S.H., L.L.M., Advokat, hal ini dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran lebih jelas tentang permasalahan yang akan dianalisis.

Metode analisis yang akan digunakan adalah metode analisis kualitatif, karena analisis yang diharapkan adalah untuk memahami hasil dari data yang terkumpul, dimana data yang berasal dari hasil identifikasi masalah akan dianalisis berdasarkan konsepsi yang tersedia di bidang Hukum Perdata dan Hukum Tanah Nasional terutama jika dikaitkan dengan sumber hukum positif terkait.

D. Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini dibagi menjadi tiga bab. Secara garis besar dari setiap bab diuraikan sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang permasalahan yang mendasari tesis ini, pokok permasalahan yang akan dibahas, metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini, serta sistematika penulisan penelitian ini.

Bab II : KUASA DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Pada bab ini, peneliti akan menganalisis mengenai permasalahan yang ada dengan menggunakan teori-teori yang mendukung seperti, perjanjian, jual beli tanah, kuasa, berakhirnya pemberian kuasa, serta wawancara dengan Advokat, Bapak Rahmat S.S. Soemadipradja, S.H., L.L.M.

Bab III : PENUTUP

Bab ini berisi simpulan dari pokok permasalahan yang telah dibahas serta saran yang dianggap perlu bagi pihak yang terkait.