

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Keabsahan surat kuasa menjual memiliki kedudukan yang sangat penting untuk pelaksanaan jual beli tanah, apabila si pemilik tanah berhalangan hadir untuk penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang. Pemilik tanah yang tidak dapat mengurus transaksi jual beli tanahnya sendiri dihadapan PPAT, dapat memberikan kuasa kepada orang lain untuk mewakilinya untuk mengurus semua urusan untuk dan atas namanya, baik secara lisan maupun tertulis. Pembuatan kuasa ini harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan, agar surat kuasa tersebut menjadi sah secara hukum. Apabila surat kuasa menjual mengandung suatu cacat hukum, maka dapat berakibat kepada Akta Jual Beli yang dapat dibatalkan.

Pemberian kuasa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) khususnya dalam Pasal 1792 – 1819. Pemberian kuasa merupakan “suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”¹ Adanya pemberian kuasa dapat dilihat apabila terdapat seseorang yang melimpahkan urusannya kepada orang lain dengan suatu

¹ Hal ini dikemukakan oleh Herlien Budiono dalam bukunya *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* sebagaimana dikutip dari Jurnal Marsya Putri Andhara, Winanto Wiryomartani dan Teddy Anggoro, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Didasari Oleh Surat Kuasa Menjual Yang Tidak Dilegalisasi Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201 K/PDT/2016)”, Universitas Indonesia, hal. 5

kuasa, sesuai apa yang ditentukan oleh orang yang melimpahkannya. Orang yang menerima kuasa dapat bertindak secara sah mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga ia lah yang memiliki tanggung jawab atas perbuatannya, dengan catatan tidak melebihi wewenang yang diberikan oleh pemberi kuasa.²

Seseorang yang ingin membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanahnya, sebelumnya harus memperhatikan syarat-syarat jual beli hak atas tanah yang diatur peraturan perundang-undangan. Jual beli tanah memiliki sifat khusus yang berbeda dengan jual beli yang diatur dalam KUHPerduta. Pada dasarnya pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerduta³ yang menyebutkan bahwa, “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan”. Syarat sah dari jual beli tanah pun pada dasarnya sama dengan syarat sah perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta yaitu:

1. “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”⁴

² Marsya Putri Andhara, Winanto Wiryomartani dan Teddy Anggoro, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Didasari Oleh Surat Kuasa Menjual Yang Tidak Dilegalisasi Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201 K/PDT/2016)*, Universitas Indonesia, hal. 5

³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Bandung: Balai Pustaka, Cetakan ke-4, 2014), Ps. 1457.

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ..., Ps. 1320.

Selain itu untuk transaksi jual beli tanah, terdapat suatu kekhususan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”).

Berdasarkan Pasal 5 UUPA, menurut hukum adat jual beli tanah adalah perbuatan pemindahan hak atas tanah dengan sifat peralihan terang dan tunai, yang berarti sebagai berikut:

1. “Terang

Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepada desa (kepada adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

2. Tunai

Tunai artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya bisa juga sebagian. Walaupun dibayar sebagian, menurut hukum telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang piutang kepada bekas pemilik tanah (penjual).”⁵

Selain itu, proses jual beli tanah tidak sah apabila dilakukan dibawah tangan. Semua pelaksanaannya harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dapat dilihat dari ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”) yang pada intinya menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sehingga dari sini dapat diketahui bahwa proses jual beli tanah harus diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT.

⁵ Hal ini dikemukakan oleh Effendi Perangin dalam bukunya *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktis Hukum* sebagaimana dikutip dari Jurnal Husnul Mundarid, Imam Kuswahyono, S.H., M.Hum dan Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., M.S, “Implikasi Yuridis Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan di Hadapan PPAT Terhadap Proses Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan No. 18/Pdt/G/2012/PN.Lmg)”, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm.7

Syarat sah dari jual beli tanah pada dasarnya sama dengan syarat sah perjanjian pada umumnya yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Selain itu, transaksi jual beli tanah juga harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil sebagai berikut:

1. “Syarat materiil, yaitu syarat yang menentukan sahnya jual beli tanah dan bangunan, yang antara lain:
 - a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan; Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan dibelinya. Sebagai contoh tanah hak milik berdasarkan ketentuan UUPA hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja.
 - b. Penjual berhak menjual tanah dan bangunan yang bersangkutan; Yang berhak menjual tanah dan bangunan adalah pemiliknya. Apabila pemilik tanah dua orang atau lebih maka yang berhak menjual tanah tersebut ialah kedua orang itu secara bersama-sama bertindak sebagai penjual. Tidak boleh seorang saja.
 - c. Tanah yang bersangkutan dapat diperjual belikan dan tidak dalam sengketa; Hak atas tanah yang bisa diperjual belikan atau dialihkan berdasarkan UUPA ialah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.
2. Syarat Formil, yaitu pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT setelah syarat materiil terpenuhi.”⁶

Dari syarat materiil tersebut terlihat bahwa dalam jual beli hak atas tanah, orang yang berhak menjual adalah pemegang hak atas tanah tersebut atau pemilik tanah.

Syarat lain yang harus diperhatikan untuk pemilik hak yang ingin menjual tanah adalah apabila terikat perkawinan. Seseorang yang sudah dalam ikatan perkawinan apabila ingin menjual hak atas tanah, harus memperhatikan ketentuan mengenai harta bersama yang diatur dalam Undang-Undang Perkawinan. Apabila ia tidak membuat perjanjian kawin dan tanah tersebut merupakan harta bersama,

⁶ Nita Sita Mahesa S.H., M.H., “Sahkah Jual Beli Tanah & Bangunan Jika Bangunannya Ternyata Milik Pihak Ketiga?”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sahkah-jual-beli-tanah-bangunan-jika-bangunannya-ternyata-milik-pihak-ketiga-lt60e2745914b74>, 24 Agustus 2021.

maka diperlukan persetujuan pasangan untuk menjualnya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan,⁷ yang menyebutkan bahwa “mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak”. Baik untuk menjual secara langsung maupun dengan kuasa, pasangan harus tetap mendapatkan persetujuan pasangan lainnya apabila terkait dengan harta bersama.

Dalam hal penjual bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual tanah tersebut harus ada yaitu dengan surat kuasa menjual dan dilakukan dengan kata-kata yang tegas. Kuasa umum yang hanya untuk tindakan pengurusan tidak dapat berlaku untuk menjual. Hal ini dikarenakan kuasa untuk menjual merupakan kuasa yang digunakan untuk memindahtangan benda yang sejatinya hanya dapat dimiliki oleh pemiliknya saja. Menurut Herlien Budiono⁸, pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan “perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.” Namun sifat persetujuan dari pemberian kuasa adalah kontrak konsensual, artinya dengan adanya persetujuan pemberian kuasa maka hal tersebut sudah berkekuatan mengikat diantara para pihak. Pasal 1792 KUHPdata memberikan batasan mengenai pemberian kuasa yaitu “suatu persetujuan, dengan mana seseroang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya,

⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 1, TLN No. 3019, Ps. 37.

⁸ Herlien Budiono, “Pengikat Jual beli Dan Kuasa Mutlak”, *Majalah Romawi*, edisi tahun 1 No. 10, Maret 2004, hlm. 57

untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.”⁹ Dari ketentuan ini, dapat ditemukan 2 (dua) jenis surat kuasa yaitu:

1. **Surat kuasa umum**, yaitu pemberi kuasa memberikan kuasa kepada penerima kuasa secara umum, yang meliputi semua perbuatan-perbuatan dan kepentingan untuk kepengurusan. Namun dalam hal ini tidak termasuk untuk perbuatan pemilikan;
2. **Surat kuasa khusus**, yaitu pemberi kuasa memberikan kuasa kepada penerima kuasa hanya mengenai satu kepentingan atau lebih. Dalam pemberian kuasa ini harus disebutkan dengan tegas perbuatan apa yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa.

Dalam praktiknya bentuk surat kuasa dapat dibuat secara dibawah tangan atau dalam bentuk akta otentik. Surat kuasa dibawah tangan merupakan surat kuasa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak antara si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa tanpa melibatkan Notaris. Sedangkan surat kuasa dalam bentuk akta otentik adalah surat kuasa yang dibuat oleh Notaris atas permintaan pemberi kuasa dan penerima kuasa.¹⁰ Bentuk pemberian kuasa berdasarkan Pasal 1793 KUHPerdato ditentukan sebagai berikut:

1. “Akta otentik;
2. Akta dibawah tangan;
3. Surat biasa;
4. Secara lisan
5. Diam-diam.”¹¹

⁹ KUHPerdato, ..., Ps. 1792.

¹⁰ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Tarsito, 1982), hlm. 3

¹¹ Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, (Yogyakarta: Pustaka Pena, 2007), hlm. 52

Namun pemberian kuasa ini tidak dibatasi dengan persyaratan bentuk, kecuali telah diatur secara tegas dalam undang-undang. Misalnya akta kuasa memasang membebankan hak tanggungan harus dibuat dalam bentuk akta otentik.

Dalam hal perjanjian jual beli tanah dimana penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka jenis surat kuasa yang digunakan adalah surat kuasa khusus. Kuasa umum tidak dapat dipergunakan untuk menjual. Dalam surat kuasa khusus tersebut harus berisi jelas dan tegas diperuntukkan menjual tanah yang disebutkan pula dengan jelas objeknya. Dalam kuasa jual yang objeknya tanah, pemberian kuasa tidak dapat dilakukan secara lisan, pemberian kuasa harus tertulis. Kuasa tertulis ini pun minimal harus dilegalisasi, walaupun apabila dibuat dihadapan Notaris dalam bentuk otentik jauh lebih baik.¹² Pada dasarnya kuasa untuk menjual dipergunakan karena penjual atau pemiilik tanah tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan Akta Jual Beli karena alasan-alasan tertentu.

Pada praktiknya sebenarnya masih banyak ditemukan permasalahan-permasalahan yang timbul dari jual beli tanah berdasarkan surat kuasa menjual. Terlebih lagi apabila surat kuasa menjual tidak memenuhi syarat materiil dari jual beli. Salah satu permasalahan terkait dengan surat kuasa menjual ditemukan dalam kasus pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 811/PK/Pdt/2020. Kasus berawal dari M (Penggugat) memberikan 2 (dua) sertifikat asli masing-masing SHM No. 1127/Desa Karang Anyar dengan luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) atas nama M dan SHM No.173/Desa Lingkas Ujung dengan luas 188m²

¹² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), hal. 14

(seratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama M kepada H&L (Tergugat II dan Tergugat III). Setelah kedua sertifikat tersebut diterima oleh H&L, mereka langsung menjual tanah milik M tersebut kepada pihak ketiga, yaitu A (Tergugat III) yang didahului dengan pengikatan jual beli.

Jual beli baru dilakukan pada bulan Oktober, dihadapan SF selaku PPAT, yang dituangkan dalam AJB No. 142/2012 tertanggal 4 Oktober 2012 dan AJB No. 143/2012 tertanggal 8 Oktober 2012. Dalam gugatannya, M merasa bahwa tindakan jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan seizinnya selaku pemilik tanah tersebut. Namun berdasarkan keterangan dari Notaris S (Tergugat IV), dasar bertindak dari H dapat menjual kedua sertifikat tersebut adalah adanya Surat Kuasa Menjual dibawah tangan tertanggal 26 September 2012 antara M sebagai pemberi kuasa dan H sebagai penerima kuasa, yang dilegalisasi oleh Notaris S, yang saat itu merupakan Notaris pengganti dari Notaris A (Tergugat V).

Dalam tingkat pertama, Majelis Hakim Pengadilan Negeri menemukan bahwa ternyata surat kuasa menjual yang dibuat dari M kepada H tertanggal 26 September 2012 adalah tidak sah karena tidak terdapat persetujuan dari istri M. Surat kuasa menjual tersebut pun menjadi batal demi hukum sehingga Akta Jual Beli nya juga menjadi batal demi hukum. Kepemilikan tanah tersebut pun kembali menjadi milik M dan A tidak memiliki hak lagi atas tanah tersebut. Kasus ini berjalan sampai dengan tingkat peninjauan kembali, dimana dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Tinggi No. 96/Pdt/2016/PT.SMR sampai dengan tingkat kasasi Putusan MA No. 1394 K/Pdt/2017, keduanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Nomor 21/Pdt.G/2015/PN.Tar.

Pada tingkat Peninjauan Kembali, dalam Putusan PK No. 811 PK/Pdt/2020, Majelis Hakim membatalkan putusan MA No. 1394 K/Pdt/2017 yang menguatkan putusan PT No. 96/Pdt/2016/PT.SMR dan Putusan PN No. 21/Pdt.G/2015/PN.Tar. Dalam putusan Peninjauan Kembali, surat kuasa menjual yang tadinya dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, dinyatakan sah sehingga Akta Jual Beli juga menjadi sah. Hal ini menjadi dasar bagi Penulis untuk meneliti keabsahan surat kuasa menjual tanpa persetujuan istri dalam putusan tersebut. Dengan demikian, judul penelitian tesis ini adalah “Keabsahan Surat Kuasa Menjual Tanpa Persetujuan Istri dalam Akta Kuasa Menjual (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 811/PDT/2020)”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan surat kuasa menjual tanpa persetujuan istri dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana dasar pertimbangan Hakim terhadap keabsahan surat kuasa menjual tanpa persetujuan istri pada Putusan PK No. 811 PK/Pdt/2020?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini terdiri dari tujuan yang bersifat umum dan tujuan yang bersifat khusus yang akan diuraikan sebagai berikut:

1. Tujuan Umum

Tujuan umum dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan surat kuasa menjual tanpa persetujuan istri pada Putusan PK No. 811 PK/Pdt/2020.

2. Tujuan Khusus

- a. Untuk menganalisis keabsahan surat kuasa menjual tanpa persetujuan istri berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Untuk menganalisis dasar pertimbangan Hakim terhadap keabsahan surat kuasa menjual tanpa persetujuan istri pada Putusan PK No. 811 PK/Pdt/2020.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini diharapkan dapat menjadi pembelajaran dan memberikan kegunaan bagi penulis dan pihak-pihak lain yang membutuhkan atau berkepentingan. Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya kenotariatan tentang keabsahan surat kuasa menjual.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para Notaris untuk lebih berhati-hati menerima dokumen pendukung untuk jual beli tanah, khususnya surat kuasa menjual apakah sudah memenuhi syarat keabsahannya.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisikan latar belakang yang mengemukakan permasalahan yang tampak dari adanya Putusan Peninjauan Kembali No. 811/PK/Pdt/2020. Dari latar belakang tersebut, dijabarkan permasalahan yang kemudian diuraikan dalam rumusan masalah. Selain latar belakang dan rumusan masalah, dalam Bab I diuraikan pula mengenai tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan berisi tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Tinjauan teori menjelaskan teori-teori dari penelitian secara umum seperti teori keabsahan hukum, teori hukum jual beli, dan teori hukum pemberian kuasa. Sedangkan tinjauan konseptual merupakan konsep-konsep hukum yang digunakan dalam penelitian yang meliputi tinjauan mengenai pemberian kuasa dalam jual beli hak atas tanah.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini akan memaparkan metodologi penelitian yang digunakan untuk melakukan analisa dalam penulisan ini, yang terdiri dari jenis penelitian, jenis data yang digunakan, teknik pengumpulan data dan jenis pendekatan.

BAB IV : ANALISIS KEABSAHAN SURAT KUASA MENJUAL TANPA PERSETUJUAN ISTRI DALAM AKTA KUASA MENJUAL PADA PUTUSAN PK NO. 811/PK/PDT/2020 DAN

Bab ini akan memberikan analisis terhadap pokok permasalahan yang diuraikan dalam rumusan masalah yaitu mengenai keabsahan surat kuasa menjual tanpa persetujuan istri berdasarkan KUHPdata dan dasar pertimbangan hakim

mengenai keabsahan surat kuasa menjual tanpa persetujuan istri pada Putusan PK No. 811/PK/Pdt/2020.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menyampaikan simpulan dari seluruh penulisan serta saran dari penulis yang merupakan bagian terakhir dalam tesis ini. Sub-bab simpulan berisi jawaban dari permasalahan yang telah dianalisis dan diuraikan pada Bab III, sedangkan sub-bab saran akan mengemukakan saran dari penulis yang diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan, khususnya Notaris.

