



UMY

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting dan sangat diperlukan dalam kelangsungan hidup manusia. Manusia lahir dan mulai hidupnya berkaitan dengan tanah serta manusia sampai akhir hidupnya juga akan kembali ke tanah. Maka tanah merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari keberlangsungan hidup manusia.¹ Manusia lahir dan mulai hidupnya berkaitan dengan tanah serta manusia sampai akhir hidupnya juga akan kembali ke tanah. Maka tanah merupakan hal yang tidak dapat dipisahkan dari keberlangsungan hidup manusia. Dalam kehidupan manusia pula, tanah memiliki fungsi ganda ialah tanah sebagai *social asset* dan tanah sebagai *capital asset*. Tanah berfungsi sebagai *Social asset*, dikarenakan tanah merupakan sarana pengikat kesatuan social di kalangan masyarakat, sedangkan tanah berfungsi sebagai *capital sset*, dikarenakan tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.²

Peralihan atau pemindahan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain yang telah diketahui bahwa pihak lain tersebut telah memenuhi syarat sebagai

¹ Safira Dini Laksita, Ana Silviana, R. Suharto, "Legalitas Kuasa dalam Akta Pengikat Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli", *Diponegoro Journal Law*, Volume 6, Nomor 1 (2017), hlm.2.

² *Ibid*, hlm.3

pemegang hak. Adapun bentuk peralihan atau pemindahan hak atas tanah antara lain :³

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut hukum adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng
6. Dan hibah wasiat atau legaat

Masyarakat sudah tidak asing dalam melakukan perjanjian dalam kehidupan sehari-hari. Perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat antara lain perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian sewa menyewa, perjanjian kerja, perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai, perjanjian pinjam meminjam dan perjanjian damai.

Peraturan mengenai Perjanjian Jual Beli diatur dalam Bab V Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa Berdasarkan pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, “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”.⁴

³ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, hlm. 333

⁴ P.N.H. Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Kencana, hlm. 305.

Pengertian perjanjian jual beli menurut Subekti yaitu perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk menyerahkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁵

Salah satu objek perjanjian jual beli merupakan tanah. Jual Beli dengan objek hak atas tanah yang dituangkan dalam bentuk perjanjian mempunyai tujuan agar mendapatkan kepastian hukum. Hak atas tanah termasuk ke dalam perjanjian yang secara khusus telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan. Yang berarti bahwa setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan pengaturan hak atas tanah maka harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengaturan hak atas tanah.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan sebelum terjadinya akta jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan tidak diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata.⁶ Dalam perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya terbagi menjadi 2 (dua), yaitu perjanjian pengikatan jual beli lunas dan perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas. Perjanjian jual beli lunas merupakan perjanjian yang dibuat dalam hal pembayarannya telah

⁵ R. Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm.25

⁶ Sumardi, "Kedudukan Kuasa Jual atas dasar Surat Keterangan Notaris tentang Pembayaran Lunas dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama", *Jurnal Ilmiah Prodi Kenotariatan*, (2015-2016)

dilakukan secara lunas. Didalam pengikatan jual beli lunas harus mencantumkan adanya klausula kuasa, pembeli mendapatkan kuasa mutlak sebagai hak atas kewajiban melakukan pembayaran secara lunas. Yang berarti bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas sudah disertai dengan kuasa menjual. Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas merupakan perjanjian yang dibuat dalam hal pembayaran belum dilakukan secara lunas atau masih diangsur. Didalam pengikatan jual beli tidak lunas tidak terdapat klausula kuasa dikarenakan belum adanya pembayaran secara lunas dan hanya sekedar janji janji pembayaran.⁷ Dalam perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri belum terjadi penyerahan fisik terhadap objek yang diperjualbelikan, dikarenakan berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli salah satunya.⁸

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah terdapat para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Kemudian dalam pengikatan jual beli yang disertai dengan kuasa menjual, maka para pihak memiliki peran sekaligus yaitu pihak penjual yang juga sebagai pemberi kuasa adalah pihak yang menjadi pemilik tanah dan pihak pembeli yang juga sebagai penerima

⁷ Anshori Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif, Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press, hlm.61

⁸ Dewi Kurnia Putri, "Perbedaan Perjanjian pengikatan Jual Beli Lunas dengan Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Vol.4 No.4 (Desember, 2007), hlm. 633

kuasa adalah pihak yang akan menerima hak atas tanah tersebut.⁹ Apabila pengikatan perjanjian jual beli tanah tidak lunas, maka tidak dapat di sertai dengan pemberian kuasa.¹⁰ Pihak penjual yang telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli dengan keadaan pihak pembeli tidak melunasi pengikatan perjanjian jual beli maka dianggap tidak memiliki kekuatan hukum.¹¹ Kedudukan penjual dalam hal adanya suatu pemberian kuasa dalam pengikatan perjanjian jual beli tidak lunas adalah tetap sebagai pemilik penuh hak atas tanah, serta kedudukan pembeli dalam adanya suatu pemberian kuasa dalam pengikatan perjanjian jual beli tidak lunas adalah wanprestasi dikarenakan tidak menepati perjanjian yang telah di perjanjikan oleh para pihak.

Perjanjian pemberian kuasa antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa menurut Pasal 1792 KUHPdata adalah suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, dalam hal pemberian kuasa tersebut, seseorang yang menerima kuasa dapat melakukan hal yang menjadi wewenangnya.¹² Perjanjian pemberian kuasa menjual merupakan salah satu bentuk kuasa yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Adanya suatu perjanjian pemberian kuasa menjual akan menimbulkan suatu kondisi untuk dapat melaksanakan perbuatan

⁹ Mujib Medio Annas, 2019, "Analisis Yuridis Hak Atas Tanah yang di Peroleh berdasarkan Akta Jual Beli yang bersumber dari PPJB dan Akta Kuasa yang di Batalkan (Studi Putusan MA No.1681K/Pdt/2015)", (Tesis Magister Kenotariatan di terbitkan, FH USU), hlm.11

¹⁰ *Ibid*, hlm.13

¹¹ *Ibid*, hlm.14

¹² M.Yahya Harahap, 20212, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm.306

hukum yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. Perjanjian pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian pemberian kuasa atau kewenangan yang dilakukan oleh pemberi kuasa sebagai pemegang hak atas tanah kepada penerima kuasa untuk menjual tanah tersebut dan bertindak atas nama pemberi kuasa dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah. Kedudukan dalam pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa yaitu penjual tanah kepada penerima kuasa yaitu pembeli tanah memiliki kedudukan mutlak apabila sudah melakukan pengikatan perjanjian jual beli tanah secara lunas, namun apabila pengikatan perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas, maka kedudukan pemberian kuasa tidak memiliki kekuatan hukum dan pemindahan hak atas tanah tidak dapat beralih dari pemilik tanah.

Kedudukan kuasa menjual bagi penerima kuasa dalam perjanjian jual beli tanah baik Akta Jual Beli Lunas maupun Akta Jual Beli Belum Lunas dalam praktiknya masih belum terlaksana dengan baik. Banyak terdapat suatu permasalahan hukum bahwa pembeli sebagai penerima kuasa sudah dapat mempunyai kuasa menjual padahal pembeli belum melakukan kewajiban untuk melunasi harga yang telah di sepakati dalam perjanjian perikatan jual beli tanah tersebut. Hal ini dengan dibuktikannya banyaknya kasus mengenai wanprestasi suatu perjanjian terkait kuasa menjual yang dimana pembeli sebagai penerima kuasa sudah mempunyai kuasa menjual dengan keadaan belum melakukan pembayaran secara lunas kepada pemberi kuasa. Oleh karena itu penulis merasa tertarik untuk meneliti terkait

bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah apabila seorang penerima kuasa sudah mendapatkan kuasa menjual dengan keadaan tidak melunasi harga kesepakatan.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk membahas dan mengkaji dalam sebuah skripsi dengan judul : **“AKIBAT HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH TIDAK LUNAS YANG SUDAH DISERTAI KUASA MENJUAL (STUDI PUTUSAN No:133/Pdt.G/2018/PN.Smn)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pertimbangan pada latar belakang, maka perumusan masalah adalah :

1. Bagaimana akibat hukumnya apabila pembeli yang sekaligus sebagai penerima kuasa tidak melunasi jual beli akan tetapi sudah mendapatkan kuasa menjual dan sudah menjual kepada pihak ketiga?
2. Bagaimana perlindungan hukumnya bagi penjual sebagai pemilik tanah apabila pembeli tidak melunasi jual beli dalam perjanjian jual beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan pada rumusan masalah, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai penulis adalah :

1. Tujuan Objektif

- 1) Untuk mengetahui bagaimana akibat hukumnya apabila pembeli yang sekaligus sebagai penerima kuasa tidak melunasi jual beli akan tetapi sudah mendapatkan kuasa menjual dan sudah menjual kepada pihak ketiga.
- 2) Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukumnya bagi penjual sebagai pemilik tanah apabila pembeli tidak melunasi jual beli dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Tujuan subjektif

Untuk memperoleh data yang digunakan untuk penyusunan skripsi sebagai salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian yang dilakukan oleh penulis diharapkan bisa memberikan manfaat bagi perkembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan terkait Akibat Hukum yang ditimbulkan apabila dalam Perjanjian Jual Beli Tanah tidak lunas namun sudah terdapat Kuasa Menjual didalamnya.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dengan adanya penelitian yang dilakukan penulis dapat memberikan manfaat secara luas kepada masyarakat dan kepada semua pihak yang membutuhkan ilmu pengetahuan tersebut.
- b. Diharapkan dengan adanya penelitian yang dilakukan penulis dapat memberikan gambaran dan acuan bagi orang lain untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai Akibat Hukum yang ditimbulkan apabila dalam Perjanjian Jual Beli Tanah tidak lunas namun sudah terdapat Kuasa Menjual didalamnya.