

**TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN SURAT KUASA JUAL DALAM
JUAL BELI TANAH KAVLING DI DEMAK**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Dzurwatul Ulyannuha

NIM : 30301900114

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN SURAT KUASA JUAL DALAM
JUAL BELI TANAH KAVLING DI DEMAK**



Diajukan oleh :

Dzurwatul Ulyannuha

NIM : 30301900114

Telah Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arpangi S.H.', is written over a horizontal line.

Dr. Arpangi. S.H., M.H

NIDN : 06-1106-6805

Pada tanggal, 19 Desember 2022

HALAMAN PENGESAHAN
TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN SURAT KUASA JUAL DALAM
JUAL BELI TANAH KAVLING DI DEMAK

Dipersiapkan dan disusun oleh
Dzurwatul Ulyannuha
NIM : 30301900114

Telah dipertahankan di depan tim penguji
Pada Tanggal 20 Februari 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

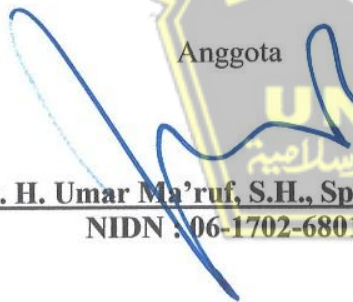
Tim Penguji
Ketua



Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H

NIDN : 06-1710-6301

Anggota



Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN : 06-1702-6801

Anggota



Dr. Arpangi. S.H., M.H

NIDN : 06-1106-6805

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H

NIDN : 06-0707-7601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dzurwatul Ulyannuha

NIM : 30301900114

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul:

Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Dalam Jual Beli Tanah Kavling Di Demak

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan Tindakan plagiasi atau menambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpamenyebutkan sumbernya, Apabila saya terbukti melakukan sebuah Tindakan Plagiasi, maka saya siap mendapatkan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 20 Februari 2023



Dzurwatul Ulyannuha

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

Selalu mengedepankan izin dan restu dari kedua orang tua

“Dan Kami perintahkan kepada manusia (agar berbuat baik) kepada kedua orang tuanya. Ibunya telah mengandungnya dalam keadaan lemah yang bertambah-tambah, dan menyapihnya dalam usia dua tahun. Bersyukurlah kepada-ku dan kepada kedua orang tuamu. Hanya kepada aku kembalimu.” (Surah Luqman:14)

Bersyukurlah atas semua kejadian yang terjadi, karena sesungguhnya Allah selalu berada disisi hambanya

“Maka nikmat Tuhanmu yang manakah yang kamu dustakan.” (Surah Ar-Rahman:13)

Persembahan:

1. Kedua Orang Tua, Bapak Muhammad Ulinnuha dan Ibu Shohibul Fadhilah serta kakak dan adik tercinta
2. Rektor UNISSULA sekaligus Dosen wali, Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum
3. Dekan Fakultas Hukum UNISSULA, Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H
4. Dosen Pembimbing, Bapak Dr. Arpangi S.H., M.H
5. Teman-teman dekat serta seluruh mahasiswa Angkatan 19
6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum UNISSULA
7. Seluruh civitas Akademisi UNISSULA

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala yang telah mencurahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada penulis, Alhamdulillahirabbil'alamin sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan skripsi ini guna melengkapi syarat untuk mencapai gelar Sarjana pada Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Adapun judul skripsi ini mengenai **TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN SURAT KUASA DALAM JUAL BELI TANAH TERHADAP TANAH KAVLING DI DEMAK.**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kesalahan dan jauh dari kata sempurna, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat diharapkan agar menjadi perbaikan di masa yang akan datang. Dan dalam penyusunan skripsi ini penulis memperoleh bimbingan dan bantuan serta pengarahan dari berbagai pihak, sehingga penulis dengan segenap kerendahan hati mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang selalu memberikan nikmat dan hidayah-Nya kepada kita semua.
2. Nabi Muhammad SAW, sebagai junjungan besar seluruh umat manusia.
3. Bapak Muhammad Ulinuha dan Ibu Shohibul Fadhilah orang tua penulis yang selalu memberikan semangat dan dukungan dalam penyusunan skripsi.

4. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum, selaku Rektor Unissula dan dosen wali penulis yang selalu memberi arahan dan nasehat dalam masa perkuliahan sampai lulus.
5. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Unissula Semarang.
6. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Unissula Semarang
7. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Unissula dan dosen pembimbing penulis yang selalu membimbing penulis dan memberi arahan serta nasehat dalam penulisan skripsi.
8. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H, selaku Kaprodi S-1 Fakultas Hukum Unissula Semarang.
9. Para Dosen serta staf administrasi di Fakultas Hukum Unissula Semarang yang telah berjasa dalam mendidik dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Bapak Aji Pranoto selaku Notaris/PPAT dan Anggota Penasehat PPAT Demak yang telah bersedia menjadi narasumber serta memberikan arahan dan masukan terhadap penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Saudara-saudara tercinta penulis yang selalu memberikan semangat dalam penyusunan skripsi.

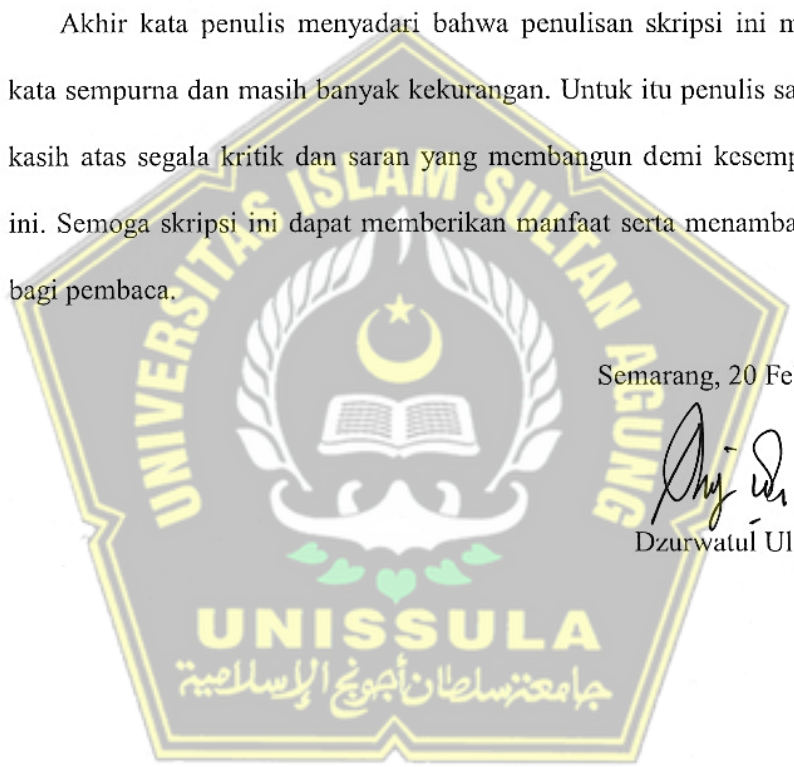
12. Teman-teman terdekat penulis khususnya untuk Firqoh, Indah, Listiana, Najata, Sudewi yang selalu memberi saran dan masukan, memberi semangat dan selalu mendengarkan segala keluh kesah penulis.

13. Teman-teman Angkatan 19 Fakultas Hukum Unissula Semarang.

Akhir kata penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan. Untuk itu penulis sangat berterima kasih atas segala kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan bagi pembaca.

Semarang, 20 Februari 2023


Dzurwatul Ulyannuha



DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
ABSTRAK.....	xii
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Terminologi.....	8
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Tanah.....	17
1. Tanah.....	17
2. Hak Atas Tanah.....	20
3. Tanah Kavling.....	23
B. Tinjauan Umum Perjanjian.....	26
1. Dasar Hukum Perjanjian	26
2. Syarat sahnya Perjanjian	27
C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah.....	29
1. Jual Beli Atas Tanah	29
2. Asas-asas Jual Beli Tanah.....	30
D. Tinjauan Umum Kuasa.....	32

1. Surat Kuasa	32
2. Akta Kuasa Menjual.....	34
E. Tinjauan Umum Sengketa	36
1. Sengketa.....	36
2. Faktor-Faktor Sengketa Tanah.....	37
F. Konsepsi Hukum Islam tentang Jual Beli.....	39
1. Jual beli	39
2. Dasar hukum jual beli	41
3. Syarat Sah Jual Beli	42
BAB III HASIL PENELITIAN	46
A. Proses Jual Beli Tanah Kavling Dengan Menggunakan Surat Kuasa di Demak....	46
B. Kelemahan Jual Beli Tanah Kavling Dengan Menggunakan Surat Kuasa di Demak.....	82
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	88
A. Kesimpulan.....	88
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN.....	97



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Proses Pemecahan Sertifikat	81
---	----



ABSTRAK

Daya Tarik masyarakat dalam jual beli tanah terus berkembang dikarenakan tanah sebagai faktor ekonomi yang memiliki peran penting dan memiliki nilai strategis. Dasar dari jual beli tanah yaitu adanya suatu kesepakatan dari pihak penjual dan pembeli, karena populasi tanah yang terbatas tidak sebanding dengan populasi penduduk yang semakin bertambah, maka para pebisnis menemukan cara bisnis yang baru dengan memecah sebidang tanah yang disebut tanah kavling dan memperjual belikan dengan surat kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa selaku pemilik dari sebidang tanah. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana proses jual beli tanah kavling dengan menggunakan surat kuasa di Demak dan untuk mengetahui bagaimana kelemahan jual beli tanah kavling dengan menggunakan surat kuasa di Demak.

Metode penelitian ini tidak terlepas dari tujuan untuk mengarahkan suatu pemecahan masalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan penelitian dipergunakan untuk melihat peristiwa atau kejadian dalam suatu masyarakat yang menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif sehingga di dalam penelitian ini memaparkan, menggambarkan atau menguraikan suatu peristiwa surat kuasa menjual dalam jual beli tanah terhadap tanah kavling, dengan menggunakan data berupa hasil wawancara beserta dengan penerapan ketentuan hukum berkaitan tentang jual beli menggunakan surat kuasa menjual yaitu dalam KUHPerdara dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Hasil dari penelitian yang diperoleh adalah kegunaan dari surat kuasa menjual pada transaksi jual beli tanah selalu mengikutsertakan pihak PPAT sesuai Pasal 1 angka 24 PP No 24 Tahun 1997, selain untuk pembuatan akta terkait dengan tanah kemudian dapat dijadikan konsultasi kepada pihak pembeli terkait keabsahan status tanah beserta surat kuasa menjual. Surat kuasa menjual kemudian dapat diteliti terlebih dahulu mengenai substansi berupa klausul-klausul yang ditetapkan oleh pemberi kuasa kemudian di akta notariil di notaris, karena kelemahan dari surat kuasa dilihat pada substansi surat kuasa itu sendiri sehingga dapat menimbulkan suatu sengketa terhadap tanah.

Kata kunci : *Tanah Kavling, Jual Beli, Surat Kuasa Menjual*

ABSTRACT

The attractiveness of the community in buying and selling land continues to grow because land is an economic factor that has an important role and has strategic value. The basis of buying and selling land is that there is an agreement between the seller and the buyer, because the limited land population is not proportional to the increasing population, businessmen find new ways of doing business by breaking up a piece of land called a plot of land and buying and selling by letter. the power given by the authorizer as the owner of a plot of land. The purpose of this study is to find out how the process of buying and selling plots of land using a power of attorney in Demak and to find out what are the weaknesses of buying and selling land lots using a power of attorney in Demak.

This research method is inseparable from the aim of directing a problem-solving method using an empirical juridical approach. The research approach is used to look at events or incidents in a community using research specifications that are descriptive in nature so that in this study it describes, describes or describes an event of a power of attorney to sell in buying and selling land for plots of land, using data in the form of interview results along with application legal provisions relating to buying and selling using a selling power of attorney, namely in the Civil Code and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

The results of the research obtained are the use of a power of attorney to sell in land buying and selling transactions with certainty always involving the PPAT in accordance with Article 1 number 24 PP No 24 of 1997, in addition to making deeds related to land then it can be used as a consultation to the buyer regarding the validity of the status land along with power of attorney to sell. The power of attorney to sell can then be examined in advance regarding the substance in the form of clauses stipulated by the power giver and then in the notarial deed at the notary, because the weakness of the power of attorney is seen in the substance of the power of attorney itself so that it can cause a land dispute.

Keywords: *Plots of Land, Buying and Selling, Power of Attorney to Sell*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menentukan bahwa tanah yaitu sebagai permukaan bumi. Dalam Hukum Agraria pembahasan tanah hanya dari aspek yuridis yang berkaitan dengan hak atas tanah sebagaimana di atur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, kemudian atas dasar hak menguasai dari negara diatur dalam Pasal 2 bahwa menentukan macam-macam hak atas permukaan bumi yaitu tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹

Tanah merupakan suatu faktor ekonomi yang memiliki peran penting dan memiliki nilai strategis dilihat dari segi sosial, politik, maupun kultural. Pertumbuhan populasi dan ekonomi telah melahirkan berbagai akses didalam hal kepemilikan yaitu hak dan kewajiban suatu subjek hukum atas tanah. Tanah memiliki peranan penting dalam pemenuhan keperluan khususnya untuk tempat tinggal dan kegiatan usaha dalam pembangunan jangka panjang yang semakin meningkat.

Daya Tarik masyarakat dalam transaksi jual beli tanah tidak akan pudar walaupun zaman terus berkembang. Oleh sebab itu, hal ini diperlukan

¹ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2015, hlm. 7

kepastian hukum terhadap proses transaksi jual beli tanah yang semestinya, Dasar dari jual beli tanah yaitu adanya suatu kesepakatan dari pihak penjual dan pembeli. Dimana suatu kesepakatan itu muncul akibat adanya perjanjian yang mengikat kedua belah pihak. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian dianggap sah, apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :²

1. Adanya kata sepakat dari kedua belah pihak.
2. Kecakapan atau kedewasaan pada diri yang membuat perjanjian.
3. Atas suatu objek tertentu.
4. Dasar alasan, sebab musabab yang halal atau diperbolehkan dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan.

Pasal 1457 KUHPerdata sendiri telah mengatur ketentuan jual beli yang objeknya tanah, “jual beli merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah disebut penjual mempunyai kewajiban untuk mengikatkan dirinya menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan dan kepada pihak lain disebut pembeli mempunyai kewajiban untuk mengikatkan dirinya melakukan pembayaran harga yang telah disetujui bersama”.³

Transaksi jual beli tanah yang sering terjadi di kehidupan masyarakat yaitu melakukan proses jual beli tersebut dengan cara yang lebih mudah atau dengan melewati prosedur-prosedur yang semestinya saat jual beli tanah

² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm. 371.

³ Ibid; hlm. 401.

berlangsung. Disini mengakibatkan terjadinya kelalaian dari salah satu pihak atau beberapa pihak yang bersangkutan sehingga mengakibatkan perpindahan hak tanah tidak bisa terpenuhi dengan sempurna terhadap pihak pembeli.

Secara singkat tahapan dari jual beli tanah sebagai berikut.⁴

1. Pemeriksaan sertifikat tanah dan surat tanda terima setoran PBB.
2. Jika sudah menikah perlunya persetujuan dari suami atau istri.
3. Melakukan pembayaran pajak dan pembuatan AJB.
4. Penandatanganan AJB oleh kedua belah pihak.
5. Proses balik nama di kantor pertahanan oleh kedua belah pihak yang melakukan jual beli tanah.

Gambaran proses jual beli tanah diatas menyebabkan proses jangka waktu menjadi panjang, hal inilah salah satu sebab yang mendasari seseorang dalam melakukan transaksi jual beli tanah hanya dibawah tangan, jual beli tanah di bawah tangan merupakan jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pihak pembeli atas kesepakatan yang telah dibuat kedua belah pihak tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa “Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Akta Tanah yang

⁴Siti Khadijah, “Syarat Serta Prosedur Jual Beli Tanah Dan Bangunan” <https://www.cermati.com/artikel/amp/syarat-serta-prosedur-jual-beli-tanah-dan-bangunan/>, diakses pada 13 Agustus 2022 pukul 13.00 WIB

berwenang menurut ketentuan Undang-Undang.” Dalam proses jual beli tanah tersebut, menimbulkan peralihan hak tanah yang semula milik penjual menjadi milik pembeli dengan didasari dalam Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, maka pemindahan hak pembeli tanah yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertipikat tanah, dengan ini penerima hak (pembeli) memperoleh alat bukti yang kuat atas tanah tersebut.

Ketentuan-ketentuan tersebut disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa “suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini dapat menuntutnya pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada kantor pertanahan kepada pengadilan.”

Salah satu Akta yang dikeluarkan oleh Notaris atau PPAT dalam aspek perjanjian atau kesepakatan terhadap proses jual beli tanah yaitu Perjanjian Perikatan Jual Beli disingkat PPJB. PPJB yaitu suatu ikatan atau perjanjian tentang pelunasan yang akan diberikan kepada pihak pembeli terhadap pihak penjual. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada pihak penjual dan pihak pembeli yang harus dipenuhi.

Walaupun terdapat suatu perjanjian yang mengikat terhadap pihak penjual dan pihak pembeli, namun dalam prakteknya seringkali menimbulkan permasalahan yang bersumber dari pihak penjual maupun pihak pembeli bahkan dari pihak Notaris atau PPAT yang bersangkutan. Dengan adanya sistematisasi peraturan-peraturan di atas, sengketa tanah ini tetap kerap terjadi di kehidupan masyarakat. Sehingga menimbulkan kerugian dari beberapa pihak yang mengalaminya. Dalam permasalahan ini untuk meminimalisir atau menanggulangi atas suatu sengketa tanah yang sering terjadi di masyarakat. Maka perlunya kehati-hatian dalam melakukan jual beli tanah dan harus sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan oleh pemerintah.

Salah satu sengketa tanah tersebut yaitu sengketa tanah kavling, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia kavling merupakan bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu yang akan dijadikan bangunan atau tempat tinggal. Sengketa tanah kavling yang dimaksud adalah pembayaran tanah dari pihak penjual kavling yang belum lunas atau hanya uang muka terhadap pihak pemilik tanah, tetapi tanah tersebut dikavlingkan oleh pihak penjual sehingga tanah kavling habis terjual terhadap pihak-pihak lain atau pembeli kavling, namun pihak penjual kavling lepas tanggung jawab atau melarikan diri terhadap tanah kavling tersebut. Hal ini mengakibatkan timbulnya kerugian dari beberapa pihak yaitu pihak pemilik asli tanah dan pembeli tanah kavling tersebut.

Bahwa pada dasarnya sengketa tanah kavling ini sering terjadi di kabupaten Demak, dimana sengketa tanah tersebut memang dari kesengajaan penjual tanah kavling. Hal yang mendasari penelitian penulis bermula pada banyaknya kasus-kasus serupa tentang tanah kavling di Demak seperti penjual (pemegang surat kuasa) meninggal dunia atau melarikan diri sebelum selesainya proses dari jual beli tanah kavling terhadap pembeli.⁵ Kemudian banyaknya spanduk jual tanah kavling yang dipasang di pinggir jalan raya kabupaten demak, modus dari spanduk promosi tanah kavling ini mengakibatkan tertariknya seseorang untuk membeli tanah kavling, padahal tanah kavling tersebut belum tentu jelas kepemilikannya, kecuali ada bukti langsung yang ditunjukkan oleh penjual.

Maka dari gambaran kasus sengketa tanah kavling diatas. Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menulis kajian karya ilmiah tentang **TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN SURAT KUASA DALAM JUAL BELI TANAH TERHADAP TANAH KAVLING DI DEMAK** perikatan atau perjanjian dari tanah tersebut, menyebabkan kerugian dari beberapa pihak dan perlunya perlindungan hukum bagi pemilik tanah dan pembeli tanah kavling.

⁵Wahib Pribadi, *Jual Kapling Tanah Bermasalah Masuk Bui*, <https://radarsemarang.jawapos.com/berita/jateng/demak/2021/07/09/jual-kapling-tanah-bermasalah-masuk-bui/>, diakses pada 13 September 2022 pukul 16.00 WIB.

B. Perumusan Masalah

- a. Bagaimana proses jual beli tanah kavling dengan menggunakan surat kuasa di Demak?
- b. Bagaimana kelemahan jual beli tanah kavling dengan menggunakan surat kuasa di Demak?

C. Tujuan Penelitian

Adapun dari tujuan penelitian ini penulis berharap dapat mencapai tujuan yang diharapkan :

- a. Untuk mengetahui bagaimana proses jual beli tanah kavling dengan menggunakan surat kuasa di Demak.
- b. Untuk mengetahui bagaimana kelemahan jual beli tanah kavling dengan menggunakan surat kuasa di Demak.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis :

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Di harapkan penelitian ini dapat berpartisipasi dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya dalam ilmu hukum perdata
 - b. Di harapkan dapat menjadi bahan referensi untuk karya ilmiah selanjutnya serta masukan bagi penelitian sejenisnya

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini di harapkan dapat menjadi tolok ukur dalam melakukan jual beli tanah kavling dengan menggunakan surat kuasa khususnya bagi masyarakat awam.
- b. Di harapkan penelitian ini dapat memberikan kebijaksanaan dalam melakukan proses jual beli tanah khususnya pada pihak-pihak yang ikut terlibat.

E. Terminologi

1. Tinjauan Yuridis

Tinjauan Yuridis berasal dari dua kata yaitu “Tinjauan” dan “Yuridis”. Tinjauan merupakan arti dari kata hasil meninjau, pandangan, pendapat. Sedangkan Yuridis merupakan arti dari kata menurut hukum, secara hukum, bantuan-bantuan hukum yang diberikan kepada aparat penegak hukum. Tinjauan yuridis merupakan kegiatan meninjau data penelitian yang telah terkumpul secara sistematis dan memeriksa data penelitian melalui pandangan atau hukum terkait dengan hukum positif.⁶

2. Surat Kuasa

Surat yaitu secarik kertas dan sebagainya sebagai tanda atau keterangan. Sedangkan kuasa merupakan kemampuan atau kesanggupan untuk berbuat sesuatu dan wewenang untuk menentukan, memerintah, mewakili

⁶http://repository.Dharmawangsa.ac.id/372/8/BAB%2011_15110024.pdf. Diakses pada 11 Agustus 2022.

mengurus sesuatu. Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tersirat menentukan surat kuasa merupakan pemberian kuasa yaitu persetujuan yang berisi mengenai pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerima untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.⁷

3. Jual Beli

Jual beli merupakan persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli terhadap suatu barang, penjual merupakan seseorang yang berkewajiban menyerahkan barang terhadap pembeli dan pembeli berkewajiban untuk membayar dari harga yang telah disepakati bersama.

4. Tanah Kavling

Tanah kavling berasal dari dua kata “tanah” dan “kavling”. tanah merupakan suatu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali, sedangkan kavling merupakan bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, kavling tanah adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan, pembukaan dalam penggunaan, penguasaan, kepemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan.

⁷Diana Kusumasari, *Surat Kuasa dan Surat Tugas*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-kuasa-dan-surat-tugas-lt4d240eddc95be>. Diakses pada 11 Agustus 2022 pukul 10.00 WIB.

F. Metode Penelitian

Pada metode penelitian ini tidak terlepas dari tujuan untuk mengarahkan suatu pemecahan masalah dengan menggunakan metode apa yang dipergunakan penulis dalam rangka mencari dan memperoleh data yang akurat dimana metode tersebut nantinya akan menentukan keakuratan dalam menganalisis data penelitian penulis. Menurut Subagyo, metode penelitian merupakan suatu cara atau jalan untuk mendapatkan kembali pemecahan terhadap segala permasalahan yang diajukan.⁸

1. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan penelitian merupakan sebuah pendekatan yang dipergunakan untuk melihat peristiwa atau kejadian dalam suatu masyarakat. Penelitian yuridis adalah penelitian mengenai identifikasi hukum dan efektifitas hukum dengan mengkaji suatu kaidah-kaidah, konsep, pandangan masyarakat, doktrin-doktrin hukum yang diperoleh dari bahan hukum sekunder, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia empiris mempunyai arti pengalaman atau penelitian yang diperoleh dari penemuan, percobaan, pengamatan yang telah dilakukan. pendekatan yuridis empiris mengkaji bagaimana peraturan

⁸ P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 1

⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, penerbit universitas Indonesia press, 2005, hlm 51

perundang-undangan yang telah ditentukan oleh pemerintah terhadap penerapan dalam menangani suatu permasalahan dalam penggunaan surat kuasa menjual dalam jual beli tanah terhadap sengketa tanah kavling di Demak suatu penelitian yang dilakukan penulis.

2. Spesifikasi penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif. sehingga di dalam penelitian ini memaparkan, menggambarkan atau menguraikan mengenai surat kuasa menjual kepada para pihak yang terlibat yaitu penjual dan pembeli dalam jual beli tanah terhadap sengketa tanah kapling di Kabupaten Demak secara jelas. Kemudian dikaitkan dengan norma-norma hukum dengan pelaksanaan hukum positif di Indonesia.

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam dua jenis, antara lain :

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapat melalui permasalahan yang diteliti penulis dengan cara melakukan wawancara terhadap para pihak yang bersangkutan maupun pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang ikut menyaksikan maupun pernah berkontribusi didalam suatu kejadian tersebut.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data pokok dalam penelitian penulis meliputi data pustaka mencakup peraturan perundang-undangan, data Pustaka , karya ilmiah, artikel-artikel serta dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Data sekunder tersebut meliputi :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- d) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- e) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- g) Peraturan Pemerintah No 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah

dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

h) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

i) Peraturan Bupati Demak Nomor 94 Tahun 2009 Tentang Perkiraan Standar Nilai Pasar Harga Tanah dan Integrasi Perubahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi hasil-hasil penelitian, buku-buku literatur, karya ilmiah dari para sarjana.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, sebagai berikut :

- a) Kamus Hukum Indonesia.
- b) Kamus Besar Bahasa Indonesia

4. Teknik pengumpulan data

a. Studi kepustakaan

Dalam studi kepustakaan ini penulis melakukan proses pengumpulan data sekunder untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan untuk menganalisis permasalahan tersebut dengan menggunakan bahan-bahan Pustaka yang terkait dengan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

b. Wawancara

Penulis melakukan proses wawancara terhadap narasumber secara langsung sebagai informasi agar dapat diketahui tanggapan, pendapat, keyakinan, perasaan, motivasi dari narasumber yang berkaitan dengan surat kuasa menjual yang dilakukan atas jual beli tanah kapling di Demak. Metode wawancara ini dilakukan penulis agar narasumber dapat memberikan tanggapan maupun pendapat terhadap permasalahan yang diteliti.

5. Lokasi subyek penelitian

Lokasi subyek penelitian yang dilakukan oleh penulis terkait dengan pokok permasalahan penelitian dilakukan di Kantor Notaris/PPAT Aji Pranoto., S.H.

6. Analisis data penelitian

Analisis data penelitian ini menggunakan analisis secara normatif kualitatif yaitu menguraikan atau menafsirkan data yang telah terkumpul

kemudian diinterpretasikan dalam teori maupun hukum positif secara deduktif sehingga dapat ditarik kesimpulan untuk mengatasi permasalahan yang ada. Analisis normatif kualitatif merupakan analisis data berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan dan menguraikan atau menafsirkan data sehingga tidak menggunakan rumus-rumus maupun angka-angka.

G. Sistematika penulisan

Penulisan penelitian ini disusun secara sistematis dan berurutan sehingga dapat diperoleh gambaran yang jelas dan searah, adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai akar permasalahan dari penelitian yang penulis lakukan, terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

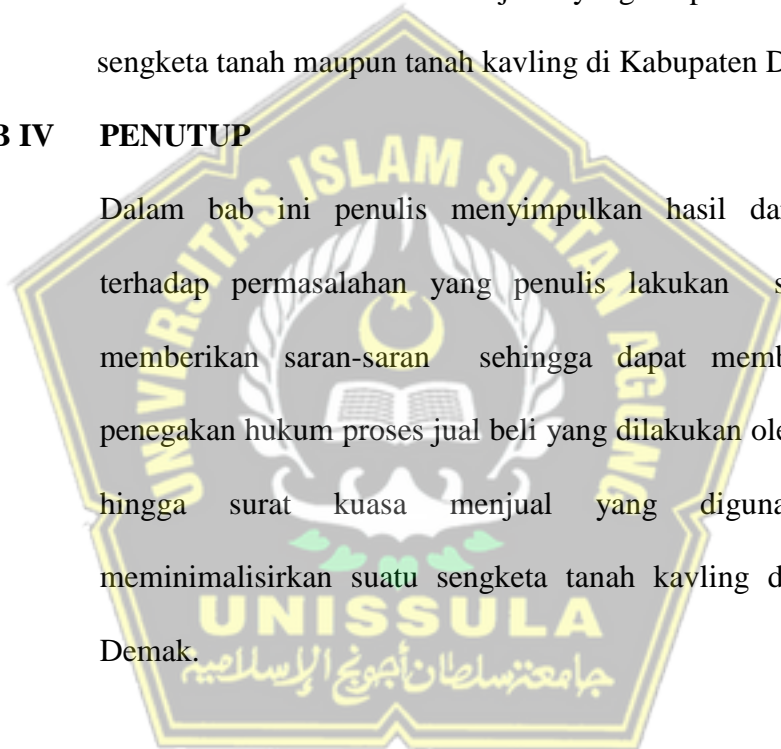
Pada bab ini merupakan uraian dari tinjauan Pustaka memuat mengenai bahasan tentang judul penelitian penulis antara lain tinjauan umum tentang tanah, perjanjian, jual beli, dan surat kuasa terhadap penjual dan pembeli tanah.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis memaparkan penelitian mengenai bagaimana proses jual beli tanah, penggunaan surat kuasa menjual dalam jual beli tanah terutama pada substansinya, dan kelemahan penggunaan surat kuasa menjual tersebut, hingga solusi dari kelemahan surat kuasa menjual yang dapat mengakibatkan sengketa tanah maupun tanah kavling di Kabupaten Demak.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini penulis menyimpulkan hasil dari penelitian terhadap permasalahan yang penulis lakukan serta penulis memberikan saran-saran sehingga dapat membantu dalam penegakan hukum proses jual beli yang dilakukan oleh para pihak hingga surat kuasa menjual yang digunakan untuk meminimalisirkan suatu sengketa tanah kavling di Kabupaten Demak.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tanah

1. Tanah

Tanah merupakan suatu dari bagian permukaan bumi yang berperan penting dalam kehidupan setiap orang, dimana untuk menjadi tempat tinggal, tempat usaha, sumber air, sumber makanan dan lain sebagainya. Eksistensi tanah tidak akan pernah pudar, karena eksistensi tanah ini berkaitan erat dengan pertumbuhan pada masyarakat. Tanah adalah salah satu objek yang diatur di dalam Peraturan perundang-undangan tentang Hukum Agraria. Aturan Tanah didalam Hukum Agraria ini bukan mencakup Tanah pada berbagai aspeknya, tetapi tanah hanya mencakup tentang aspek yuridisnya yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah dan merupakan bagian permukaan bumi. Peraturan Perundang-Undangan tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 (selanjutnya disingkat UUPA). Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, Yang menentukan “atas dasar hak menguasai dari negara dan dalam Pasal 2 ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan Bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat

dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum yang dimana dimaksudkan suatu subjek hukum.¹⁰

Dikatakan bahwa tanah sebagai atas dasar hak menguasai dari negara artinya negara mempunyai hak menguasai atas tanah sesuai dengan ketentuan UUPA. Dalam UUPA ini mengatakan bahwa negara mempunyai hak menguasai atas segala yang ada di bumi, air, ruang angkasa dan termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya (Pasal 2 ayat (1) UUPA). Pasal 2 ayat (2) UUPA menjelaskan tentang arti dari hak menguasai dari negara terhadap tanah, sebagai berikut:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak menguasai ini dimaksudkan atas dasar tujuan dari Pemerintah Negara Indonesia, didasarkan pada pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, di mana alenia keempat berbunyi “Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah

¹⁰ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2015, hal 7

Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusun lah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat yang berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Perbedaan antara hak menguasai dan hak memiliki pada suatu tanah, mempunyai ikatan yang sama, arti dari hak menguasai tanah dimiliki oleh negara, namun bukan berarti negara itu dapat mempunyai hak milik terhadap tanah, akan tetapi jika hak memiliki suatu tanah yang berarti hak tersebut didapat oleh subjek hukum artinya orang maupun badan hukum itu otomatis dapat mempunyai hak menguasai dan hak memiliki terhadap tanah tersebut. Menurut Triana bahwa hak menguasai ini berkaitan dengan asas pengganti *domein verklaring* yang berlaku pada masa kolonial belanda, pada kenyataannya *asas domein verklaring* hanya memberikan keuntungan pada pemerintahan kolonial

belanda.¹¹ Asas ini merupakan suatu pernyataan bahwa tanah yang tidak dapat dibuktikan pemiliknya dianggap sebagai tanah negara, dan kegunaan dari Pasal 2 ayat (2) UUPA untuk pengganti asas *domein verklaring*, guna menghindari atau menghilangkan kesewenang-wenangan negara terhadap tanah.

2. Hak Atas Tanah

Sebagaimana telah dikatakan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan “bahwa terdapat macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Negara atas dasar hak menguasai suatu permukaan bumi yaitu tanah, berwenang menentukan macam-macam hak atas tanah yang mana dapat diberikan dan dipunyai oleh orang per orang warga negara Indonesia, warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.¹²

Hak atas tanah merupakan hak dimana seseorang maupun badan hukum yang mempunyai hak atau kepemilikan atau kewenangan atau kekuasaan atas suatu tanah yang menjadi miliknya. Menurut pendapat

¹¹ Triana Rejekiningsih, *Hukum Agrarian Bagi Warganegara*, Surakarta, 2011, hal. 37

¹² Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal. 24

Boedi Harsono tentang pengertian hak atas tanah yaitu bahwa “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Penguasaan yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik atas tanah yang dihaki. Akan tetapi ada juga penguasaan secara yuridis yang biarpun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, namun pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, jadi dalam hukum pertanahan disamping dikenal penguasaan yuridis yang diikuti penguasaan fisik, adapula suatu penguasaan yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik.¹³

Pasal 16 UUPA menentukan apa saja yang termasuk macam-macam hak atas tanah yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. hak milik
 - b. hak guna-usaha
 - c. hak guna-bangunan
 - d. hak pakai

¹³ Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hal. 5

- e. hak sewa
- f. hak membuka tanah
- g. hak memungut-hasil hutan
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut

diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
 - a. hak guna air
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan
 - c. hak guna ruang angkasa

Sri Hajati menyebutkan bahwa macam hak atas tanah berdasarkan Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, maka dapat dibedakan menjadi tiga bidang, yaitu:¹⁴

- a. Hak atas yang bersifat tetap, merupakan hak atas tanah yang akan tetap ada selama UUPA masih ada dan tetap berlaku artinya belum ada undang-undang baru yang mengganti UUPA. Hak atas tanah ini meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak

¹⁴ Sri Hajati, *Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria Nasional, Pidato Penerimaan Jabatan Guru Besar*, Universitas Airlangga, Surabaya, 5 Maret 2005, hal. 9

Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, merupakan hak atas tanah baru yang akan ditetapkan oleh undang-undang.
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, merupakan hak atas tanah yang mempunyai sifat sementara artinya hak atas tanah yang hanya berlaku untuk sementara dalam waktu singkat dan penghapusan hak atas tanah ini jika mengandung sifat pemerasan, bertentangan dengan jiwa UUPA. Meliputi Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

3. Tanah Kavling

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7 (selanjutnya disebut UU No.1 Tahun 2011). Pada Pasal 1 angka 17 menyebutkan bahwa “Kaveling tanah matang merupakan bidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.” Dan berdasarkan pada Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa “Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.” Atas dasar tersebut tanah kavling membutuhkan suatu bukti kepemilikan terhadap bidang-bidang tanah yang telah diukur, kemudian dilakukan pengalihan hak terhadap tanah yang dilaksanakan oleh pejabat yang memiliki kewenangan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Salah satu faktor yang menjadi penyebab terhadap banyaknya tanah kavling dalam masyarakat yaitu terbatasnya tanah yang menjadi kebutuhan terhadap setiap orang dan semakin bertambahnya jumlah masyarakat Indonesia sehingga menyebabkan kekurangan atas tanah.¹⁵ Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan Kesehatan.” Larangan pengkaplingan tanah yang dilakukan oleh perorangan, didasarkan pada akibat dari peraturan hak tanah yang tumpang tindih

¹⁵ Anjar Widharetno dan Moh Saleh, *Ketentuan Pemecahan Tanah Kaveling Perorangan Dan Penjualan Tanah Kaveling Perorangan Di Kabupaten Jombang*, Jurnal Hukum Magnum Opus Volume 5 Nomor 2, 2022, hal. 3

dan terpisah-pisah dalam berbagai bentuk peraturan perundang-undangan, menyebabkan terjadi inkonsistensi atau ketidakkonsistenan atau bahkan cenderung mengarah pada ketidaksinkronan antara satu dengan yang lainnya.¹⁶ Disebutkan dalam Pasal 154 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011, yaitu larangan terhadap orang perseorangan membangun lisiba. Lisiba yang dimaksud yaitu pada Pasal 1 angka 16 UU No.1 Tahun 2011 menyatakan bahwa “Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.” Kemudian pada perubahan atas Pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut PP No.12 Tahun 2021), menyatakan bahwa “Rumah Tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB.” Pelaku pembangunan melalui sistem PPJB yang dimaksud disebutkan pada Pasal 22 ayat (6) PP No.12 Tahun 2021 yaitu terdiri atas orang perseorangan dan/atau Badan

¹⁶ *Ibid*, hal. 6-7

Hukum. Dari perubahan ketentuan sebagaimana telah diatur pada PP No.12 Tahun 2021, maka dapat dikatakan bahwa tidak melarang perseorangan untuk melakukan pemecahan tanah yang disebut tanah kavling.

B. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Dasar Hukum Perjanjian

Sebagaimana Dasar Hukum Perjanjian di atur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Buku Ketiga Tentang Perikatan. Hubungan antara perikatan dengan perjanjian ini memang tipis perbedaan, dimana perikatan merupakan hal yang mengikat antara pihak-pihak yang menimbulkan suatu hubungan hukum diantara mereka yang terjadi karena adanya suatu hak dan kewajiban yang ditetapkan pada masing-masing pihak tersebut. Dilihat dalam Pasal 1233 dan Pasal 1234 KUHPerdata, dimana disebutkan pada Pasal 1233 bahwa perikatan itu lahir disebabkan karena ada persetujuan yang terjadi, baik itu karena suatu Undang-Undang dan Pasal 1234 menyebutkan bahwa perikatan merupakan suatu hal yang dapat membuat seseorang memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, bahkan tidak berbuat sesuatu.

Menurut Subekti Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau dua pihak, dimana pihak yang satu berhak atau dapat menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak

yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.¹⁷ Sedangkan yang dimaksud perjanjian ini adalah kesepakatan antara pihak yang dapat menimbulkan hubungan hukum di antara pihak. Arthur S Hartkamp dan Marianne M.M Tillema menyatakan bahwa perjanjian sebagai sebuah kontrak yang dibuat sebagai Undang-Undang dengan format yang tidak ditentukan, terdiri dari dua pihak atau lebih, yang menimbulkan hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain, atau dapat dikatakan menimbulkan hak dan kewajiban pada para pihak.¹⁸

2. Syarat sahnya Perjanjian

Telah dikatakan bahwa dalam KUHPerdara juga mengatur tentang bagaimana suatu perjanjian itu dapat dikatakan sah, sehingga perjanjian itu tidak cacat atau batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Sebagaimana aturan tersebut dinyatakan pada Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam mengadakan suatu perjanjian, sebagai berikut:

- a. Adanya kata sepakat terhadap para pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian.
- b. Adanya kecakapan atau mampu bertindak sebagai ukuran telah dewasa oleh para pihak yang melakukan suatu perjanjian.

¹⁷ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan 27, PT. Intermedia, Jakarta, 1995, hal. 22

¹⁸ Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M. Tillema, *Contract Law In The Netherlands*, Kluwer Law International, Netherlands, 1995, hal. 33

- c. Adanya suatu hal tertentu merupakan objek yang diperjanjikan oleh para pihak.
- d. Adanya suatu sebab yang halal atau perjanjian yang dibuat atas sebab menurut Peraturan Perundang-undangan dan tidak ada suatu larangan didalamnya dimana disebutkan dalam Pasal 1322 hingga Pasal 1328 KUHPerdota.

Sebagaimana persyaratan sahnya perjanjian yang disebut diatas terbagi menjadi dua yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Dimana syarat subjektif adalah adanya kesepakatan dan adanya kecakapan, sedangkan syarat objektif adalah adanya objek yang diperjanjikan dan adanya sebab yang halal. Maka dari persyaratan tersebut jika ada salah satu syarat yang tidak terpenuhi maka akan menimbulkan kerugian bagi yang mengadakan perjanjian itu. Dimana tidak terpenuhinya syarat subjektif, mengakibatkan perjanjian itu dapat dibatalkan oleh pihak yang tidak sepakat atau ada suatu paksaan maupun pihak yang tidak cakap atau tidak dewasa menurut Undang-Undang. Dan jika tidak terpenuhinya syarat objektif ini akan menimbulkan perjanjian itu batal demi hukum artinya perjanjian ini dianggap tidak pernah terjadi.

C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Atas Tanah

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa jual beli merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga. Jual beli ini merupakan akibat dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak dan dapat menimbulkan hubungan hukum, dimana pihak penjual memiliki hak untuk menerima pembayaran dari pembeli dan memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang tersebut terhadap pembeli. Sedangkan pihak pembeli memiliki hak untuk menerima barang dari penjual dan memiliki kewajiban untuk membayar barang tersebut.

Sesuai dengan sifat jual beli dalam KUHPerdota yang bersifat obligatoir (dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 19 Juni 1963 No. 101 K/Sip/1963) artinya perjanjian jual beli meletakkan hak dan kewajiban secara timbal balik terhadap kedua belah pihak, tetapi jual beli tanah ini belum langsung memindahkan hak milik dan berpindahnya hak milik dilakukan dengan penyerahan atau laving.¹⁹ Jual beli tanah diatur lebih khusus dalam UUPA yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun

¹⁹ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pebebasan Tanah Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal. 87

1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), menyatakan bahwa jual beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Kemudian dengan disertai persyaratan lainnya berupa dokumen identitas para pihak dan pembayaran pajak terhadap penjual dan pembeli berupa PPH sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Dan BPHTB sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

2. Asas-asas Jual Beli Tanah

Asas-asas dalam jual beli tanah berdasarkan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, maka dalam pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Dan pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi asas-asas sebagai berikut:²⁰

²⁰Ernanto Arisandi, *Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, diakses pada 13 September 2022 pukul 15.02 WIB.

- a. Asas Tunai merupakan penyerahan hak dan pembayaran harga tanah yang dilakukan bersamaan, pembayaran ini dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai artinya melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah yang dilakukan seketika. Jadi jika sesuai dengan kesepakatan disepakati pembayaran dengan metode angsuran, maka asas tunai tetap terpenuhi.
- b. Asas Terang merupakan jual beli tanah yang dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi, artinya asas ini menyatakan bahwa jual beli ini dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT memiliki fungsi sebagai jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan sebagai perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas untuk jual beli tanah minimal terdapat dua orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa atau Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

D. Tinjauan Umum Kuasa

1. Surat Kuasa

Kuasa merupakan suatu pernyataan dengan mana seseorang pemberian kewenangan kepada seseorang maupun badan hukum untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum lain untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum. Arti dari “Atas Nama” merupakan suatu pernyataan bahwa yang diberi kuasa berwenang untuk mengikat pemberi kuasa dengan penerima kuasa, sehingga perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri dan penerima kuasa mempunyai kewenangan untuk bertindak sebagai

seorang pemberi kuasa itu sendiri.²¹ Surat kuasa secara umum tunduk pada prinsip yang diatur KUHPerdata buku ketiga bab keenam belas dan secara khusus tunduk pada ketentuan hukum acara yaitu *Het Herziene Indonesisch Reglement* disebut HIR dan *Reglement op de Rechtsvordering* disebut RBG, dalam aturan tersebut dikatakan bahwa surat kuasa meliputi Pemberi kuasa dan Penerima kuasa atau disingkat kuasa.²²

Pemberian kuasa atau *lastgeving* di atur dalam Pasal 1792-1819 Buku III Bab XVI KUHPerdata dan mengenai kuasa atau *volmacht* tidak terdapat peraturan secara khusus yang mengatur di dalam KUHPerdata maupun dalam Peraturan Perundang-undangan lainnya, tetapi terdapat uraian pada salah satu bagian dari pemberian kuasa.²³ Pada Pasal 1792 KUHPerdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata mengatakan kuasa merupakan suatu pelimpahan wewenang yang diberikan oleh seseorang yang selanjutnya akan disebut dengan penerima kuasa. Pasal 1793 menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam

²¹ Utomo Taufiq, Rachmad Safa'at, Hendaro Hadisuryo, *Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa*, Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum, 2017, hal. 4

²² Rivo Chairun Siddiq, *Isi Surat Kuasa Dan Batasan Wewenang Penerima Kuasa Di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Fakultas Hukum Universitas Ekasakti Padang, 2021, hal. 3

²³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 413

suatu akta umum dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan. Jenis-jenis pemberian kuasa dibagi menjadi dua berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdara yaitu pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus berarti pemberian kuasa ini dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih dan secara umum artinya pemberian kuasa meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.

2. Akta Kuasa Menjual

Pembuatan akta kuasa menjual dalam Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan bahwa “pembuktian dengan bentuk tulisan yang dilakukan dengan tulisan autentik maupun dengan tulisan di bawah tangan”. Dalam pembuatan akta kuasa menjual yang dilakukannya oleh notaris berupa akta autentik atau surat dibawah tangan, sebagai pejabat umum notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta dan pengesahan (legalisasi) pendaftaran (warmerking) surat dibawah tangan tersebut.²⁴ Berdasarkan pada Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Akta kuasa menjual merupakan salah satu akta kuasa yang dipergunakan penjualan terkait dengan peralihan hak atas tanah, dimana

²⁴ Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, *Perbedaan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Waarmerking Legalisasi, Dan Akta Notariil*, Fakultas Hukum Universitas Udayana Vol 6 No 4, 2018, hal. 3

akta kuasa menjual dibuat dengan alasan pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit ataupun sedang berhalangan dan pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.²⁵ Atas dasar dengan kondisi dimana menyebabkan pemberi kuasa tidak bisa hadir hingga penerima kuasa yang menggantikan pemberi kuasa untuk menangani segala urusan sesuai dengan akta kuasa tersebut, dalam akta kuasa menjual akan mempermudah adanya suatu proses perlihan hak atas tanah melalui jual beli dengan dasar akta kuasa menjual, sedangkan dengan akta kuasa menjual tersebut harus terdapat penjelasan yang terperinci tentang obyek dari akta kuasa antara lain:²⁶

- a. Luas tanah;
- b. Nomor sertifikat tanah;
- c. Batas-batas tanah (apabila belum sertifikat);
- d. Nama pemegang hak;
- e. Nama pemberi kuasa;
- f. Nama penerima kuasa.

²⁵ Muhammad Eddo Afrian, *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum Volume III Nomor 2, 2016, hal. 8

²⁶ *Ibid*, hal. 8-9

E. Tinjauan Umum Sengketa

1. Sengketa

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan membahas mengenai konflik dan sengketa atas tanah, dimana pada Pasal 1 butir 2 dan 3, Pasal 1 butir 2 menyebutkan bahwa sengketa tanah merupakan perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau Lembaga yang tidak berdampak luas. Pasal 1 butir 3 menyebutkan bahwa konflik tanah merupakan suatu perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum atau Lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas. Sebagaimana penjelasan di atas dapat dilihat ruang lingkup yang disebutkan dalam pembahasan sengketa tanah dan konflik tanah berbeda. Sengketa tanah yang dimaksud yaitu adanya suatu perbedaan tentang keabsahan suatu hak atas tanah, pemberian hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya, yang terjadi antara pihak-pihak yang mempunyai kepentingan atas tanah maupun pihak-pihak yang mempunyai kepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, disebutkan pada Pasal 1 butir 1 Peraturan Menteri atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.

Menurut Rusmadi Murad²⁷ sengketa hak atas tanah merupakan sengketa yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak yaitu orang maupun badan yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, kemudian Rusmadi Murad menyebutkan beberapa macam permasalahan sengketa tanah, antara lain:

- a. Persoalan tentang prioritas untuk diterapkan sebagai pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang sudah memiliki status hak maupun yang belum berstatus.
- b. Bantahan terhadap status hak atas tanah maupun bukti perolehan hak sebagai lingkup hubungan perdata.
- c. Kesalahan dalam pemberian hak karena penerapan peraturan perundang-undangan yang kurang atau tidak tepat.
- d. Persengketaan atau masalah yang berisi aspek-aspek sosial praktis atau bersifat strategis.

2. Faktor-Faktor Sengketa Tanah

Ketetapan MPR No.IX/MPR/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam menyatakan bahwa “menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia ”merupakan

²⁷ Rusmadi Murad, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung, 1999, hal 22-23.

suatu prinsip yang wajib ditegakkan oleh aparat negara dalam menangani sengketa agrarian yang terjadi. Sebagai bahan rujukan Tap MPR ini, mengenai cara-cara yang ditempuh oleh aparat negara menjadikan sebuah tindakan yang tragis dan ironis, hal ini bisa dilihat bahwa kurangnya implementasi hukum terhadap sengketa tanah dan kasus sengketa tanah yang terjadi selalu membawa kerugian terhadap masyarakat dikarenakan tidak legalnya dokumen-dokumen untuk pembuktian hak kepemilikan, atas dasar kepemilikan historis artinya tanah yang dimiliki berdasarkan secara turun temurun tanpa adanya dokumen yang melegalkan kepemilikan tersebut.²⁸

Faktor-faktor penyebab terjadinya sengketa atas tanah, dapat disebutkan ke dalam beberapa sistem, antara lain:

- a. Sistem administrasi pertahanan, poin terpenting dalam hal bukti kepemilikan yaitu sertifikat tanah. Ketika ditemui sertifikat tanah yang tidak beres, masalah ini muncul bisa jadi karena administrasi yang lemah dan bisa disebabkan oleh oknum yang memainkan celah-celah terhadap hukum yang lemah.
- b. Distribusi kepemilikan tanah tidak merata, disebabkan karena adanya ketidakseimbangan antara tanah pertanian dengan tanah bukan pertanian, oleh karena itu bisa menimbulkan adanya ketimpangan sosiologis, ekonomi maupun politis. Dan terhadap

²⁸ Paringan Efendi, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal. 102

permasalahan ini masyarakat khususnya para petani dan penggarap tanah memikul beban berat disebabkan distribusi tanah berkaitan dengan kebijakan ekonomi yang kapitalistik dan liberalistik.

- c. Legalitas kepemilikan tanah didasarkan pada bukti formal yaitu sertifikat, tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Hal ini mengakibatkan secara legal atau *de jure*, tanah yang bersertifikat banyak dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar yang dibeli dari para petani dan dapat menyebabkan tanah yang ditelantarkan.²⁹

F. Konsepsi Hukum Islam tentang Jual Beli

1. Jual beli

Jual beli merupakan suatu perbuatan dilakukan bersamaan yang terdiri dari dua kata yaitu jual dan beli, jual memiliki arti bahwa adanya perbuatan menjual yang dilakukan seorang penjual, sedangkan pembeli memiliki arti bahwa adanya suatu perbuatan membeli oleh seorang pembeli terhadap suatu objek yang dituju.³⁰ Sebagaimana tercantum dalam firman Allah SWT, Al-Qur'an Surah Fatir ayat 29:

إِنَّ الدِّينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا وَعَاطَانِيَةً يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّن تَبُورًا ۝ ٢٩

²⁹ Herlina Ratna Sambawa Ningrum, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume I No. 2, 2014, hal. 223

³⁰ Suhwaradi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cetakan III, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal. 128

Artinya:

Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah (Al-Qur'an) dan melaksanakan sholat dan menginfakkan sebagian rezeki yang kami anugerahkan kepadanya dengan diam-diam dan terang-terangan, mereka itu mengharapkan perdagangan yang tidak akan rugi.

Atas dasar pengertian jual beli dalam islam dan ketentuan-ketentuan dalam jual beli, beberapa ulama mengemukakan pengertian jual beli sebagai berikut:³¹

- a. Ula Hanafiah, jual beli merupakan pertukaran harta (benda) dengan harta, berdasarkan cara khusus artinya menurut ketentuan-ketentuan yang diperbolehkan dalam islam.
- b. Imam Malikiyah, mengemukakan arti umum dari jual beli yaitu jual beli merupakan akad mu'awadhah (timbang balik) atas selain manfaat dan bukan pula untuk menikmati kesenangan", artinya jual beli secara umum merupakan suatu perikatan tukar menukar suatu benda dengan hasilnya atau harta.

Berdasarkan pengertian yang dikemukakan oleh para ulama dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu perbuatan tukar menukar barang atau benda dengan harta atau uang secara bersamaan dengan didasari ketentuan-ketentuan islam.

³¹ Fariz Puji Santoso, *Jual Beli Tanah Tanpa Surat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Kasus Di Desa Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai, Lampung Utara)*, Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, Lampung, 2019, hal. 16

2. Dasar hukum jual beli

Jual beli menurut islam dalam segi diperbolehkan dan larangan sesuai dengan syara' (hukum islam atau syari'at islam) yang diberlakukan untuk umat islam. Dasar hukum jual beli didasari oleh Firman Allah yang ada didalam Al-Qur'an, antara lain:³²

a. Surat Al-Baqarah ayat 275:

... إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ... ٢٧٥

Artinya:

“Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

b. Surat Al-Baqarah ayat 282

... وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَأَنْتُمْ
اللَّهُ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ٢٨٢

Artinya:

“Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.”

³² *Ibid*, hal. 18

c. Surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۚ ٢٩

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu.”

Ulama fiqih mengatakan bahwa hukum asal jual beli adalah mubah (boleh). Akan tetapi pada situasi tertentu menurut imam Asy-Syatibi, pakar Fikih Maliki, hukumnya boleh berubah menjadi wajib. Apabila seseorang melakukan *ikhthiar* dan mengakibatkan melonjaknya harga yang ditimbun dan disimpan itu, maka menurutnya pihak pemerintah boleh memaksa pedagang untuk menjual barangnya sesuai dengan harga belum terjadinya pelonjaknya harga.³³

3. Syarat Sah Jual Beli

Sebelum jual beli dilaksanakan oleh kedua belah pihak, adanya suatu ikatan yang mengikat kedua belah pihak yaitu perjanjian yang disebut akad dalam islam, dimana akad dalam jual beli yang dilaksanakan memiliki suatu kepastian tentang sah maupun tidak

³³ Abu Ishaq Asy-Syatibi, *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah*, Jilid II, Dar Al-Ma'rifah, 1975, hal. 56

sahnya jual beli tersebut. Akad dalam pelaksanaannya memiliki beberapa macam, menurut para ulama tentang gambaran macam-macam cara yang ditempuh dalam pelaksanaan akad sebagai berikut:³⁴

- a. Tulisan, dimana Ketika kedua belah pihak melakukan transaksi jual beli tetapi keadaannya kedua belah pihak tersebut tidak sedang berada dalam suatu lingkup yang sama (berjauhan), maka ijab qabul yang dilaksanakan dengan cara tulisan atau *kitabah*.
- b. Isyarat, cara ini dilakukan dengan maksud seseorang yang tidak dapat melakukan transaksi jual beli dengan cara ucapan maupun tulisan, maka cara isyarat ini boleh dilakukan. Sesuai dengan kaidah yang berlaku yaitu “isyarat bagi orang bisu sama dengan ucapan lidah”.
- c. Ta’ahi (saling memberi), Ketika seseorang melakukan pemberian kepada orang lain berupa imbalan kepada orang lain dan orang yang diberi tersebut memberikan berupa imbalan kepada orang yang tadi memberi imbalan tersebut, namun imbalan yang diberikan terhadap orang tersebut tidak ditentukan besar imbalan.
- d. Lisan al-hal, apabila seseorang meninggalkan barang-barang dihadapan orang lain kemudian orang tersebut pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja hal itu

³⁴ Shobirin, *Jual Beli Dalam Pandangan Islam*, Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam Vol. 3, No. 2, 2015, hal. 247

dipandang telah ada akad ida' (titipan) antara orang yang meletakkan barang titipan dengan jalan dalalah al hal.

Sebagaimana ditentukan dalam islam syarat sah jual beli harus memenuhi beberapa syarat-syarat sebagai berikut:³⁵

- a. Penjual dan pembeli (*aqidain*), orang yang mengadakan akad (transaksi) dapat berperan sebagai penjual dan pembeli dimana dilihat dari kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli memenuhi kriteria, antara lain:
 - 1) berakal dan beragama Islam;
 - 2) baligh;
 - 3) kehendaknya sendiri (tidak ada paksaan);
 - 4) Keadaan tidak mubazir (pemboros atau orang yang suka menghambur-hamburkan hartanya).
- b. Uang atau harga dan barang (*ma'qud'alaih*), uang dan barang yang dipergunakan dalam transaksi jual beli ini memenuhi ketentuan, antara lain:
 - 1) Suci barangnya;
 - 2) Dapat diambil manfaatnya;
 - 3) Milik orang yang melakukan akad;
 - 4) Dapat diserahkan/barangnya ada;
 - 5) Dapat diketahui.

³⁵ Fariz Puji Santoso, Op. Cit., hal. 24

- c. Ijab dan Qabul merupakan sebuah ikatan yang menyatakan bahwa penjual menyerahkan barangnya ke pembeli seperti “saya jual padamu” atau “saya serahkan...untuk kamu miliki” dan pembeli juga menyatakan atas suatu barang yang diterima dari penjual tersebut seperti “saya terima” atau “ya, saya beli”.³⁶ Ijab qabul ini merupakan satu peristiwa yang berlakukan secara bersamaan dan berurutan, dalam fiqih As-Sunah menjelaskan bahwa ijab merupakan ungkapan yang keluar terlebih dahulu dari seseorang (penjual/pembeli) sedangkan qabul yang kedua.



³⁶ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Muamalat*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hal. 103

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Jual Beli Tanah Kavling Dengan Menggunakan Surat Kuasa di Demak

Proses jual beli atas tanah dilakukan oleh kedua belah pihak yang memiliki persamaan kepentingan antara pihak penjual dan pihak pembeli, sebagaimana telah dilakukan proses jual beli atas tanah tersebut kedua belah pihak juga memiliki suatu kewajiban dimana pihak penjual menyerahkan hak kepemilikan atas tanah terhadap pembeli, dan pembeli melakukan pembayaran serta proses balik nama sertifikat atas tanah tersebut. Proses jual beli dilakukan atas dasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah. Dengan memenuhi asas-asas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diatur pada Pasal 2 PP No.24/1997 yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka.

Terpenuhinya syarat-syarat dalam jual beli tanah juga merupakan berhasil atau tidaknya jual beli. Syarat jual beli yang dimaksud yaitu syarat materiil dan syarat formil, tidak terpenuhinya syarat materiil akan mengakibatkan batal demi hukum artinya jual beli yang dilakukan oleh

kedua belah dianggap tidak pernah terjadi.³⁷ Jual beli tanah ini yaitu dalam konteks jual beli atas tanah hak milik yang sebagaimana pendaftaran tanah tersebut ditetapkan oleh penyelenggara yaitu Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan kemudian dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai pada ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 PP No.24/1997.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya, kemudian diatur lebih lanjut atau dicabut oleh PP No.24/1997, Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pada peraturan tersebut menyatakan berawalnya proses jual beli dilakukan pembuatan Akta oleh PPAT. Setelah pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan oleh PPAT kemudian diserahkan pada Kantor Pertanahan, kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana di atur pada Pasal 12 PP No.24/1997, sebagai berikut:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

³⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 77-78

- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertipikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

(2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Atas dasar pasal 12 ayat (1) PP No.24/1997 menyatakan kegiatan tentang pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dimaksudkan dalam konteks tanah adat, dimana tanah adat terbagi atas dua yaitu tanah bekas hak milik adat dan tanah milik masyarakat ulayat hukum adat artinya tanah adat merupakan tanah yang dikuasai oleh masyarakat adat yang belum memiliki pembuktian yang konkrit atas tanah tersebut. Sesuai pada Pasal 13 PP No.24/1997 menyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah ini dilakukan secara sistematis dan sporadis. Dan Pasal 12 ayat (2) menentukan pemeliharaan dan pendaftaran tanah atas dasar dari jual beli yang dilakukan para pihak dimana tanah tersebut tidak termasuk tanah adat melainkan tanah yang sudah memiliki pembuktian hak yang tertera pada sertifikat tanah kemudian dialihkan haknya oleh penjual terhadap pembeli tersebut. Pembuktian atas hak kepemilikan tanah setelah adanya proses jual beli diatur pada Pasal 23 PP No.24/1997 menentukan bahwa:

a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

- 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
- 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;

b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;

c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;

d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;

e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Akta yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai bukti telah terjadinya transaksi jual beli tanah yang dilakukan kedua belah pihak. Pasal 31 PP No.24/1997 menyebutkan tentang penerbitan sertipikat, dimana sertipikat tersebut diterbitkan setelah proses-proses yang telah selesai, dalam Pasal 31 tersebut menyebutkan sebagai berikut:

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah

didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat

(1).

- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

(6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

Dari tujuan diterbitkan sertifikat tanah yaitu untuk memastikan hak kepemilikan tanah yang tertera pada salinan buku tanah berupa data fisik dan data yuridis. Kemudian atas hal kepemilikan tersebut dapat didasarkan ketika ada proses jual beli tanah itu untuk menghindari ketidakjelasan posisi kepemilikan tanah atau dapat terjadinya suatu sengketa atas tanah tersebut.

Aji Pranoto, S.H mengatakan bahwa³⁸ “sebelum dilakukan proses jual beli atas tanah, diharapkan untuk melakukan pengecekan atas tanah yang dilakukan oleh PPAT, pemeriksaan dilakukan dengan cara meminta sertifikat hak atas tanah dan pemeriksaan ditujukan untuk memastikan kesesuaian data fisik dan yuridis antara sertifikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan, pengecekan itu dilakukan di Badan Pertanahan Nasional baik secara offline maupun online, karena dilihat dari perkembangan zaman pada era teknologi ini Kementrian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) meluncurkan aplikasi yaitu “Sentuh Tanahku” yang terdapat di Play Store maupun App Store dan dapat diunduh secara gratis. Tujuan dari aplikasi sentuh tanahku selain untuk mengikuti era teknologi yaitu:³⁹

³⁸ Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

³⁹Desiana Wahyuningsih, *Sekilas Mengenal Aplikasi Sentuh Tanahku*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-metro/baca-artikel/12931/Sekilas-Mengenal-Aplikasi-Sentuh-Tanahku.html>, diakses pada 16 November 2022 pukul 13.00 WIB

- a. Melakukan sosialisasi terhadap program strategis ATR/BPN.
- b. Memuat informasi status hak kepemilikan bidang tanah meliputi berakhirnya hak, pemblokiran, dan status berkas.
- c. Inventarisasi BMN yang belum terpetakan oleh instansi lain.
- d. Mempermudah petugas ukur atau surveyor berlisensi dalam menemukan bidang tanah di lapangan.
- e. Memuat data suatu bidang tanah sehingga mempermudah transaksi jual beli atau hak tanggungan.
- f. Dipergunakan sebagai pengingat atau wallet terhadap kepemilikan sertifikat tanah maupun terkait dengan kewajiban seperti agunan.
- g. Berisi informasi mengenai biaya, waktu, dan persyaratan layanan BPN untuk meningkatkan transparansi layanan pertanahan.
- h. Sebagai alat pelacak terhadap status berkas permohonan di Kantor Pertanahan untuk meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan layanan. Sertifikat yang tidak sesuai dengan buku tanah berarti memungkinkan dapat dilihat adanya suatu permasalahan baik berupa sengketa atas tanah atau sedang dijaminkan sehingga tanah tersebut dilakukan pemblokiran maupun sita⁴⁰.⁴⁰ Pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita (selanjutnya disebut Permen No. 13 Tahun 2017), menyebutkan bahwa Pencatatan blokir terhadap tanah

⁴⁰ Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

merupakan tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan keadaan status quo (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut. Dan pada Pasal 1 angka 3 Permen No. 13 Tahun 2017, menyebutkan bahwa Pencatatan Sita adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk mencatat adanya sita dari lembaga peradilan, penyidik atau instansi yang berwenang lainnya.

PPAT sebagai pejabat yang melakukan pembuatan akta jual beli, membutuhkan beberapa proses yang dilakukan hingga dapat dibuatnya Akta Jual Beli tersebut. Aji Pranoto S.H mengatakan bahwa⁴¹ syarat-syarat materiil yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yaitu kedatangan kedua belah pihak dihadapan PPAT yaitu untuk menunjukkan bahwa penjual dan pembeli berhak melakukan transaksi jual beli tanah dan tanah yang diperjual belikan tidak dalam keadaan sengketa, serta melakukan penyerahan dokumen-dokumen yang berupa identitas kedua belah pihak, antara lain:

a. Dokumen Penjual

- 1) Kartu Tanda Penduduk, jika tanah tersebut termasuk harta gono gini maka memerlukan ktp suami dan istri, jika ktp dari salah satunya seorang yang belum menikah atau janda/duda milik dia sendiri. Tanah milik sendiri merupakan tanah yang sudah dimiliki

⁴¹Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

oleh istri atau suami sebelum adanya perkawinan disebut dengan harta bawaan atau milik bersama merupakan tanah yang diperoleh masa perkawinan. Sedangkan hibah atau warisan dikategorikan sebagai harta terpisah, maksudnya harta terpisah menyatakan suami atau istri bisa berbuat dan dilakukan atas tanah hibah atau warisan untuk dirinya sendiri. Untuk perjanjian yang dilakukan secara tertulis oleh suami dan istri tentang pemisahan harta kekayaan termasuk tanah maka dengan ini suami atau istri bertindak atas dirinya sendiri.

- 2) Kartu Keluarga (KK). Sesuai pada Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan, Kartu Keluarga merupakan kartu identitas memuat data tentang nama, susunan dan hubungan dalam keluarga serta identitas keluarga.
- 3) Surat Nikah, digunakan ketika penjual sudah menikah karena bertujuan untuk ditunjukkan pada tanah yang dijual termasuk dalam harta bersama atau harta terpisah.
- 4) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), merupakan surat yang memberitahukan tentang besar pajak bumi dan bangunan yang terutang.

- 5) Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- 6) Fotokopi NPWP, NPWP merupakan ketentuan wajib pajak merupakan hak dan kewajiban terhadap suatu identitas yang telah ditentukan. Bisa dilihat ketika melakukan validasi di kantor pajak apakah penjual mempunyai NPWP atau tidak mempunyai NPWP.
- 7) Sertifikat asli hak atas tanah yang sudah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan.

b. Dokumen pembeli

- 1) Kartu Tanda Penduduk
- 2) Kartu Keluarga

Syarat materiil terpenting yang harus terpenuhi sebelum bisa dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT yaitu terpenuhinya pembayaran pajak oleh kedua belah pihak berupa Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), PPH merupakan pengenaan pajak terhadap penjual tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, pada Pasal 1 menyatakan bahwa:

- (1) Atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari:

- a. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau
- b. perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya, terutang Pajak Penghasilan yang bersifat final.

(2) Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Kemudian untuk ketentuan besarnya pajak yang akan dikenakan ditentukan pada pasal 2 ayat (1) yaitu:

Besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar:

- a. 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- b. 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana dan Rumah Susun

Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan; atau

- c. 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BPHTB yaitu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan terhadap pembeli tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pada Pasal 87 menentukan bahwa:

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal:
 - a. jual beli adalah harga transaksi;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;

- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (6) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Untuk besaran pajak yang akan dikenakan perolehan hak atas tanah dan bangunan ditetapkan pada Pasal 88 yaitu menetapkan bahwa:

- (1) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).
- (2) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 88 ayat (2) menyatakan Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah, sebagaimana proses jual beli yang dilakukan di Demak maka BPHTB yang akan dikenakan terhadap pembeli ditentukan melalui Peraturan Bupati Demak Nomor 94 Tahun 2009 Tentang Perkiraan Standar Nilai Pasar Harga Tanah dan Integrasi Perubahan

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. ketika pembayaran pajak sudah terpenuhi oleh kedua belah pihak kemudian akan di validasi oleh Kantor Pajak Pratama dari pembayaran PPH penjual kemudian dapat di tanda tangani dan di nomori akta jual beli atas tanah tersebut.

Praktek dalam proses jual beli tanah di Demak terdapat beberapa perbedaan mengenai pihak-pihak yang melakukan pembayaran pajak yaitu penjual dan pembeli terhadap ketentuan PP No 34 Tahun 2016 dan UU No 28 Tahun 2009, yang secara idealnya PPH oleh Penjual sedangkan BPHTB oleh pembeli. namun dalam kenyataan yang dilakukan berbeda, Aji Pranoto SH, mengatakan bahwa⁴² pembebanan pajak ini dilakukan berdasarkan Perjanjian atau kesepakatan kedua belah pihak dimana hal tersebut bisa dituangkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau dengan sepakat diawal Ketika melakukan proses jual beli tersebut. Hal tersebut biasanya dilakukan ketika pihak penjual mengatakan jual bersih apa adanya dengan tidak ada tanggungan beban yang lain terhadap penjual, maka biaya-biaya lain seperti pembayaran PPH, biaya balik nama dan sebagainya ditanggung oleh pembeli, atau ketika pihak pembeli mengatakan beli bersih dengan harga sekian yang telah disepakati, maka biaya-biaya yang lain ditanggung oleh penjual.

⁴²Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

Kesepakatan yang dilakukan pihak penjual dan pembeli mengenai pembayaran pajak terhadap masing-masing pihak berdasarkan peraturan dan prakteknya dapat diambil isi pokok dari perbedaan tersebut yaitu bahwa terpenuhinya pembayaran PPH dan BPHTB yang dibayarkan dari pihak manapun penjual maupun pembeli. Kemudian Akta yang dibuat oleh PPAT dicetak dalam bentuk asli sejumlah dua lembar yaitu lembar pertama disimpan oleh PPAT dan lembar kedua disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada para pihak (penjual dan pembeli) diberikan akta berupa salinan. Proses Jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang dikategorikan masih awam terhadap jual beli tanah semestinya atau para pihak tersebut memilih dengan proses yang singkat. Proses jual beli tanah dibawah tangan dikaitkan dengan jual beli tanah menurut hukum adat, sesuai Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, hukum adat yang dimaksud bukan hukum adat yang asli adatnya tetapi hukum adat yang telah di-sanear yang dihilangkan cacat-cacatnya atau hukum adat yang sudah disempurnakan atau hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.⁴³ Keterkaitan dalam jual beli secara hukum adat yaitu dalam penerapan asas jual beli tanah, sifat terang, ril dan tunai. Sifat terang berarti perbuatan pemindahan hak harus dilakukan dihadapan kepala adat artinya mempunyai peran sebagai pejabat yang menanggung

⁴³ Adrian Sutedi, Op Cit., hal. 76

keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum, sifat tunai memiliki maksud bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan atau serentak.⁴⁴ Sifat terang yang dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku yaitu sesuai apa yang diatur pada Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan melalui akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan.

Aji Pranoto S.H menjelaskan beberapa praktek jual beli tanah dibawah tangan yang biasa terjadi di masyarakat Demak,⁴⁵ bahwa kebiasaan yang sering dilakukan masyarakat demak dalam jual beli tanah yaitu hanya dengan secarik kwitansi, maksudnya ketika pihak penjual dan pihak pembeli sepakat terhadap harga tanah dan melakukan transaksi, pihak pembeli melakukan pembayaran maka pihak penjual menyerahkan hak tanah dan memberikan kwitansi atas pembayaran tanah sebagai bukti bahwa sudah melakukan pembayaran. Tetapi hal tersebut belum bisa dikatakan bahwa tanah sudah beralih haknya terhadap pembeli sebelum hal tersebut tertulis di buku tanah dan sertipikat tanah yang dimiliki penjual, kwitansi yang dimiliki penjual tidak bisa dijadikan pembuktian yang kuat atas beralihnya hak tanah. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, maka pihak penjual dan

⁴⁴ *Ibid*, hal. 72

⁴⁵ Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

pihak pembeli harus Bersama-sama menghadap ke PPAT untuk dibuatkan Akta Jual beli untuk proses balik nama pada sertipikat sehingga hak atas tanah dapat beralih sepenuhnya kepada pembeli.

Proses yang akan dilalui Ketika kedua belah pihak menghadap PPAT yaitu PPAT mengajukan beberapa pertanyaan mengenai kebenaran jual beli yang dilakukan kedua belah pihak secara langsung serta mengenai bukti pembayaran pembeli melalui kwitansi yang diberikan oleh penjual. Kemudian setelah semua sudah benar-benar terjadi proses jual beli tersebut PPAT melakukan pembuatan Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Perjanjian jual beli tanah secara dibawah tangan atau akta dibawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak sendiri juga sering terjadi di masyarakat Demak, untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut tetap dengan Akta PPAT walaupun sudah ada perjanjian yang mendasari jual beli para pihak,. Perjanjian dibawah tangan atau akta dibawah tangan perlu dilakukan pencatatan ke Notaris/PPAT agar dapat dilakukan proses lebih lanjut mengenai peralihan hak atas tanah, hal ini didasarkan pada Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan didasari pembuktian dengan alat bukti dibawah tangan dilihat dari kekuatan pembuktian dari akta autentik dengan tanda tangan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan beban pembuktian dari akta autentik diserahkan kepada yang mempersoalkan keautentikannya, sedangkan untuk akta di

bawah tangan pembuktian berkaitan dengan tanda tangan dimana kekuatan pembuktian dari tanda tangan bukan kekuatan yang kuat namun terdapat kemungkinan untuk disangkal.⁴⁶

Proses jual beli tanah dibawah tangan termasuk para pihak melakukan jual beli dengan cara hukum adat, dan jual beli tanah dalam hukum adat menyatakan bahwa hak milik atas tanah telah berpindah ke pihak pembeli, akan tetapi hal ini memerlukan pembuktian hak atas tanah atau formalitas balik nama yang dituangkan dalam buku tanah dan sertipikat hak milik. Mengingat Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa jual beli tanah hanya bisa dibuktikan ketika terdapat pembuatan akta oleh dan dihadapan PPAT. Kemudian pencatatan atas perjanjian dibawah tangan atau akta dibawah tangan yaitu dengan cara Warmeking dan Legalisasi ke Notaris/PPAT. Untuk dokumen tertentu khususnya mengenai jual beli, dokumen tersebut haruslah dalam bentuk legalisasi bukan hanya warmeking. maksudnya jika dokumen itu tidak dilegalisasi oleh notaris maka dokumen tersebut tidak dapat diterima sebagai kelengkapan proses jual beli tanah. Perbedaan mengenai legalisasi dan warmeking. Legalisasi yaitu dokumen yang dibuat di bawah tangan ditandatangani di hadapan notaris, kemudian dokumen dibacakan atau dijelaskan oleh notaris yang bersangkutan sehingga tanggal dokumen yang bersangkutan sama tanggal legalisasi dari notaris. Sedangkan warmeking yaitu dokumen yang

⁴⁶ Adrian Sutendi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 179

bersangkutan didaftarkan dalam buku khusus yang dibuat oleh notaris pada tanggal tertentu dan dokumen tersebut ditandatangani terlebih dahulu oleh para pihak. Jadi perbedaan terletak pada tanggal dokumen bisa saja tidak sama dengan tanggal pendaftaran.

Menurut Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan notaris menyatakan bahwa:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

Setelah terpenuhinya proses melegalisasi perjanjian dibawah tangan tersebut. Maka PPAT bisa membuatkan AJB sehingga proses jual beli berjalan dengan sempurna dengan diperolehnya hak atas tanah pembeli yang tertulis atau tercantum di buku tanah. Menurut Wiyono mengenai status agen real estate yang menjalankan dua fungsi untuk sertifikasi PPAT sebagai alat bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh

perbuatan hukum tersebut. Akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian, antara lain:⁴⁷

- a. kekuatan pembuktian lahiriah;
- b. kekuatan pembuktian formal;
- c. kekuatan pembuktian materiil.

Jika di lihat dari sertifikat tanah tersebut secara langsung dapat membuktikan keasliannya dari transaksi jual beli yang dilakukan para pihak. Bahwa sertifikat merupakan kehendak para pihak yang dinyatakan dengan undang-undang atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk menjalankan fungsinya. Sebagaimana semestinya untuk permohonan pemecahan tanah induk dilakukan atau diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya ke kantor pertanahan yang menyebutkan kepentingan pada pemecahan dan melampirkan sebagai berikut:

- a. Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan
- b. Identitas pemohon
- c. Persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan.

Kemudian Tanah baru atau hasil dari pemecahan tanah tersebut diberi nomor hak baru, surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya. Surat

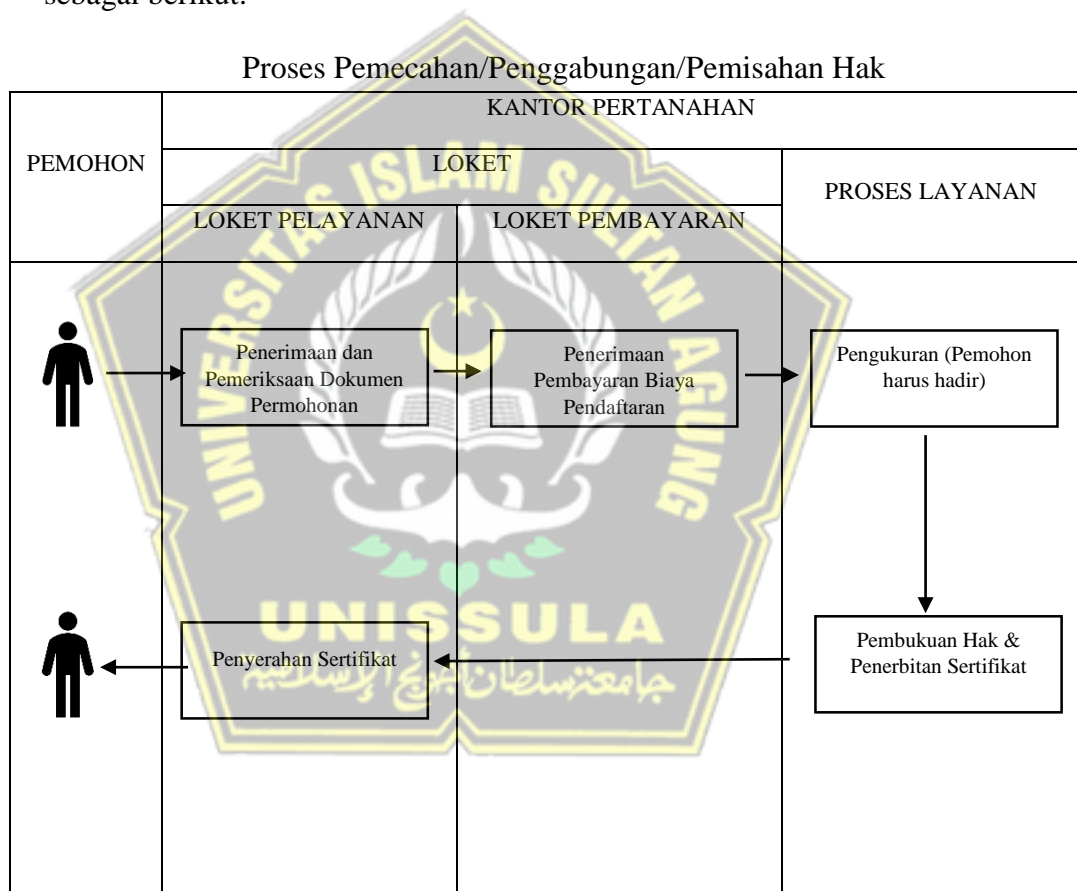
⁴⁷ Made Agus Satria Wahyudi, Ida Ayu Putu Widiati, Luh Putu Suryani, *Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah Kavling*, Jurnal Interpretasi Hukum Volume 2 Nomor 3, 2021, hal. 538-543

ukur, buku tanah dan sertifikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan sebagai berikut: “Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Nomor ...s/d (lihat buku tanah nomor ... s/d ...)” dan dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan. Pencatatan pemecahan tanah induk dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar tanah induk dan diganti dengan gambar bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru.⁴⁸

Atas dasar Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. Kondisi masyarakat yang menunjukkan tentang besarnya kebutuhan terhadap tanah karena populasi penduduk yang semakin meningkat. Maka dari pebisnis sendiri melakukan jual beli tanah berupa tanah kavling, tanah kavling merupakan tanah yang dibagi menjadi beberapa persil dengan luas yang tertera pada sertifikat tanah. Penjualan tanah kavling diawali dengan proses pembuatan sertifikat kavling, lokasi, atau pembagian lokasi sesuai

⁴⁸Bernadetha Aurelia Oktavira, *Prosedur dan Syarat Pemecahan Tanah Induk*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-dan-syarat-pemecahan-tanah-induk-lt51226b6d8ef8d>, di akses pada 21 november 2022 pukul 23.54 WIB.

kontrak jual beli tanah dan pembeli tanah kavling memilih lokasi sesuai dengan pendapat pembeli dilihat dari posisi tanah yang strategis dan nyaman. Pemecahan atau pemisahan sertifikat hak milik atas persil diajukan sesuai pada Lampiran II Peraturan Wali Amanat Tahun 2010 Tentang Layanan Pertanahan dan Standar Peraturan (Perka BPN No 1 Tahun 2010), sebagai berikut:



Tabel 3. 1 Proses Pemecahan Sertifikat

Pemecahan tersebut pada kategori pemecahan lima persil atau lebih, dimana Sertifikat utama atau tanah induk tetap ada, hanya terdapat perubahan yang dibuat pada data fisik dan forensik dari sertifikat tersebut. kemudian

diterbitkan sertifikat baru dengan data fisik luas tanah yang terpisah dari sertifikat asal.⁴⁹

Terpasangnya spanduk atau MMT di pinggir jalan raya Demak yang bertujuan untuk mempromosikan dari tanah kavling bertuliskan “Di Jual Tanah Kavling”. Aji Pranoto S.H menjelaskan mengapa banyak jual beli tanah kavling di Demak, kemudian dijelaskan mengenai motif atau tujuan dari penjual maupun pembeli tanah kavling, bahwa:⁵⁰

- a. Dilihat dari segi penjual penjualan tanah kavling dijadikan sebagai lahan bisnis dimana hal tersebut dapat menguntungkan penjual dengan membeli sebidang tanah kemudian dilakukan pemecahan terhadap tanah dan minat dari pembeli tanah kavling juga tidak sedikit sehingga resiko tidak laku terhadap tanah kavling kecil.
- b. Dilihat dari sisi kemanfaatan masyarakat yaitu untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat terhadap tempat tinggal disamping itu tanah kavling juga kategori dengan harga yang mudah dijangkau dan selain untuk memenuhi kebutuhan, membeli tanah kavling bisa menjadi sebuah investasi bagi pembeli tanah kavling itu dengan cara membeli secara bertahap dimulai tanah kavling, semen, pasir, besi dan bahan baku bangunan lainnya.

⁴⁹ Made Agus Satria Wahyudi, Ida Ayu Putu Widiati, Luh Putu Suryani, Op Cit., hal. 538-543

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

Aji Pranoto S,H juga menjelaskan⁵¹ mengenai minat masyarakat terhadap defloper yang menurun. Defloper merupakan sebuah badan hukum yang diberi hak untuk mengadakan bidang-bidang tanah yang digunakan untuk lahan-lahan permukiman masyarakat dan ditawarkan kepada masyarakat. Alasan menurunnya minat terhadap defloper karena terdapat syarat-syarat perbankan yang ketat, jumlah penghasilan harus memenuhi syarat-syarat perbankan, dan dana yang dimiliki masyarakat belum mencukupi untuk cicilan yang tergolong lebih memberatkan serta uang muka yang begitu besar. Selain itu spesifikasi ditentukan defloper cenderung tidak sesuai dengan selera masyarakat.

Menurut ketentuan pada Peraturan Perundang-Undangan, penjual tanah kavling ditujukan pada badan hukum dalam maksud terdapat ketentuan tersendiri yang mengikat pada badan hukum tersebut salah satu ketentuan harus ada site plan yang ditetapkan pada tanah kavling tersebut, site plan atau rencana tapak merupakan gambar atau peta situasi pada penataan untuk tata ruang terhadap tanah yang berupa gambaran rencana peletakan bangunan atau kavling termasuk segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikan dan penguasaan. Berdasarkan Perubahan Atas Pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

⁵¹Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak
Tanggal 07 Oktober 2022

(selanjutnya disebut PP No.12/2021) yang menyatakan: “Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB)” dan Pasal 22 Ayat 6 yang menyatakan: “Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.” Artinya jelas bahwa definisi dari Lisiba dan Kaveling tanah matang adalah dua hal yang berbeda, sehingga larangan perorangan membangun Lisiba bukan berarti larangan perorangan melakukan pemecahan tanah kaveling.

Bahwa berdasarkan Lampiran 2 angka 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (selanjutnya disebut Permen ATR BPN No.1/2010), perorangan diperbolehkan melakukan pemecahan tanah maksimal 5 bidang, dan pemecahan lebih dari 5 bidang diperbolehkan dalam hal pewarisan, dan tidak ada larangan jika perseorangan tersebut akan melakukan pemecahan lagi terhadap bidang tanah yang telah selesai dilakukan proses pemecahan. Proses jual beli tanah kavling yang sering terjadi di Demak yaitu dilakukan oleh perseorangan, menurut Aji Pranoto S.H menyatakan bahwa⁵² Pengkaplingan merupakan tanah yang dipetak-petak kemudian dijual menjadi tanah kavling, pemecahan sebidang tanah yang dilakukan sekaligus hanya

⁵²Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

bisa dilakukan oleh badan hukum, namun pada prakteknya sendiri penjualan tanah kavling dilakukan oleh perorangan dengan cara sesuai pada aturan administrasi pemecahan tanah yang bukan badan hukum yaitu pemecahan tanah dilakukan secara bertahap maksimal 5 bidang termasuk tanah induknya, kemudian jika tanah kavling tersebut sudah laku maka tanah induk tersebut dipecah lagi dan seterusnya atau dengan cara memiliki sebidang tanah kemudian dipromosikan kepada calon pembeli tanah kavling dengan melakukan penawaran kemudian pemecahan dilakukan belakangan ketika sudah terjadi proses jual beli tersebut.

Berbeda dengan penjualan tanah kapling yang dilakukan oleh badan hukum, pemecahan yang dilakukan oleh badan hukum dapat melakukan pemecahan tanah tidak ada ketentuan minimal atau maksimal jumlah bidang tanah atau persil yang akan dipecahkan dengan ketentuan harus ada site plan dari dinas perizinan merupakan rencana pemecahan pada bidang-bidang tanah meliputi vasum, fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti taman, jalan, tempat ibadah, dan lain-lain. Ketentuan site plan pada pelaku usaha atau penjual tanah kavling dalam bentuk suatu badan hukum sesuai pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan menyebutkan bahwa “Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana

Tata Ruang.” Ketentuan dari pengajuan kegiatan pemanfaatan ruang disebutkan pada Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan yaitu:

- a. PKKPR untuk kegiatan berusaha;
- b. PKKPR untuk kegiatan nonberusaha;
- c. PKKPR atau RKKPR untuk kegiatan yang bersifat strategis nasional.

Syarat dalam rangka pengajuan terhadap permohonan kegiatan pemanfaatan ruang terdapat pada Pasal 3 antara lain bahwa pemohon merupakan Pelaku usaha atau masyarakat atau Kementerian/Lembaga dan merupakan warga negara Indonesia atau Badan Hukum. Jika dilihat dari kepastian kepemilikan dan menghindari timbul sengketa terhadap tanah kavling lebih aman jika membeli tanah kavling melalui penjual tanah kavling dari badan hukum tersebut. Kemudian transaksi jual beli tanah kavling disertai dengan Akta Jual Beli (AJB) berguna untuk dijadikan dasar atau pembuktian dalam melakukan peralihan hak karena jual beli sekaligus melakukan pemecahan tanah induk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena Akta Jual-beli berperan sebagai bukti bahwa peralihan hak dengan cara jual beli tersebut telah sah sehingga dapat dibuatkan sertifikat tanah. Fakta bahwa subjek hukum dari Akta Jual beli memiliki peran untuk dapat menilai akibat hukum dari perbuatan para pihak baik akibat dari tindakan

maupun kesalahan/kelalaian. Kesalahan hukum dalam Akta Jual beli dapat memberi jaminan bagi dapat diduganya dan dipenuhinya Akta Jual beli serta dapat dituntutnya pertanggung jawaban hukum atas pelaksanaan kontrak. Akta Jual beli atas transaksi tanah kavling dibuat oleh para pihak dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum atas hak dan kewajiban masing-masing dari pihak yang sepakat membuatnya, dengan adanya kepastian hukum ini para pihak tentunya akan mempertanggung jawabkan perbuatan dan tindakan yang mereka lakukan, karena Akta Jual beli atas transaksi jual beli tanah kavling tersebut mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah atau *uitwendige bewijskracht*, dimana Akta Jual beli atas tanah kavling mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Apabila suatu akta otentik yang dibuat PPAT tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik maka akta otentik tersebut terakreditasi menjadi akta dibawah tangan.⁵³

Aji Pranoto S.H menjelaskan⁵⁴ Jika perseorangan pengkaplingan yang dimaksud, tanah tersebut masih nama penjual atau dengan cara jika tanah itu sudah laku baru dipecah dan di atas namakan pembeli, secara kenyataan yang terjadi dimasyarakat cara penjualan kapling yang sering terjadi yaitu ketika seorang itu memiliki sebidang tanah kemudian si penjual mempromosikan atau melakukan penawaran ke masyarakat dijual berupa

⁵³Made Agus Satria Wahyudi, Ida Ayu Putu Widiati, Luh Putu Suryani, Op Cit., hal. 538-543

⁵⁴Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

tanah kavling, kemudian baru diajukan pemecahannya ketika sudah ada pembeli atau ketika sertifikat itu jadi baru diajukan pemecahan lagi dan seterusnya. Permasalahan yang timbul pengkaplingan cenderung ketika ada yang mengkaplingkan tanahnya padahal tanah tersebut baru dibayar sebagian. Selama ini penjualan kapling yang dilakukan perseorangan itu dilakukan pemecahan bertahap tidak bisa pemecahan secara langsung seperti penjual tanah kavling yang dilakukan oleh badan hukum. Sesuai Praktek di BPN tentang pemecahan tanah yaitu maksimal 4 dan sisanya 1 yaitu luas induknya, kemudian dari pemecahan tanah induk yang dilakukan penjual tanah kavling berupa perorangan hak atas tanah yang sudah terdaftar dapat dipecah menjadi beberapa bagian lagi dan seterusnya berdasarkan dengan permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Pemecahan yang telah dilakukan menghasilkan bidang tanah baru dengan status hukum yang sama dengan tanah induk. Kewenangan melakukan permohonan pemecahan tanah induk yaitu pihak penjual selaku pemegang hak atas tanah. Jika tanah induk telah terdaftar maka dilakukan penetapan batas dan pengukuran kembali dengan dibuatkan gambar ukur baru dan dilakukan perubahan pada peta pendaftaran tanah.

Sebagai solusi untuk penjualan tanah kavling yang dilakukan perorangan, maksud dari solusi ini diberikan untuk penjualan tanah kavling dengan tanah yang baru dibayar Sebagian, dengan ini maka penjualan tanah kavling terhadap calon pembeli tanah kavling ikut menyertakan semua

pihak yang terlibat dalam tanah tersebut yaitu dengan membuat surat kuasa. Surat kuasa yang dimaksud bertujuan untuk mengikutsertakan atau menterlibatkan pihak-pihak yang bersangkutan kedepannya. Peran dari surat kuasa menjual pada penjualan tanah kavling yaitu ditujukan kepada penjual tanah kavling terutama kepada penjual yang dilakukan bukan badan hukum dan sebidang tanah yang dijual penjual belum selesai pembayaran kepada pemilik tanah tersebut. Surat kuasa dalam hal ini memiliki kekuatan maupun kepastian hukum terhadap pembeli kavling, khususnya surat kuasa untuk keperluan dalam penjualan tanah kavling disebut surat kuasa menjual. Surat kuasa menjual dijadikan kewenangan dari pembeli tanah yang baru dibayar. Sebagian mempunyai hak untuk menjual tanah tersebut atas pengetahuan pemilik asli tanah, artinya pemilik tanah memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan penjualan kelanjutan terhadap tanah, kemudian pemilik dan pembeli yang selanjutnya disebut sebagai perantara atas pemberian kewenangan dalam menjual tanah kavling saling memiliki keterikatan sama lain dalam seterusnya melakukan penjualan tanah kavling. Secara umum dalam prinsip surat kuasa tunduk pada hukum yang diatur dalam Bab XVI Buku III KUHPerdara, sedangkan aturan khususnya diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan dalam HIR dan RBG. Apabila suatu perjanjian mempunyai alasan sendiri yaitu tidak bergantung pada perjanjian lain, maka perjanjian seperti ini merupakan perjanjian pokok dan sebaliknya apabila suatu perjanjian yang alasannya

dibuat bergantung pada perjanjian lain maka perjanjian ini merupakan perjanjian bantuan yang disebut *Pactum de contrahendo*⁵⁵

Sebagaimana ketentuan aturan pada Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa, kemudian dapat diambil unsur-unsur yang terkandung pada Pasal 1792 KUHPerdata sebagai berikut:

- a. Persetujuan;
- b. Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan;
- c. Penerima kuasa menyelenggarakan atas nama pemberi kuasa.

Dan sesuai dengan Pasal 1795 KUHPerdata, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Hal ini mengartikan arti dari surat kuasa menjual yang biasa dilakukan pada prakteknya. Untuk mengantisipasi dari suatu sengketa yang timbul karena pemberian surat kuasa maka harus diperhatikan unsur-unsur yang akan tercantum pada surat kuasa, meliputi:⁵⁶

⁵⁵Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, PT. Raga Utama Kreasi, Jakarta, hlm. 28-29

⁵⁶Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, hal. 156

- a. perjanjian, dibuat dan ditujukan kepada pihak-pihak yang bersangkutan sehingga menimbulkan hubungan hukum diantaranya hak dan kewajiban.
- b. Subjek, subjek dalam surat kuasa yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa.
- c. objek atau substansi, mengartikan bahwa adanya melakukan sesuatu untuk penerima kuasa dari pemberi kuasa lebih khususnya pada surat kuasa menjual.

Aji Pranoto S.H menjelaskan mengenai sistematika dalam pembuatan surat kuasa menjual,⁵⁷ kejelasan mengenai isi dari substansi dalam surat kuasa menjual sangat diperlukan. Bahwasannya untuk menghindari sengketa pada kemudian hari, hal-hal yang diperlukan terkait dengan substansi surat kuasa menjual antara lain:

- a. identitas masing-masing dari pihak pemberi kuasa maupun penerima kuasa.
- b. kewenangan beserta batasan kewenangan yang diberikan pemberi kuasa terhadap penerima kuasa.
- c. Tenggat waktu yang diberikan kepada penerima kuasa harus jelas.
- d. Objek berupa tanah tersebut harus disertakan ukuran dengan nomor sertifikat.

⁵⁷Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

- e. Ketentuan dengan penerimaan pembayaran terhadap pembeli tanah kavling harus jelas.
- f. ketentuan mengenai hal-hal yang dapat pemberi kuasa menarik surat kuasa menjual secara sepihak.
- g. Tanda tangan kepada kedua belah pihak selaku pemberi dan penerima kuasa.
- h. Menjadikan surat kuasa menjual dalam bentuk akta notariil.

Hal-hal yang dimaksud adalah untuk menghindari sengketa karena dalam hal ini konteks penjualan tanah kavling atas sebidang tanah yang belum selesai pembayaran tanahnya kepada pemilik, sehingga memang surat kuasa menjual mempunyai keikutsertaan dalam hal ini. Walaupun pada dasarnya tidak ada aturan mengenai objek dan substansi yang harus ada dalam surat kuasa menjual, namun untuk pembeli kavling sendiri perlu tetap mewaspadaai terhadap penjualan tanah kavling agar tidak terjerumus pada penjual tanah kavling yang tidak bertanggung jawab. Kemudian untuk Langkah-langkah yang harus dilakukan oleh pembeli kavling sebagai berikut:

- a. Meminta fotocopy sertifikat dari tanah tersebut.
- b. Berkonsultasi ke Notaris/PPAT terhadap tanah kavling yang akan dibeli.

- c. Jika penjual menyertakan surat kuasa menjual, meminta fotocopy surat kuasa menjual kemudian bisa ditunjukkan kepada Notaris/PPAT mengenai kebenaran dari surat kuasa menjual tersebut.
- d. Proses jual beli tanah kavling harus dihadapan Notaris/PPAT yang bersangkutan artinya tidak dengan jual beli dibawah tangan.

Terkait pembatasan masa berlaku akta kuasa jual notarial tidak ditemukanaturan atau undang-undang yang mengatur tentang masa berlakunya kuasa jual, pada prakteknya tidak ditemukan kuasa jual yang dibatasi masa berlakunya oleh BPN, BPN kemungkinan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas administrasinya yaitu untuk mecegah penggunaan surat kuasa terhadap proses untuk peralihan hak padahal si pemberi kuasa sudah mencabut atau meninggal dunia.⁵⁸ Pemberian kuasa yang dikonstruksikan sebagai akta autentik memiliki status hukum yang kuat karena pejabat yang membuatnya yaitu Notaris, artinya notaris ikut bertanggung jawab atas kebenaran dari suatu akta pemberian kuasa, dengan memenuhi unsur-unsur sebagai berikut.⁵⁹

- a. Adanya surat tanda bukti;
- b. Dibuat di muka dan di hadapan notaris;
- c. Adanya subjek hukum;
- d. Adanya objek hukum;

⁵⁸ Dwi Hartiningsih, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil*, Jurnal Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Volume LEXRenaissance Nomor 3, 2020, hal. 694-710

⁵⁹Salim HS, Op Cit., hal. 157-158.

e. Adanya suatu prestasi.

Penjualan tanah kavling dengan menggunakan surat kuasa dengan maksud dalam keterlibatan pihak-pihak transaksi jual beli tanah kavling yang menimbulkan hak dan kewajiban di antaranya. Kemudian untuk kewajiban yang harus dilaksanakan penerima kuasa sebagai berikut:⁶⁰

- a. Pelaksanaan kuasa dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul dari tidak dilaksanakannya kuasa itu.
- b. Menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakan pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikan.
- c. bertanggung jawab atas segala perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja dan kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.
- d. Memberi laporan kepada pemberi kuasa tentang apa yang telah dilakukan, serta memberi perhitungan segala sesuatu yang diterimanya.
- e. Bertanggung jawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya yaitu bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dan bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu.

⁶⁰ Salim HS, Op Cit., hal. 162

B. Kelemahan Jual Beli Tanah Kavling Dengan Menggunakan Surat Kuasa di Demak

Pada dasarnya penggunaan surat kuasa menjual digunakan pada proses jual beli tanah kavling dari sebidang tanah dengan pembayaran Sebagian atau belum lunas selaku penjual kavling, untuk mengantisipasi sengketa tanah yang akan terjadi maka surat kuasa menjual pun di gunakan dalam proses jual beli tanah kavling sebagaimana tertera pada surat kuasa pemilik tanah sebagai pemberi kuasa dan penjual kavling sebagai penerima kuasa. Adapun surat kuasa menjual yang dipergunakan tetap mempunyai dampak atau resiko, artinya untuk surat kuasa menjual yang akan dibuat harus benar benar memperhatikan isi substansi maupun objek, isi substansi yang tidak lengkap dapat menimbulkan sengketa atau kerugian para pihak. Tujuan dari kelengkapan substansi dan objek untuk menghindari sengketa maupun itikad yang tidak baik berupa kewenangan yang di salahgunakan oleh penerima kuasa atau penjual kavling. Lebih jelasnya kelemahan dari jual beli tanah kavling yang menggunakan surat kuasa menjual bersumber pada isi substansi dari surat kuasa menjual tersebut sehingga dapat menimbulkan sengketa terhadap tanah dan kerugian yang ditanggung oleh pemilik tanah dan pembeli kavling.

Aji Pranoto S.H menjelaskan⁶¹ mengenai kelemahan surat kuasa menjual yang dipergunakan dalam proses jual beli tanah kavling, hal ini di garis besarkan pada pihak-pihak yang terlibat yang memungkinkan akan menanggung resiko ketika tidak berhati-hati dalam mengambil setiap langkah pada transaksi jual beli tanah kavling. Maksud dari hati-hati pada setiap Langkah yang dilakukan para pihak dari pihak pemilik tanah ini harus mencantumkan mengenai batas waktu kewenangan penerima kuasa, tanah mana yang tertera untuk dijual, dan uang yang diterima oleh penerima kuasa harus langsung diserahkan pada pemilik tanah. Begitu dengan pembeli kavling walaupun sudah ada surat kuasa ini namun diharapkan proses jual beli tetap dilakukan dihadapan PPAT begitu juga dengan pembayaran yang akan diserahkan, kemudian dibuatlah AJB untuk bukti sebagai pembayaran yang dilakukan. Kelemahan dari surat kuasa ini adalah timbulnya sengketa dari tanah dan kerugian yang akan ditanggung oleh pihak pemilik dan pembeli kavling. Untuk contoh substansi dari surat kuasa menjual berikutnya akan dilampirkan.

Sebagaimana sengketa yang timbul dari penggunaan surat kuasa menjual, Aji Pranoto S.H selaku Notaris/PPAT di wilayah kabupaten Demak untuk menanggapi peristiwa jual beli tanah kavling tersebut⁶² diketahui lebih tepatnya dikarenakan oleh pemakaian sebidang tanah yang

⁶¹Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

⁶²Hasil Wawancara dengan Aji Pranoto, S.H. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022

belum lunas pembayarannya maka dari sisi perlindungan dan keamanan untuk jual beli tanah yang dilakukan terhadap sebidang tanah dengan pembayaran sebagian sebaiknya dihindari dan jangan dilakukan terutama mengenai penjualan tanah dengan atas nama milik si pemilik tanah terhadap pembeli kavling pemakaian. Namun sebaliknya hal tersebut juga dilihat kembali pada perkembangan masyarakat yang akan terjadi, dan kesepakatan yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak. Jika memang perlunya penggunaan surat kuasa menjual maka perlu dilihat substansi dan pemberian kuasa tersebut di akta notariil, walaupun dapat menimbulkan sengketa dari itikad yang tidak baik dari penjual kavling namun disurat kuasa ini pemilik tanah juga ikut terlibat maka hak dari pembeli kavling tidak hilang begitu saja akibat penjual kavling ini. Gambaran dari Kelemahan surat kuasa terletak pada isi substansi yang kurang memadai dalam perbuatan hukum dan akibatnya dapat menimbulkan sengketa tanah.

Jika diketahui penerima kuasa melakukan itikad yang tidak baik, maka pemberi kuasa segera mencabut surat kuasa tersebut. Pencabutan surat kuasa dapat dilakukan jika dalam isi substansi surat kuasa menjual tertera bahwa “ surat kuasa menjual dapat dicabut secara sepihak jika penerima kuasa melakukan Tindakan berupa itikad tidak baik” klausul seperti ini harus diperhatikan dalam substansi surat kuasa menjual. Terkait dengan isi substansi berupa klausul-klausul di dalam surat kuasa menjual berdasarkan peraturan pada Pasal 1338 KUHPerdara menentukan bahwa “semua

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Sesuai pada ketentuan tersebut klausul pada surat kuasa ini mengikat pada para pihak dan menimbulkan suatu hubungan hukum.

Pembuatan akta kuasa yang dilakukan secara sepihak oleh pemberi kuasa maka dalam pencabutan akta kuasa tersebut adalah secara sepihak yang bersifat *machtiging* sesuai ketentuan pada Pasal 1792 KUHPerdara yang meliputi unsur-unsur pada surat kuasa, jika para pihak dalam surat kuasa atau dalam membuat perjanjian memperjanjikan hal-hal sebagai berikut, maka ketentuan pencabutan surat kuasa tidak dapat diberlakukan.⁶³

- a. Pengesampingan Pasal 1813 dan 1814 KUHPerdara, pengesampingan ini bertujuan untuk pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasa selama dan sepanjang urusan yang dikuasakan belum selesai, kecuali dalam hal ini dapat dibuktikan bahwa si penerima kuasa telah melakukan perbuatan melawan hukum atau kesalahan yang dapat merugikan kepentingan pemberi kuasa.
- b. Pemberi kuasa dapat mencabut atau menarik kuasa jika diketahui penerima kuasa melanggar syarat dan ketentuan terkait urusan yang dikuasakan yang telah disetujui bersama, atas ketentuan dalam perjanjian tersebut maka pemberi kuasa baru dapat mencabut kuasa jika

⁶³Safir Nurhalimi, Konsultasi Akta Kuasa Jual, <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=6332>, diakses pada 21 November 2022 pukul 13.00 WIB.

penerima kuasa melanggar persyaratan dan ketentuan tertentu yang diperjanjikan bersama.

Pasal 1813 KUHPerdata mengatakan bahwa “Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya Kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya; pengampunannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.” Dengan penarikan kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa, maka hal ini bisa disebabkan karena suatu tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa, sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1814 KUHPerdata yaitu “Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu” dengan tindakan yang dilakukan selaku pemilik tanah dan pemberi kuasa untuk menghindari sengketa tanah yang timbul akibat penerima kuasa atau penjual kavling dan tujuan dari penarikan kuasa ini untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang akan dirugikan dari surat kuasa menjual tersebut, dengan penarikan surat kuasa yang dilakukan pemberi kuasa berarti setiap tindakan yang dilakukan penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa, tidak sah dan dianggap melawan hukum, sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pemberi kuasa. Segala sesuatu yang dulu merupakan kewenangan yang diberikan pemberi kuasa oleh penerima kuasa tidak lagi menjadi tanggung jawab atau

keterkaitan dengan pemberi kuasa. Penarikan surat kuasa menjual ini bisa melepaskan tanggung jawab terhadap pemilik tanah dari tindakan yang selanjutnya oleh penerima kuasa atau penjual kavling dan meminimalisirkan kerugian terhadap pihak pemilik dan pembeli tanah kavling.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Proses jual beli tanah kavling dengan menggunakan surat kuasa di Demak, proses Jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh penjual berupa badan hukum, memerlukan permohonan pemecahan beserta dengan site plan yang telah ditetapkan pada tanah kavling, sedangkan untuk perorangan sesuai pada Lampiran 2 angka 9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, perorangan diperbolehkan melakukan pemecahan tanah maksimal 5 bidang. permohonan pemecahan tanah induk dilakukan atau diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya ke kantor pertanahan yang menyebutkan kepentingan pada pemecahan dan melampirkan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, identitas pemohon, keperluan untuk pemecahan sebidang tanah. Pentingnya peran dari surat kuasa menjual dalam proses jual beli tanah kavling dari sebidang tanah yang belum memenuhi atau lunas pembayaran terhadap pemilik tanah merupakan pencegahan dari timbulnya suatu sengketa tanah dan kerugian dari pihak-pihak yang terlibat, namun dapat dilihat pada praktek penjualan tanah kavling yang sebenarnya dilakukan oleh perorangan tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, dimana

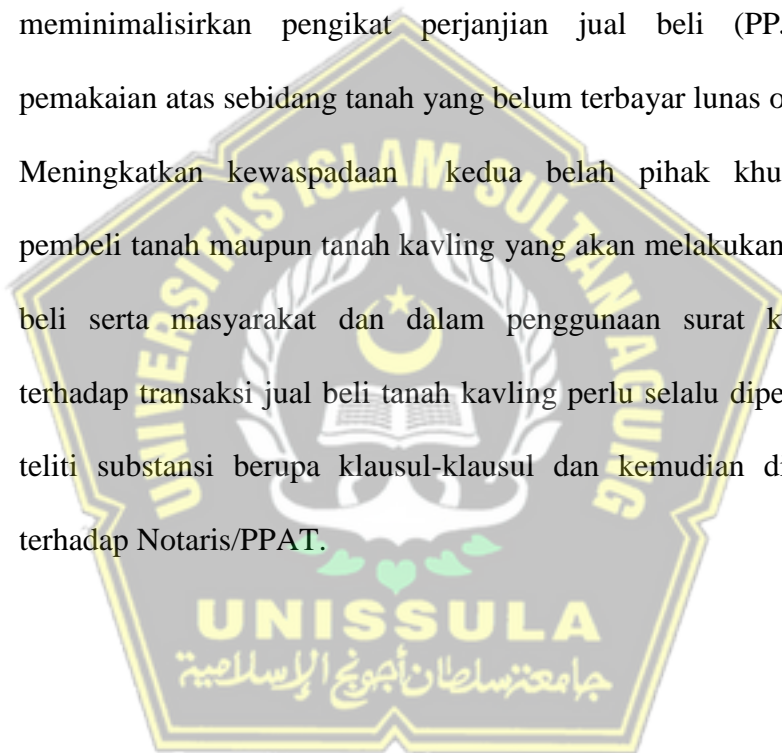
hal tersebut tetap terjadi pada lingkungan masyarakat Demak dengan berbagai cara yang digunakan untuk penjualan tersebut, dari sinilah mengapa surat kuasa dipergunakan karena tanah yang dijual dalam bentuk tanah kavling.

2. Kelemahan dari penggunaan surat kuasa pada jual beli tanah kavling dilihat pada substansi yang dicantumkan pemberi kuasa pada surat kuasanya, dimana isi substansi yang memuat klausul-klausul harus lengkap agar tidak ada celah pada penerima kuasa untuk tidak menyalahgunakan kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa meliputi identitas masing-masing dari pihak pemberi kuasa maupun penerima kuasa, kewenangan beserta batasan kewenangan yang diberikan pemberi kuasa terhadap penerima kuasa, tenggat waktu yang diberikan kepada penerima kuasa harus jelas, objek berupa tanah tersebut harus disertakan ukuran dengan nomor sertifikat, ketentuan dengan penerimaan pembayaran terhadap pembeli tanah kavling harus jelas, ketentuan mengenai hal-hal yang dapat pemberi kuasa menarik surat kuasa menjual secara sepihak, tanda tangan kepada kedua belah pihak selaku pemberi dan penerima kuasa, dan menjadikan surat kuasa menjual dalam bentuk akta notariil. pada Pasal 1813 KUHPerdara mengatakan bahwa “Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya Kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya; pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun

si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

B. Saran

1. Meningkatkan peraturan perundang-undangan yang khusus terkait tentang jual beli tanah agar tidak mudah timbul atas sengketa tanah serta meminimalisirkan pengikat perjanjian jual beli (PPJB) terhadap pemakaian atas sebidang tanah yang belum terbayar lunas oleh pembeli.
2. Meningkatkan kewaspadaan kedua belah pihak khususnya pihak pembeli tanah maupun tanah kavling yang akan melakukan transaksi jual beli serta masyarakat dan dalam penggunaan surat kuasa menjual terhadap transaksi jual beli tanah kavling perlu selalu diperhatikan lebih teliti substansi berupa klausul-klausul dan kemudian dikonsultasikan terhadap Notaris/PPAT.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an dan terjemahannya

B. BUKU

Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta. 2015.

Basyir Ahmad Azhar, *Asas-asas Muamalat, Hukum Perdata Islam*, UII Press, Yogyakarta, 2000.

Budiono Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

_____, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Efendi Paringan, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja grafindo Persada, Jakarta, 1994.

Hartkamp Arthur S dan Marianne M.M. Tillema, *Contract Law In The Netherlands*, Netherlands, Kluwer Law International, 1995.

HS Salim, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017.

Ishaq Asy-Syatibi Abu, *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah Jilid II*, Dar Al-Ma'rifah, 1975.

Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008

Lubis Suhwaradi K, *Hukum Ekonomi Islam Cet III*, Sinar Grafika, Jakarta. 2004.

Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1999.

Pandoman Agus, *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, PT. Raga Utama Kreasi, Jakarta.

Rejekiingsih Triana, *Hukum Agrarian Bagi Warganegara*, Surakarta, 2011.

- Sabiq Sayyid, *Fiqh Sunnah Jilid XII*, Terjemahan Oleh A. Marzuki, Pustaka Al- Ma'arif, Bandung, 1990.
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Surabaya, 2010.
- _____, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.
- _____, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Soerodjo Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.
- Soimin Soedharyo, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- _____, *Status Hak Dan Pebebasan Tanah Edisi Kedua*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2004.
- Sokanto, Soerjono. (2005). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press.
- Subagyo, P. Joko. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktik*. Rineka Cipta. Jakarta. 2004.
- Subekti R, *Pokok-Pokok Hukum Perdata cet.27*, PT. Intermasa, Jakarta, 1995.
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- _____, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104.

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah .
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Pemerintah No 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Blokir Dan Sita.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan membahas mengenai konflik dan sengketa atas tanah.
- Peraturan Menteri atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.
- Peraturan Bupati Demak Nomor 94 Tahun 2009 Tentang Perkiraan Standar Nilai Pasar Harga Tanah dan Integrasi Perubahan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

D. JURNAL

- Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, Rofiq Laksamana, *Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi*, Jurnal Tunas Agraria Vol. 4 No.1, 2021.
- Hajati Sri, *Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria Nasional, Pidato Penerimaan Jabatan Guru Besar*, Universitas Airlangga, Surabaya, 5 Maret 2005.
- Hartiningsih Dwi, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil*, Jurnal Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Volume LEXRenaissance Nomor 3, 2020.
- Made Agus Satria Wahyudi, Ida Ayu Putu Widiati, Luh Putu Suryani, *Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah Kavling*, Jurnal Interpretasi Hukum Volume 2 Nomor 3, 2021.
- Muhammad Eddo Afrian, *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum Volume III Nomor 2, 2016.
- Ningrum Herlina Ratna Sambawa, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum Volume I Nomor 2, 2014.
- Prancisca Romana Dwi Hastuti, Toto Susmono Hadi, Hartiwiningsih, *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)*, Jurnal Repertorium, Vol II No. 2, 2015
- Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, *Perbedaan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Waarmerking Legalisasi, Dan Akta Notariil*, Fakultas Hukum Universitas Udayana Vol 6 No 4, 2018.
- Shobirin, *Jual Beli Dalam Pandangan Islam*, Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam Vol. 3, No. 2, 2015.
- Utomo Taufiq, Rachmad Safa'at, Hendarto Hadisuryo, *Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa*, Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2017.

Widharetno Anjar dan Moh Saleh, *Ketentuan Pemecahan Tanah Kaveling Perorangan Dan Penjualan Tanah Kaveling Perorangan Di Kabupaten Jombang*, Jurnal Hukum Magnum Opus Volume 5 Nomor 2, 2022

Angreni Ni Kadek Ditha dan I Gusti Ngurah Wairocana, *Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Santoso Fariz Puji, *Jual Beli Tanah Tanpa Surat Menurut Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Kasus Di Desa Desa Gedung Raja Kec. Hulu Sungkai, Lampung Utara)*, Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, Lampung, 2019.

Siddiq Rivo Chairun, *Isi Surat Kuasa Dan Batasan Wewenang Penerima Kuasa Di Pengadilan Tata Usaha Negara*, Fakultas Hukum Universitas Ekasakti Padang, 2021.

E. INTERNET

Bernadetha Aurelia Oktavira, (2020), *Prosedur dan Syarat Pemecahan Tanah Induk*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-dan-syarat-pemecahan-tanah-induk-lt51226b6d8ef8d>

Ernanto Arisandi, *Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>

Hadijah Siti, *Tata Cara Lengkap Mengurus Surat Perjanjian Jual Beli Tanah*, <https://www.cermati.com/artikel/tata-cara-lengkap-mengurus-surat-perjanjian-jual-beli-tanah>

Nurhalimi Safril, *Konsultasi Akta Kuasa Jual*, <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=6332>

Khadijah, Siti. (2016). *Syarat Serta Prosedur Jual Beli Tanah Dan Bangunan*. <https://www.cermati.com/artikel/amp/syarat-serta-prosedur-jual-beli-tanah-dan-bangunan/>

Kusumasari, Diana. (2011). *Surat Kuasa dan Surat Tugas*. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-kuasa-dan-surat-tugas-lt4d240eddc95be>.

Pribadi, Wanib. (2021). *Jual Kapling Tanah Bermasalah, Masuk Bui*.
<https://radarsemarang.jawapos.com/berita/jateng/demak/2021/07/09/jual-kapling-tanah-bermasalah-masuk-bui/>

Wahyuningsih, Desiana. (2019). *Sekilas Mengenal Aplikasi Sentuh Tanahku*,
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-metro/baca-artikel/12931/Sekilas-Mengenal-Aplikasi-Sentuh-Tanahku.html>,

Wildhayanti, A. (2019), dari
http://repository.Dharmawangsa.ac.id/372/8/BAB%2011_15110024.pdf

