

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING  
DENGAN KUASA UNTUK MENJUAL DI KABUPATEN DEMAK  
TESIS**



**Oleh:**

**Nama : Elisya Triwi Dyawati**

**NIM : 21302200031**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG**

**2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING  
DENGAN KUASA UNTUK MENJUAL DI KABUPATEN DEMAK**

**TESIS**

Diajukan untuk penyusunan TESIS  
Program Studi Magister



**Nama : Elisya Triwi Dyawati**

**NIM : 21302200031**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING  
DENGAN KUASA UNTUK MENJUAL DI KABUPATEN DEMAK**

**TESIS**

Oleh:

Nama : Elisya Triwi Dyawati  
NIM : 21302200031  
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing  
Tanggal, 17 Mei 2024

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

NIDN: 0607077601

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN: 062004670

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING  
DENGAN KUASA UNTUK MENJUAL DI KABUPATEN DEMAK**


**TESIS**

Oleh:

Nama : Elisya Triwi Dyawati  
NIM : 21302200031  
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 22 Mei 2024  
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,



**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.**  
NIDN : 0605036205

Anggota,



**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN: 0607077601

Anggota,



**Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn**  
NIDN: 8905100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN: 062004670

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Elisya Triwi Dyawati  
NIM : 21302200031  
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan  
Fakultas/Program : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir /Tesis dengan judul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING  
DENGAN KUASA UNTUK MENJUAL DI PABUPATEN DEMAK”**

dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media sosial lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 22 Mei 2024

Yang Menyatakan,



SEPUULUH RIBU RUPIAH  
10000  
62AC6AJX450864761

Elisya Triwi Dyawati



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Elisya Triwi Dyawati  
NIM : 21302200031  
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING DENGAN KUASA UNTUK MENJUAL DI PABUPATEN DEMAK”**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 22 Mei 2024

Yang menyatakan,

A 10,000 Rupiah Indonesian postage stamp with a signature over it. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SEPUULUH RIBU RUPIAH', '10000', 'METEMPEL', and '15AKX303861856'.

Elisya Triwi Dyawati

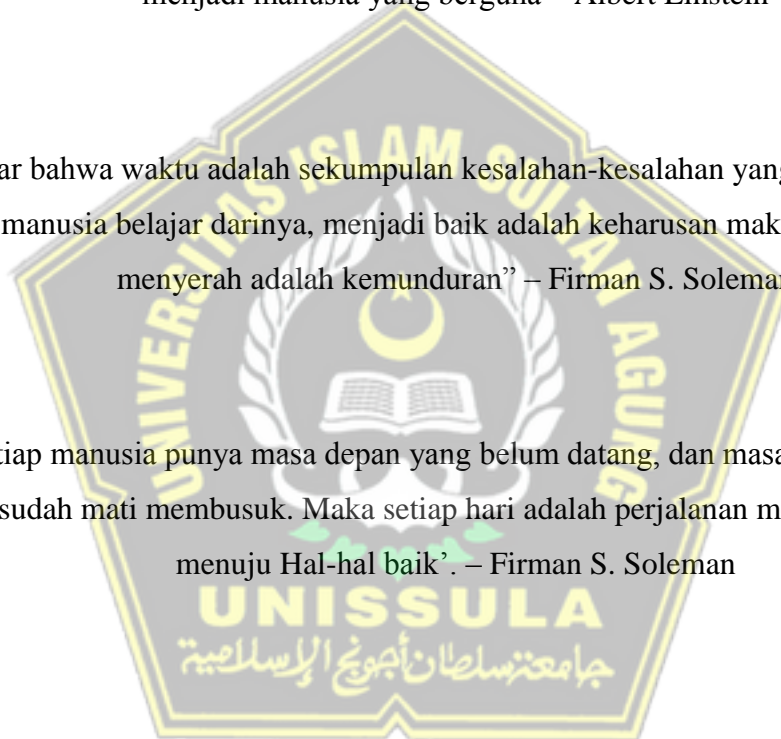
## MOTTO

“Barang siapa yang menunjuki kepada kebaikan, maka ia akan mendapat pahala seperti pahala orang yang mengerjakannya.”- HR. Muslim.

“Berusahalah untuk tidak menjadi manusia yang berhasil tapi berusahalah menjadi manusia yang berguna”- Albert Einstein

“Benar bahwa waktu adalah sekumpulan kesalahan-kesalahan yang menuntut manusia belajar darinya, menjadi baik adalah keharusan maka memilih menyerah adalah kemunduran” – Firman S. Soleman

“Setiap manusia punya masa depan yang belum datang, dan masalah yang sudah mati membusuk. Maka setiap hari adalah perjalanan mencari dan menuju Hal-hal baik’. – Firman S. Soleman



## PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk:

1. Tecinta orangtua saya Bapak Suparmin Effendi, SE yang sudah membiayai kuliah saya dan menjadi penyemangat dari segalanya. Yang selalu mengiringi setiap langkahku dengan doa.
2. Terima Kasih kepada anak saya tersayang Nayanika Jassya Queenie, menjadi penyemangat hidup saya untuk bangkit.
3. Terima Kasih kepada yang teristimewa Riefky, sudah membantu saya dalam mengerjakan Tesis ini.

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling Dengan Kuasa Untuk Menjual Di Kabupaten Demak”.

Penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



3. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H., selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima Kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada saya serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis, mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati

penulis ucapkan terima kasih.

Elisya Triwi Dyawati



## 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 perlindungan pembeli melalui 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 bagaimana perlindungan pembeli melalui 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 :** *Perlindungan, Tanah Kavling, Jual Beli, Surat Kuasa Menjual*

## **ABSTRAK**

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

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERRSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<i>A Latar Belakang Masalah.....</i>	<i>1</i>
<i>B. Rumusan Masalah.....</i>	<i>8</i>
<i>C. Tujuan Penelitian.....</i>	<i>8</i>
<i>D. Manfaat Penelitian .....</i>	<i>9</i>
<i>E Kerangka Konseptual.....</i>	<i>9</i>
1. Perlindungan Hukum.....	10
2. Pembeli .....	11
3. Tanah Kavling.....	13
4. Kuasa Untuk Menjual .....	14
5. Kabupaten Demak.....	14
<i>F. Kerangka Teori .....</i>	<i>14</i>
1. Teori Kepastian Hukum.....	15
2. Teori Perlindungan Hukum .....	16
<i>G. Metode Penelitian.....</i>	<i>18</i>
<i>H. Sistematika Penulisan.....</i>	<i>23</i>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>25</b>
<i>A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....</i>	<i>25</i>
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	25
2. Prinsip - Prinsip Perlindungan Hukum .....	29

<i>B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian</i> .....	30
1. Pengertian Perjanjian .....	30
2. Asas - Asas Perjanjian .....	33
3. Syarat - Syarat Sahnya Perjanjian .....	36
<i>C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah</i> .....	36
1. Jual Beli Secara Umum .....	36
2. Pengertian Jual Beli Tanah .....	37
3. Syarat - Syarat Jual Beli Tanah .....	39
4. Asas - Asas Jual Beli Tanah .....	42
<i>D. Tinjauan Umum tentang Kuasa</i> .....	43
1. Pengertian Kuasa .....	43
2. Jenis Pemberian Kuasa .....	47
3. Bentuk Pemberian Kuasa.....	51
4. Hak dan Kewajiban Pihak - Pihak .....	52
5. Berakhirnya Persetujuan Pemberian Kuasa .....	52
6. Akta Kuasa Menjual .....	53
<i>E. Tinjauan Umum Tentang Tanah</i> .....	54
1. Tanah .....	55
2. Hak Atas Tanah .....	57
3. Tanah Kavling .....	60
<i>F. Konsepsi Hukum Islam tentang Jual Beli</i> .....	63
1. Jual Beli .....	63
2. Dasar Hukum Jual Beli .....	64
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>67</b>
A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling Dengan Kuasa Menjual di Kabupaten Demak.....	67
B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling Dengan Kuasa Untuk Menjual?.....	94
C. Contoh Akta.....	101
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....	<b>107</b>
A. Kesimpulan.....	107
B. Saran .....	109



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki peran yang sangat penting, artinya dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan “Undang-Undang Dasar 1945”. Pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan<sup>1</sup>.

Negara berwenang mengatur penggunaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam “Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945” bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Tanah merupakan modal dasar pembangunan, serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah. Tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan Negara dan rakyat<sup>2</sup>.

Keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” yang kemudian lazim disebut dengan “Undang-Undang Pokok Agraria” (UUPA), yang di dalamnya diatur antara lain sejumlah hak yang dapat

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, Hlm. 70.

<sup>2</sup> Fia S Aji, 2014, *Peran Hak Pakai Dalam Pembangunan*, Bandung: Alumni, Hlm 15

dimiliki oleh seseorang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas tanah seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Kebutuhan akan tempat tinggal bagi manusia merupakan salah satu kebutuhan primer atau mendasar selain pangan (makan) dan sandang (pakaian) karena dengan memiliki rumah dapat memberikan rasa aman dan memberikan perlindungan dari lingkungan sekitar, selain memastikan bahwa penghuninya tetap sehat dan produktif, sebuah rumah yang baik berkontribusi terhadap keberlangsungan sebuah rumah tangga serta pembangunan ekonomi dan sosial sebuah negara.<sup>3</sup> Pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat dari tahun ke tahun membuat kebutuhan akan rumah di setiap tahun menjadi semakin meningkat. Pertumbuhan kebutuhan akan rumah ini mendorong seseorang untuk memiliki rumah di suatu kompleks perumahan sehingga tidak perlu lagi bagi mereka mencari lahan untuk mendirikan rumah bahkan untuk membangunnya sendiri karena mereka tinggal membeli tipe atau bentuk rumah sesuai dengan kemampuannya membeli rumah tersebut.<sup>4</sup> Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi, menurut Pasal 33

---

<sup>3</sup> Supriyadi, 1998, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika, Hlm. 64

<sup>4</sup> Ana Silviana, 2004. Penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Masalah-Masalah Hukum, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro* Vo. 33 N0. 3 Juli-September 2004, Hlm. 252.

Ayat (4) UUD 1945 menyatakan bahwa “perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat atau kesejahteraan sosial.”<sup>5</sup>

Kesejahteraan Sosial dalam UU 11 tahun 2009 adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan material, spiritual, dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu mengembangkan diri, sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.<sup>66</sup> Peningkatan kegiatan ekonomi yang terjadi saat ini berdampak pula pada meningkatnya kebutuhan masyarakat di berbagai aspek kehidupan, salah satunya yaitu kebutuhan terhadap hunian atau rumah. Hal tersebut ditandai pula dengan berkembangnya perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang penyediaan hunian atau yang lebih dikenal dengan perusahaan pengembang properti.

Pemenuhan terhadap kebutuhan rumah semakin sulit terpenuhi, seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat mengakibatkan harga tanah semakin tinggi. Harga tanah yang tinggi menyebabkan semakin sulitnya masyarakat untuk memiliki rumah yang layak ditempat yang mereka inginkan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>7</sup>

Permasalahan dalam kepemilikan rumah juga dapat timbul dari

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hlm. 173

<sup>6</sup> Saleh K. Wantjik, 1992. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia, Hlm 18.

<sup>7</sup> SF Marbun dan Mahfud MD, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta:Liberty, Hlm 21

mekanisme penjualan tanah. Model pemasaran dan penjualan properti saat ini dapat melakukan pemasaran dan penjualan bahkan sebelum properti tersebut selesai pembangunannya ataupun masih dalam tahap perencanaan. Mekanisme penjualan seperti itu dilakukan dengan cara pembeli melakukan pemesanan terhadap properti yang akan dibeli dimana proses tersebut biasanya dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” (PPJB).<sup>8</sup> “Perjanjian Pengikatan Jual Beli” (PPJB) yang dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan, pada dasarnya tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, namun legalitas PPJB sesuai dengan ketentuan “Undang-undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman”. Pasal 42 Ayat (1) Undang- undang tersebut menyatakan bahwa “rumah tinggal, rumah deret, dan/ atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Permasalahan yang sering diangkat dalam penelitian adalah adanya permasalahan perlunya perlindungan hukum bagi pembeli di mana penjual sering tidak dapat melaksanakan kewajibannya memberikan tanah / kavling siaphuni untuk pembeli. Hal ini juga menjadi masalah apalagi ketika jual beli tanah kavling dilakukan dengan menggunakan kuasa jual.<sup>9</sup> Pemberian kuasa atau disebut juga dengan lastgeving tidak dapat lepas dari kehidupan

---

<sup>8</sup> Nurul Helmi, Teuku Yudi Afrizal, Fatahillah, 2021. Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *JIMFH Malikussaleh* Vol 4 No 1, Hlm 4

<sup>9</sup> Shinta Andriyani, Arief Rahman, dan Wiwiek Wahyuningsih, Implementasi Jual beli Tanah Kaplingan (Studi di Kecamatan Lingsar Kabupaten Lombok Barat), *Indonesian Journal of Social Sciences and Humanities*. Vol 2 No 4, 2022, Hlm 8

bermasyarakat khususnya bagi mereka yang sedang melakukan transaksi jual beli tanah antar perorangan, kelompok atau pun badan. Pemilik urusan kerap sekali menguasakan urusannya kepada pihak lain yang dapat dipercaya, karena pemberian kuasa sudah menjadi suatu hal yang lumrah saat ini dimana urusan semakin padat sedangkan porsi waktu tetap.<sup>10</sup> Pasal 1792 BW sendiri telah mendefinisikan apa itu pemberian kuasa. "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Terdapat tiga jenis kuasa yang dapat dipilih oleh pihak pembuat kuasa sesuai kuasa yang diperlukan, diantaranya kuasa umum, kuasa khusus dan kuasa istimewa. Pasal 1793 BW: "Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan, Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam- diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa."

Pada praktiknya terkadang transaksi jual beli tanah belum dapat dilakukan karena terdapat perihal-perihal yang belum terpenuhi. Belum dapat terpenuhinya di sini bukan berarti transaksi tidak dapat dilakukan, terkadang ada instrumen lain seperti pembayaran belum lunas, sertipikat tanah masih dalam proses pemecahan, belum mampu membayar pajak atau kondisi lainnya yang legal. Sebab kondisi ini, ada dua versi pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yaitu, akta pengikatan jual beli lunas dan akta pengikatan

---

<sup>10</sup> Safira Dini Laksita, Ana Silviana, R Suharto, Legalitas Kuasa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli. *Diponegoro Law Journal* Vol 6 No 1. 2017, Hlm3



jual beli belum lunas.<sup>11</sup>

Apabila bentuknya adalah perjanjian pengikatan jual beli lunas maka di dalamnya tidak ada kuasa kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran dengan cara belum lunas dan dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli belum lunas, pihak penjual dapat mengurusnya sendiri atau membuat kuasa menjual bila dirasakan tidak dapat mengurusnya sendiri. Kuasa untuk menjual bisa masuk sebagai klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli atau bisa berdiri sendiri berbentuk akta tersendiri.<sup>12</sup> Salah satu cara yang dapat ditempuh untuk pemberian kuasa menjual adalah dengan surat atau akta umum. Isitilah akta merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yaitu *acte*, sementara dalam Bahasa Inggris, disebut dengan *deed*. Akta adalah surat atau tulisan. Dalam hukum Prancis, akta merupakan dokumen formal.<sup>13</sup>

Pemberian kuasa menjual dengan akta umum adalah suatu perjanjian yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah notaris atau lebih dikenal dengan akta notariil. Akta yang dibuat di hadapan notaris akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi

---

<sup>11</sup> Rumelda Silalahi, 2019. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Melalui Seorang Kuasa, *Jurnal Rectum*

Vol 1 No 2, Hlm 188.

<sup>12</sup> Mutiara Indah Parawansa dan Hanafi Tanuwijaya, 2021. Peralihan Hak atas Tanah Menggunakan Kuasa Jual oleh PPAT Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 4 No 2.. Hlm 3481

<sup>13</sup> Rosa Lianda Islami, Dahlan, Suhaimi, 2020. Penggunaan Akta Kuasa Menjual sebagai Jaminan Pelunasan Utang dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol 9 no 4. Hlm 841



para pihak yang terdapat di dalam akta tersebut.<sup>14</sup> Sebab dengan adanya perjanjian kuasa untuk menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli memastikan kepada pihak terkait akan lahir suatu akibat hukum yang berlaku sebagaimana yang telah dituangkan dalam klausul perjanjian. Secara sederhana pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya (menjual), sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa.<sup>15</sup>

Salah satu kasus yang terjadi adalah kasus jual beli tanah kavling yang dimiliki oleh empat orang ahli waris dari almarhum bapak H dengan bapak J selaku kuasa jual tanah kavling tersebut. Permasalahan yang timbul adalah ketika bapak J selaku kuasa jual tanah kavling melakukan perjanjian jual beli tanah kavling dengan ibu K sebagai pembeli atas tanah kavling almarhum bapak H dengan jumlah Rp 85 juta.

Masalah terjadi karena setelah ibu K membayar uang muka sebesar Rp 20 juta, bapak J sebagai kuasa jual kabur dengan membawa uang muka tersebut sementara tanah kavling belum diserahkan. Sementara itu ahli waris dari almarhum Bapak H masih belum menerima uang muka tersebut dari bapak J. Adanya kasus seperti pada contoh tersebut menjadikan penelitian mengenai perlindungan sebagai pembeli dari kuasa jual tanah kavling perlu untuk dilakukan.

---

<sup>14</sup> Dwi Hartiningsih, 2020. Jual Beli Hak atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil, *Lex Renaissance* Vol 5 Nop 3, Hlm 697

<sup>15</sup> Muchammad Ekky Prandika dan Supriyadi, 2021. Akibat Hukum terhadap Surat Kuasa Menjual yang dibuat secara Notariil dalam penjatuhan Pajak Terhutang. *Jurnal Cakrawala Hukum* Vol 12 No 3, Hlm 328

Surat kuasa menjual dikeluarkan guna untuk menjual atau mengalihkan, baik kepada diri penerima kuasa maupun kepada pihak lain atas objek dalam kuasa, menandatangani akta penjualan/pengalihan tersebut dan menerima uang hasil penjualan tersebut.<sup>16</sup> Surat kuasa ini berlaku sejak ditandatangani oleh pemberi kuasa dan berlaku terus sampai dengan pemberi kuasa memberitahu penerima kuasa mengenai pencabutan kuasa ini secara tertulis sehingga surat kuasa jual ini sering disalahgunakan dalam jual beli tanah kavling oleh penjual yang tidak bertanggung jawab. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH KAVLING DENGAN KUASA UNTUK MENJUAL DI KABUPATEN DEMAK”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah kavling dengan kuasa menjual di Kabupaten Demak?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini adalah

sebagai berikut :

---

<sup>16</sup> Paulus Meldif Dika Pratama, 2017. Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas yang Dibuat dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan oleh Notaris. *Jurnal Akta* Vol 4 No 4. Hlm 722.

1. Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan jual beli tanah kavling dengan kuasa menjual di Kabupaten Demak.
2. Mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual di Kabupaten Demak.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat teoritis dan manfaat praktis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis diharapkan memberikan sumbangan pemikiran dan untuk melengkapi bahan pustaka guna pengembangan ilmu hukum pada umumnya, hukum pertanahan pada khususnya tentang tanah kavling dengan kuasa untuk menjual.
2. Secara praktis diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan Negara, masyarakat, dan pembangunan khususnya bidang hukum pertanahan terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual.

#### **E Kerangka Konseptual**

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian. Untuk itu langkah-langkah yang dilakukan sebelum membuat kerangka konseptual ini adalah seleksi dan definisi konsep (logika berpikir untuk mencoba menjelaskan atau atribut dari masalah yang kan diteliti).

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakikatnya merupakan suatu pengaran atau pediman yang lebih konkrit dari

kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Berikut beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

## **1 Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum bagi pembeli berarti adanya kepastian hukum hak pembeli atas objek tersebut yang dibelinya. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pembeli objek jual beli tanah kavling dalam hal ini objek jual beli tanah kavling tersebut yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan terkait. Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang No 8 Tahun 1999 “Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”<sup>17</sup>

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan hukum harkat dan martabat kemanusiaan yang bersumber dari Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila.

Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon, menerangkan bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum dalam negara hukum berdasarkan ketentuan hukum,

---

<sup>17</sup> Undang – Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

dari kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan akan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.<sup>18</sup>.

## 2 Pembeli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli<sup>19</sup> adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual. Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>20</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan “jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua”. Menurut Salim H.S, perjanjian jual beli adalah “suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli”. Di dalam

---

<sup>18</sup> Dian Laras Sukma, Jawade Hafidz, dan Ngadino, 2021, The Role of Notary in Land Liberation Relation to PLTU Development for Public Interest, *Jurnal Akta*, Vol. 8, No. 1, hal. 18

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Jakarta: Bina Ilmu, hlm. 105

<sup>20</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, Hlm 17

perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.<sup>21</sup>

Jual beli tanah menurut Soetomo adalah “suatu pemindahan hak atas tanah yang dilakukan untuk mengalihkan suatu hak atas tanah kepada pihak lain.<sup>22</sup> Dalam Pasal 26 “Undang-Undang Pokok Agraria” menyatakan “jual- beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Hal ini dapat diartikan bahwa jual beli termasuk dalam salah satu perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah. Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (Verkopen) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (Loper) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.<sup>23</sup> Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, pengertian jual beli adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu

---

<sup>21</sup> Salim H.S, 2003, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm 49

<sup>22</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, cet. 1, (Malang: universitas Brawijaya, 2000), hlm 17.

<sup>23</sup> R.M Suryodiningrat, 1996, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, Hlm 14



mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

### **3. Tanah Kavling**

Perkataan kavling berasal dari bahasa Belanda yang berarti “Petak” jadi tanah kavling berarti tanah petak. Menurut Pasal 1 UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa kavling tanah adalah : Sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan, pembukaan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan. Pengertian tanah kavling sebagai salah satu unsur dari jual-beli tanah (kavling) didalam praktek dimaksudkan adalah sebagai sebidang tanah dalam bentuk yang telah ditentukan bentuk dan luasnya oleh pihak pertama sebagai koordinator kavling (developer), sehingga tanah tersebut diperuntukan siap bangun bagi pihak kedua (pembeli) dalam suatu kawasan dan areal lingkungan tertentu. Dengan demikian maka unsur tanah bagi jual-beli tanah kavling adalah tanah- tanah yang peruntukannya guna membangun rumah yang telah ditentukan luas dan bentuknya agar dapat dialihkan haknya dari pihak developer /koordinator kavling kepada pihak pembeli.<sup>24</sup>

### **4. Kuasa Untuk Menjual**

Kuasa untuk menjual adalah surat kuasa dari pemilik barang

---

<sup>24</sup> Moch Syamsudin dan Dwi Nensy Permata Soeyoto, 2022. Kewenangan Notaris terhadap Akta Kuasa Jual Sebagai Tindak Lanjut Dalam Ikatan Jual Beli. *Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-*

kepada pihak lain untuk menjual barang tertentu. Surat kuasa ini berfungsi sebagai perlindungan hukum bagi pembeli yang telah membayar lunas, namun belum dapat balik nama sertifikat. Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) menyebutkan, “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”. Berdasarkan Pasal 1796 KUHPerduta, Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya.

## **5. Kabupaten Demak**

Kabupaten Demak yang berada di Jawa Tengah dan memiliki luas 897,43 km. Berdasarkan Undang-Undang No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Kabupaten adalah satuan teritorial yang dipimpin oleh seorang bupati. Kabupaten merupakan daerah administratif Indonesia tingkat II selain daerah kota, yang dipimpin oleh wali kota. Pada umumnya, baik bupati dan wali kota cenderung memiliki wewenang yang sama.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Teori kepastian hukum adalah teori yang dikemukakan oleh Jan M.

Otto. Teori ini disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau *realistic legal certainly*. Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan.<sup>25</sup>

Menurut Gustav Radbruch, melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.<sup>26</sup> Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Kepastian hukum bukan hanya semata-mata menjadi tanggung jawab negara saja tetapi setiap subyek hukum atau manusia dalam kehidupan, di luar peranan negaraitu sendiri dalam penerapan hukum legislasi maupun yudikasi. Kepastian hukum tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 28D ayat (1) yang berbunyi “setiap orang berhak atas pengakuan jaminan perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan

---

<sup>25</sup> Moch Syamsudin dan Dwi Nensy Permata Soeyoto, 2022. Kewenangan Notaris terhadap Akta Kuasa Jual Sebagai Tindak Lanjut Dalam Ikatan Jual Beli. *Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-*  
*i*. Vol 9 No 1. Hlm 804

<sup>26</sup> Ade Maman Suherman, 2014, *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm 4.

dapat dilaksanakan.<sup>27</sup>

Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh suatu hal yang diharapkan dalam sebuah keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum maka masyarakat akan lebih tertib dalam melakukan sesuatu. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakatnya.<sup>28</sup>

Menurut Happy Sutanto, “kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen berupa perlindungan terhadap hak-hak konsumen, yang diperkuat melalui Undang-Undang khusus, memberi harapan agar pelaku usaha tidak bertindak sewenang-wenang yang selalu merugikan hak-hak konsumen.”<sup>29</sup>

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan

<sup>27</sup> Chairul Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum* (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm 160.

<sup>28</sup> Rusli Muhammad, 2013, *Lembaga Pengadilan Indonesia Beserta Putusan Kontroversial*. Press, Yogyakarta, hlm.17.

<sup>29</sup> Happy Susanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Visimedia, Jakarta, Hal. 4

terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>30</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :<sup>31</sup>

#### 1) Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

#### 2. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep

---

<sup>30</sup> Philipus M. Hadjo, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Cet Ke 2, PT Bina Ilmu, Surabaya: 1987. hlm.29.

<sup>31</sup> Philipus M. Hadjo, *Op.Cit.*, hlm.30

tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Teori hukum Philipus M. Hadjon sangat relevan dengan penelitian tentang perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual di kabupaten Demak..<sup>32</sup>

### **G. Metode Penelitian**

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>33</sup>

Langkah langkah yang akan digunakan dalam melakukan penelitian guna menyusun tesis ini yaitu sebagai berikut :

#### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris dalam

<sup>32</sup> Philipus M. Hadjo, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Cet Ke 2, PT Bina Ilmu, Surabaya: 1987. hlm.30.

<sup>33</sup> Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, hlm.43



penelitian ini objek kajian penelitian hukumnya yuridis sosiologis, Penelitian hukum empiris dengan model yuridis sosiologis mempunyai objek kajian mengenai perilaku masyarakat. Perilaku masyarakat yang dikaji adalah perilaku yang timbul akibat berinteraksi dengan system norma yang ada. Interaksi itu muncul sebagai bentuk reaksi masyarakat atas diterapkannya sebuah ketentuan perundangan positif dan bisa pula dilihat dari perilaku masyarakat sebagai bentuk aksi dalam mempengaruhi pembentukan sebuah ketentuan hukum positif.<sup>334</sup>

Penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat.<sup>35</sup>

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan kualitatif, pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>36</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

Data Primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari

---

<sup>34</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hal. 51

<sup>35</sup> Ibid, hal. 154.

<sup>36</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hal. 192.

lapangan yang menjadi obyek penelitian.<sup>37</sup> Data primer dalam penelitian ini didapatkan dari pembeli dan penjual kavling. Data sekunder merupakan keterangan atau fakta – fakta yang diperoleh secara tidak langsung, tetapi melalui studi kepustakaan melalui literatur – literatur, pendapat para ahli serta perundang – undangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.<sup>38</sup> Metode pengumpulan data sekunder yang dilakukan secara tidak langsung dengan penelitian kepustakaan, guna mendapatkan landasan teoritis dan beberapa pendapat maupun tulisan para ahli dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada:

a. Data Primer

Melakukan wawancara dan observasi kepada notaris, konsumen dan penjual di kota Semarang mengenai pentingnya aturan jual beli tanah kavling di Indonesia, perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual dan hambatan dalam perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan keterangan atau fakta – fakta yang diperoleh secara tidak langsung, tetapi melalui studi kepustakaan melalui literatur – literatur, pendapat para ahli serta perundang – undangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan. Metode

---

<sup>37</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), Hal.. 83.

<sup>38</sup> *Ibid*, Hal.. 83.

pengumpulan data sekunder yang dilakukan secara tidak langsung dengan penelitian kepustakaan, guna mendapatkan landasan teoritis dan beberapa pendapat maupun tulisan para ahli dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.<sup>39</sup> Data sekunder dalam penelitian ini dikelompokkan menjadi 3 (tiga) , yaitu :

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan yang mengikat, terdiri dari :
  - a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
    - a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
    - b) Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
    - c) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - e) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>39</sup> Erry Agus Priyono, 2003. *Materi Perkuliahan Matakuliah Metodologi Penelitian Hukum*, Semarang:UNDIP, Hal. 10

tentang Pendaftaran Tanah.

f) Peraturan perundangan lainnya yang berkaitan dengan materi penulisan hukum ini

2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberi penjelasan bagibahan hukum primer, terdiri dari :

a) Buku-buku atau hasil penelitian yang membahas tentang jual beli tanah kavling di Indonesia.

b) Majalah – majalah dan dokumen – dokumen yang berkaitan dengan masalah jual beli tanah kavling di Indonesia.

3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, terdiri dari : Kamus hukum, Kamus besar Bahasa Indonesia dan website.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Studi kepustakaan yaitu dengan menelaah literatur – literatur, pendapat para ahli serta perundang – undangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan tentang jual beli tanah kavling dengan kuasa menjual.
- b. Studi kasus yaitu dengan melakukan pengamatan secara langsung ke objek penelitian dengan mengamati aturan jual beli tanah kavling di Indonesia, perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual dan hambatan dalam perlindungan hukum bagi

pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual.

## 5. Metode Analisis Data

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, akan dipergunakan metode analisis normatif kualitatif. Normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Sedangkan kualitatif dimaksudkan analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi yang bersifat ungkapan monografis dari responden.

### **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dari tesis ini adalah sebagai berikut:

#### **Bab I Pendahuluan**

Pada bab ini pembahasan yang dilakukan, meliputi Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian yaitu untuk menganalisis aturan jual belitanah kavling di Indonesia, perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual dan hambatan dalam perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teoritik serta Sistematika Penulisan.

#### **Bab II Kajian Pustaka / Tinjauan Teoritik**

Pada bab ini akan diuraikan tentang Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum, Tinjauan tentang Perjanjian, Tinjauan tentang Jual Beli, Tinjauan tentang Surat Kuasa Jual, Tinjauan tentang Tanah.

### **Bab III Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

Bab ini berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang menjawab permasalahan Tesis ini yang terdiri dari aturan jual beli tanah kavling di Indonesia, perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual dan hambatan dalam perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjualulasi akta notaris dalam penyelenggaraan transplantasi organ atau jaringan manusia berdasarkan Permenkes No 38 Tahun2016.

### **Bab IV Penutup**

Bab ini merupakan bab Penutup yang didalamnya berisikan Kesimpulan dan Saran mengenai aturan jual beli tanah kavling di Indonesia, perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual dan hambatan dalam perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa untuk menjual.

Selanjutnya dalam penulisan hukum ini dicantumkan juga daftar pustaka dan lampiran - lampiran yang mendukung penjabaran penulisan hukum yang didapatdari hasil penelitian penulis.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

##### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>40</sup> Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Pengertian di atas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum diantaranya:

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press. Jakarta, 1984, hlm 133

<sup>41</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V 2000). hlm. 53

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.<sup>42</sup> Sedangkan menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>43</sup> Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>44</sup> perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

- a. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan

---

<sup>42</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 1-2

<sup>43</sup> Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta; Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004) hlm. 3

<sup>44</sup> Muchsin, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, (Surakarta; magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm.14

atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

- b. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan- pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum

terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum hakikatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum. Dari sekian banyak jenis dan macam perlindungan hukum, terdapat beberapa diantaranya yang cukup populer dan telah akrab di telinga kita, seperti perlindungan hukum terhadap konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen ini telah diatur dalam Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen yang pengaturannya mencakup segala hal yang menjadi hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen. Selain itu, terdapat juga perlindungan hukum yang diberikan kepada hak atas kekayaan intelektual (HaKI). Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual meliputi, hak cipta dan hak atas kekayaan industri. Pengaturan mengenai hak atas kekayaan intelektual tersebut telah dituangkan dalam sejumlah peraturan

perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2002 tentang Hak Cipta, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2001 tentang Merek, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2001 tentang Paten, Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2000 tentang Perlindungan Varietas Tanaman, dan lain sebagainya.

## 2. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Aspek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi hak dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan statusnya sebagai individu, hak tersebut berada di atas negara dan di atas semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat. Karena konsep ini, maka sering kali dilontarkan kritik bahwa konsep Barat tentang hak-hak asasi manusia adalah konsep yang individualistik. Kemudian dengan masuknya hak-hak sosial dan hak-hak ekonomi serta hak kultural, terdapat kecenderungan mulai melunturnya sifat individualistik dari konsep Barat.

Dalam merumuskan prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia, landasannya adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Konsepsi perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada

konsep-konsep *Rechtstaat* dan "Rule of The Law". Dengan menggunakan konsepsi Barat sebagai kerangka berfikir dengan landasan pada Pancasila, prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarahnya di Barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.<sup>45</sup>

## **B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut R. Wiryo Prodikoro "Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta benda antara dua belah pihak, dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak

---

<sup>45</sup> Philipus M. Hadjon, *op.cit.*, hlm. 38



melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian.<sup>46</sup>

R. Subekti merumuskan pengertian sebagai suatu peristiwa bahwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>47</sup>

Beberapa ahli hukum pandangan bahwa rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut memiliki kelemahan ataupun kurang lengkap. R. Setiawan memiliki pendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata “Perbuatan” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi :

- a. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah “Suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup>R. Wiryono Prododikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cet. VII, Bandung, Sumur, 1987, hal. 7.

<sup>47</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1963, hal 1

<sup>48</sup>R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1979, hal.

Abdulkadir Muhammad menganggap isi Pasal 1313 KUHPerdara tersebut di atas memiliki beberapa kelemahan, yaitu :

Kata “mengikatkan” dalam rumusan pasal tersebut hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak. Seharusnya perumusannya adalah “saling mengikatkan diri”, sehingga ada konsensus antara kedua belah pihak.

- a. Pengertian “perbuatan” dapat diartikan luas termasuk didalamnya tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa (zaakwaarneming), tindakan melawan hukum (onrechmatigedaad) yang tidak mengandung suatu konsensus. Seharusnya dipakai kata “persetujuan”.
- b. Pengertian perjanjian dalam pasal ini terlalu luas, karena mencakup juga pelaksanaan perkawinan, janji kawin, yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksud adalah hubungan antara debitur dan kreditur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang dikehendaki oleh buku ketiga KUHPerdara sebenarnya adalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.
- c. Dalam rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut, tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian, sehingga pihak-pihak mengikatkan diri tidak jelas untuk apa. Berdasarkan alasan tersebut, Abdulkadir Muhammad merumuskan pengertian perjanjian menjadi : “Perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling

mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.<sup>49</sup>

Perumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari suatu perjanjian
- f. Ada bentuk tertentu, lisan atau tertulis.

Dari beberapa definisi di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, yaitu antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk melakukan sesuatu hal tertentu dan mempunyai akibat hukum.

## 2. Asas-asas Perjanjian

Asas-asas yang dapat ditemukan dalam Hukum Kontrak antara lain, asas kebebasan mengadakan perjanjian, asas konsensualisme, asas kebiasaan, asas kepercayaan, asas kekuatan mengikat, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepentingan umum, asas moral, asas kepatuhan, asas perlindungan bagi golongan yang lemah, asas sistem terbuka.<sup>50</sup>

Ahmadi Miru mengelompokan asas-asas hukum kontrak,

<sup>49</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hal 78.

<sup>50</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 1994, hal. 22

diantaranya adalah sebagai berikut :<sup>51</sup>

a. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

b. Asas Kepercayaan

Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus dapat menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua pihak mengikat dirinya kepada perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Demikian seterusnya dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada apa yang dipcrjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatuhan, dan kebiasaan akan mengikat para pihak.

d. Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa,

---

<sup>51</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hal. 3 – 7.

kepercayaan, kekuasaan, jabatan, dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

e. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.

f. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Juga hal ini terlihat di dalam zaakwaarneming, di mana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapatnya dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan pada “kesusilaan” (moral), sebagai panggilan dari hati nuraninya.

g. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdota. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

h. Asas Kebiasaan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 jo. 1347 KUHPerdota, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

i. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu, yaitu sebagai Undang-undang bagi para pihak.

### 3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu :

- a. Ada sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
- b. Ada kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c. Ada sesuatu hal tertentu,
- d. Ada sesuatu sebab yang halal.

## C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

### 1. Jual Beli Secara Umum

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang



Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “ Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

## 2. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerduta pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika,2004), h.86

Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut huku adat.<sup>53</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka

---

<sup>53</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149

tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>54</sup>

### 3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>55</sup>

#### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
  - c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

<sup>54</sup> *ibid*, h.72

<sup>55</sup> Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
  - a. Hak Milik
  - b. Hak Guna Usaha
  - c. Hak Guna Bangunan

d. Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

#### 4. 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:<sup>56</sup>

- 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

---

<sup>56</sup> G.H.S.L. Tobing, *Lembaga Kuasa*, Makalah yang disampaikan dalam kursus penyegaran Notaris, Ikatan Notaris Indonesia, di Surabaya tanggal 29-31 Mei 1988, tanpa halaman.



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 tentang Kuasa**

##### **1. Pengertian Kuasa**

Hukum Romawi menganut suatu asas, bahwa akibat dari suatu perbuatan hukum hanya berlaku bagi orang yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri. Hal ini berarti bahwa, seseorang yang melakukan perbuatan hukum hanya dapat mengikat dirinya sendiri dengan segala akibat hukum dari perbuatannya itu. Dengan demikian apabila seseorang menginginkan untuk memperoleh sesuatu hak, maka ia sendiri yang harus melakukan perbuatan guna memperoleh hak itu dan tidak dapat diwakilkan kepada orang lain. Sejalan dengan perkembangan taraf kehidupan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, lambat laun hukum Romawi

melepaskan prinsip dasar tersebut dan bersamaan dengan itu di dalam masyarakat mulai di kenal lembaga perwakilan, sehingga apabila seseorang karena sesuatu hal tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum guna memperoleh sesuatu hak, maka ia dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum itu.<sup>56</sup>

Kalaupun di atas dikatakan bahwa di dalam masyarakat mulai dikenal lembaga perwakilan, namun menurut kenyataannya pada waktu itu yang berkembang dalam lalu-lintas hukum adalah lembaga perwakilan tidak langsung (*middellijke tegenwoordiging*) Pada perwakilan tidak langsung yang bertindak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan yang bersangkutan adalah yang mewakili sendiri dan dengan demikian akibat hukum dari perbuatannya itu hanya mengikat dirinya sendiri, oleh karena ia dalam melakukan perbuatan hukum itu tidak bertindak untuk dan atas nama pihak lain. Baru sesudah itu dilakukan perbuatan hukum berikutnya, dimana ia memindahkan hak-hak yang diperolehnya dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu kepada orang yang sesungguhnya berkepentingan pada perbuatan hukum itu. Dengan demikian dapat dilihat dengan jelas, bahwa pada perwakilan tidak langsung unsur perwakilan hanya menyangkut hubungan intern antara yang diwakili dan yang mewakili.

Juga dalam hukum Perancis pada mulanya hanya dikenal lembaga perwakilan tidak langsung (*middellijke vertegenwoordiging*), namun dengan terjadinya perkembangan yang sangat pesat dalam dunia

perdagangan dan karena tuntutan lalu lintas hukum dalam berbagai bidang, maka prinsip dasar yang dianut sebelumnya lambat laun semakin ditinggalkan, untuk kemudian di dalam masyarakat dan lalu lintas hukum mulai berkembang lembaga-lembaga perwakilan, baik berupa pemberian tugas disertai pemberian wewenang (*lastgeving*), pernyataan pemberian kuasa (*machtiging*) maupun “*volmacht*” yang semuanya itu diteremahkan dalam bahwa Indonesia dengan satu perkataan, yakni “Kuasa”.<sup>57</sup>

Pasal 1792 KUHPerdata memberikan batasan pemberian kuasa adalah adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.<sup>58</sup>

Pengertian dari suatu persetujuan apabila didasarkan pada Pasal 1313 KIHPerdata merupakan perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih, dan Pasal 1338 ayat (1), menjamin kebebasan kepada pihak-pihak untuk menentukan isi daripada persetujuan itu.

Kemudian makna kata-kata "untuk atas namanya", berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.<sup>59</sup>

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian

---

<sup>57</sup> Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990, hal. 469.

<sup>58</sup> Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, Hal. 3

<sup>59</sup> *Ibid*, Hal. 3

sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.<sup>60</sup>

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dengan perkataan lain, penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu. Pasal 1792 KUHPerdara memberikan batasan (definisi) Mengenai “lastgeving”, dimana dikatakan, bahwa “lastgeving” adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan (macht) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan suatu urusan”. Perkataan-perkataan “suatu urusan” (een zaak) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedang perkataan-perkataan “atas namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.<sup>61</sup>

Dari gambaran hubungan seperti yang dikemukakan di atas, maka dapat dilihat bahwa yang diikat dengan penyelenggaraan/pelaksanaan urusan itu adalah pemberi kuasa dan bukan si penerima kuasa. Dengan perkataan lain, akibat hukum dari pemberian kekuasaan itu yang timbul dari penyelenggaraan urusan itu menimpa diri pemberi kuasa.

---

<sup>60</sup> Herlien Budiono, Op.Cit, Hal. 69

<sup>61</sup> Komar Andasmita, Ibid, hal. 472.

## 2. Jenis Pemberian Kuasa

Dalam Pasal 1795 KUHPerdara, dapat ditemukan 2 (dua) jenis surat kuasa :

### 1) Surat Kuasa Umum

Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan.

Dengan pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan, meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan.

Misalnya seseorang yang diberi kuasa (Kuasa Umum) untuk menjalankan perusahaan orang lain, maka mengandung arti bahwa penerima kuasa itu berwenang untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa, demi lancar jalannya perusahaan itu, melakukan segala tindakan dan perbuatan yang mengenai pengurusan, tetapi sekali-kali tidak berwenang/berhak untuk menjual atau memindahtangankan perusahaan itu.

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam Pasal 1795, dikaitkan dengan Pasal 1796 KUHPerdara, perlu kiranya mendapat

perhatian, bahwa perkataan “umum” dalam Pasal 1795 tidak mempunyai arti yang sama dengan perkataan “umum” dalam Pasal 1796 KUHPerdara. Perkataan “umum” dalam Pasal 1795 mempunyai kaitan dengan luas cakupan dari wewenang penerima kuasa, yakni meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa, sedang perkataan “umum” dalam Pasal 1796 tekannya adalah pada perkataan-perkataan yang dipergunakan dalam menguraikan kewenangan yang diberikan itu, yakni yang dirumuskan dengan kata-kata umum atau dengan perkataan lain, dengan kata-kata yang tidak tegas, yang dapat memberikan penafsiran yang berbeda-beda.

Walaupun perkataan “umum” dalam Pasal 1793 KUHPerdara mengandung arti meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, namun masih ada pembatasan, yakni kewenangan itu tidak meliputi hal-hal yang bersifat sangat pribadi (hoogat persoonlijk), seperti misalnya pembuatan surat wasiat.

## 2) Surat Kuasa Khusus

Hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih; Karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa, misal : Untuk mengalihkan hak barang bergerak/tidak bergerak, meletakkan Hipotek, melakukan suatu perdamaian, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Kuasa untuk menyelesaikan/membela suatu perkara dimuka Pengadilan, menurut



Pasal 123 H.I.R, diperlukan suatu surat kuasa khusus secara tertulis.<sup>62</sup>

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, kuasa khusus hanya menyangkut/mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu. Di dalam pemberian suatu kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa, misalnya untuk menjual sebidang tanah atau kuasa untuk memasang hipotek. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan uraian mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan untuk dilakukan itu, misalnya dalam hal penjualan tanah, untuk menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimaan untuk itu serta menyerahkan tanah itu kepada pembelinya. Perbuatan-perbuatan hukum sedemikian merupakan bagian dari perbuatan hukum yang pokok, sehingga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa yang diberikan itu. Hal ini adalah logis karena seandainya pemiliknya sendiri yang secara nyata melakukan penjualan itu, perbuatan-perbuatan yang diuraikan di atas juga harus dilakukannya.

Dalam beberapa hal tertentu undang-undang mengharuskan suatu kuasa khusus Pasal 123 HIR menetapkan persyaratan, bahwa kuasa untuk membela suatu perkara di muka Pengadilan harus bersifat khusus dan tertulis. Syarat khusus ini terutama dititikberatkan pada penyebutan nama dari pihak lawan dan/atau masalah yang hendak

---

<sup>62</sup> Djaja. S. Meliala, **Op.Cit.**, Hal. 4

dibela. Pasal 147 Rechtsregl Buitongew, menetapkan persyaratan yang lebih luas, yakni bahwa kuasa itu harus berupa kuasa yang dibuat dihadapan Notaris atau dengan akta yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau dengan akta yang dibuat di bawah tangan yang “dilegalisir” menurut ketentuan dalam Ord. Stbl. 1916 – 46 jo. 43.

Diadakannya syarat-syarat tersebut tidak lain dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu.<sup>63</sup>

Di samping itu juga terdapat berbagai pasal dalam KUHPerdara yang berkaitan dengan kuasa, baik berupa kuasa umum maupun kuasa khusus, misalnya Pasal 334 KUHPerdara tentang kuasa untuk mewakili seseorang yang masih di bawah umur oleh salah seorang anggota keluarganya Pasal 1683 KUHPerdara tentang kuasa untuk menyatakan menerima suatu hibah, dengan persyaratan harus dengan akta otentik, Pasal 1925 KUHPerdara tentang kuasa untuk memberikan pengakuan di muka pengadilan dan Pasal 1934 KUHPerdara tentang kuasa untuk melakukan sumpah, demikian juga kuasa dalam melaksanakan perkawinan.

### **3. Bentuk Pemberian Kuasa**

Bentuk pemberian kuasa dalam Pasal 1793 KUHPerdara, ditentukan sebagai berikut :

---

<sup>63</sup> Komar Andasmita, **Op.Cit**, hal. 477.

1. Akta otentik
2. Akta di bawah tangan
3. Surat biasa
4. Secara lisan
5. diam-diam.<sup>64</sup>

Dalam hal tertentu, pihak-pihak dalam "pemberian kuasa", terikat pada syarat-syarat formil, dalam hal :

1. Surat kuasa yang harus otentik :

a. Kuasa perkawinan (Pasal 79 KUHPerdata)

Tetapi setelah berlakunya Undang-undang Perkawinan, UU No. 1/1974, tidak diatur secara tegas, karena itu dalam praktek masih sering kita jumpai surat kuasa tersebut dibuat secara notariil.

b. Kuasa menghibahkan (Pasal 1682 KUHPerdata).

Sepanjang mengenai tanah, dengan berlakunya UUPA memang sudah dicabut, tetapi dalam hal-hal lain belum dicabut.

c. Kuasa melakukan Hypotek (Pasal 1171 KUHPerdata).

2. Surat kuasa yang ditanda tangani dengan cap jempol, tanda tangan tersebut harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, karena cap jempol tanpa legalisir dari pejabat yang berwenang, bukan merupakan tanda tangan.

Yang berhak memberi legalisir, ialah : Camat, Bupati, Walikota dan Notaris.

---

<sup>64</sup> Guse Prayudi, **Seluk Beluk Perjanjian**, Pustaka Pena, Yogyakarta 2007, Hal. 52

3. Pemberi kuasa diluar negri, harus dilegalisir oleh Kedutaan Besar kita diluar negri. Jika dinegri tersebut tidak ada Perwakilan/Kedutaan Besar kita, maka dilegalisir oleh pejabat yang berwenang disana, kemudian ke Departemen Kehakiman dan ke Departemen Luar Negri Negara yang bersangkutan. (Putusan Mahkamah Agung, tgl. 14 April 1973 No. 208 k/Sip/1973).
4. Kuasa dengan lisan, diam-diam, dan melalui surat biasa, harus dinyatakan dengan tegas dimuka Pengadilan, jika diberikan kepada seorang Pengacara untuk sesuatu keperluan dimuka persidangan.<sup>65</sup>

#### **4. Hak dan Kewajiban Pihak-pihak**

##### **1. Hak dan kewajiban pemberi kuasa**

Hak-hak pemberi kuasa, diatur dalam Pasal-pasal 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1805 KUHPerduta. Kewajiban pemberi kuasa diatur dalam Pasal-pasal 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812 KUHPerduta.

##### **2. Hak dan kewajiban penerima kuasa**

Hak-hak penerima kuasa diatur dalam Pasal-pasal 1807, 1808, 1810, 1811, 1812 KUHPerduta. Kewajiban penerima kuasa, diatur dalam Pasal 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1806 KUHPerduta.

#### **5. Berakhirnya Persetujuan Pemberian Kuasa**

Guse Prayudi menyebutkan bahwa pemberian suatu kuasa akan berakhir apabila :

1. atas kehendak pemberi kuasa

---

<sup>65</sup> Djaja. S. Meliala, *Op. Cit*, Hal 5-6

2. atas permintaan penerima kuasa
3. persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan.
4. salah satu pihak meninggal dunia
5. salah satu pihak berada dibawah pengampuan (curatele)
6. salah satu pihak dalam keadaan pailit
7. karena perkawinan perempuan yang memberi/menerima kuasa.
8. atas keputusan Pengadilan.<sup>66</sup>

## 6. 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 dilakukan pembuatannya 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.<sup>67</sup> 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 akta kuasa menjual dibuat dengan alasan pemegang hak atas tanah atau pemberi

<sup>66</sup> Guse Prayudi, *Op. Cit.*, Hal 53

<sup>67</sup> 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

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.<sup>68</sup> 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:<sup>69</sup>

- 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.

## **E. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

### **1. Tanah**

Tanah merupakan suatu dari bagian permukaan bumi yang berperan penting dalam kehidupan setiap orang, dimana untuk menjadi

<sup>68</sup> 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

<sup>69</sup> *Ibid*, hal. 8-9



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.<sup>70</sup>

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

---

<sup>70</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2015, hal 7

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 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.<sup>71</sup>

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

---

<sup>71</sup> Triana Rejekiingsih, *Hukum Agrarian Bagi Warganegara*, Surakarta, 2011, hal. 3

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.<sup>72</sup>

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 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 pertahanan disamping dikenal penguasaan yuridis yang diikuti penguasaan fisik, adapula suatu penguasaan yuridis

---

<sup>72</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hal. 24

yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik.<sup>73</sup>

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

(2) *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*
- 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.*

(3) *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*

<sup>73</sup> Irawan Soerodjo, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2014, hal. 5

Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, maka dapat dibedakan menjadi tiga bidang, yaitu:<sup>74</sup>

- 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 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

---

<sup>74</sup> 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



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.<sup>75</sup>

Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

---

<sup>75</sup> 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

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 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.<sup>76</sup> Disebutkan dalam Pasal 154 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011, yaitu larangan terhadap orang perorangan 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

---

<sup>76</sup> *Ibid*, hal. 6-7

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 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.

## **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 yang dituju.<sup>77</sup> Sebagaimana tercantum dalam firman Allah SWT, Al-Qur'an Surah Fatir ayat 29.

سِرًّا رَزَقْنَهُمْ مِمَّا وَانْفَقُوا الصَّلَاةَ وَأَقَامُوا اللَّهَ كِتَابَ يَتْلُونَ الَّذِينَ إِنَّ  
تَبُورًا لَّنْ تِجَارَةً يَرْجُونَ وَعَلَانِيَةً

Artinya:

Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah (Al- Qur'an)

<sup>77</sup> Suhwaradi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cetakan III, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal. 128

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:<sup>78</sup>

- 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.

## 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

---

<sup>78</sup> 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

umat islam. Dasar hukum jual beli didasari oleh Firman Allah yang ada didalam Al-Qur'an, antara lain:<sup>79</sup>

a. Surat Al-Baqarah ayat 275:

الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ ۖ الرِّبَا مِثْلُ الْبَيْعِ إِنَّمَا

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 :

وَأِنْ ۖ شَهِيدٌ وَلَا كَاتِبٌ يُضَارُّ وَلَا ۖ تَبَايَعْتُمْ إِذَا وَآتَشْهَدُوا  
بِكُلِّ وَاللَّهُ ۖ وَاللَّهُ وَيُعَلِّمُكُمْ ۖ اللَّهُ وَاتَّقُوا ۖ بِكُمْ فُسُوقٌ فَإِنَّهُ تَفَعَّلُوا  
عَلِيمٌ شَدِيدٌ

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.”

c. Surat An-Nisa ayat 29:

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ لِبُطْلِ أَيْبِنِكُمْ بِ ۖ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ لَّذِينَ آيَاهَا

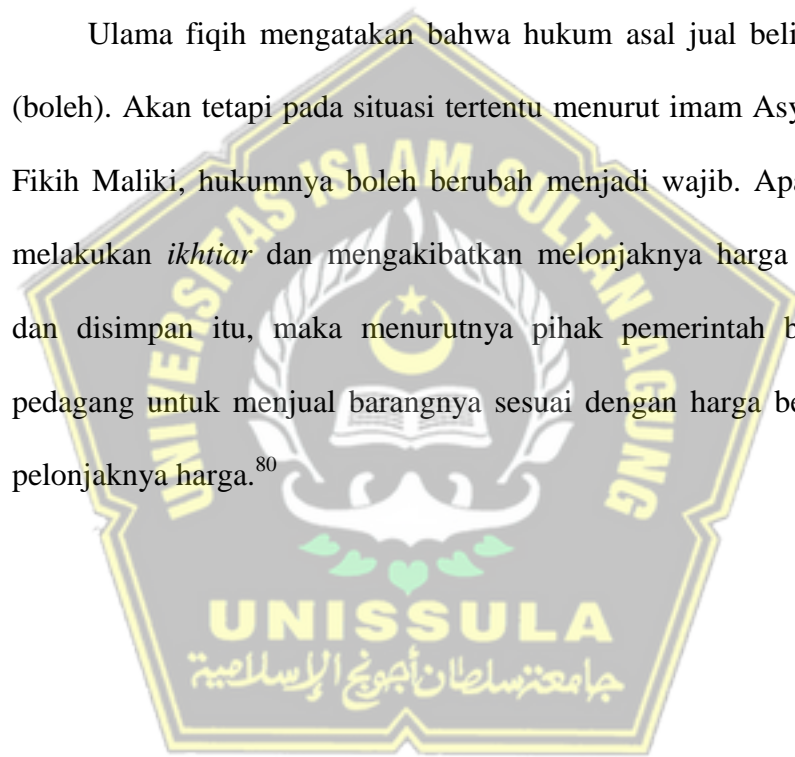
<sup>79</sup> Ibid, hal. 18

كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا لَّيَّا مَنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ

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 *ikhtiar* 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.<sup>80</sup>



<sup>80</sup> Abu Ishaq Asy-Syatibi, *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah*, Jilid II, Dar Al-Ma'rifah, 1975, hal. 56



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Kavling Dengan Kuasa Menjual di Kabupaten 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. 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;
  - 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 di atur 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 sertifikat, 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 sertifikat 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 sertifikat 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.

Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn mengatakan bahwa<sup>81</sup> “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

---

<sup>81</sup> Hasil Wawancara dengan Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 27 April 2024

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:<sup>82</sup>

- 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

---

<sup>82</sup> Desiana 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



maupun sita".<sup>83</sup> 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 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. Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn mengatakan bahwa<sup>84</sup> 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

---

<sup>83</sup> Hasil Wawancara dengan Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 27 April 2024

<sup>84</sup> Hasil Wawancara dengan Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 27 April

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 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.

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:

- c. 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; 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
- d. 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,

Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn, mengatakan bahwa<sup>85</sup> 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.

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

---

<sup>85</sup> Hasil Wawancara dengan Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 27 April 2024

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. 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 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. 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.

Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn menjelaskan beberapa praktek jual beli tanah dibawah tangan yang biasa terjadi di masyarakat Demak,<sup>86</sup> 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 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

---

<sup>86</sup> Hasil Wawancara dengan Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 27 April 2024

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.<sup>87</sup>

Proses jual beli tanah dibawah tangan termasuk para pihak melakukan jual beli dengan cara hukum adat, dan jual beli tanah dalam hukum adat

---

<sup>87</sup> Adrian Sutendi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 179

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 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:<sup>88</sup>

- 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

---

<sup>88</sup> 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

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 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.<sup>89</sup>

---

<sup>89</sup> Bernadetha Aurelia Oktavira, *Prosedur dan Syarat Pemecahan Tanah Induk*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/prosedur-dan-syarat-pemecahan-tanah-induk->

Terpasangnya spanduk atau MMT di pinggir jalan raya Demak yang bertujuan untuk mempromosikan dari tanah kavling bertuliskan “Di Jual Tanah Kavling”. Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn menjelaskan mengapa banyak jual beli tanah kavling di Demak, kemudian dijelaskan mengenai motif atau tujuan dari penjual maupun pembeli tanah kavling, bahwa:<sup>90</sup>

- 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.

Permasalahan yang timbul pengkavlingan cenderung ketika ada yang mengkavlingkan tanahnya padahal tanah tersebut baru dibayar sebagian. Selama ini penjualan kavling yang dilakukan perseorangan itu dilakukan pemecahan bertahap tidak bisa pemecahan secara langsung seperti penjual tanah kavling yang dilakukan oleh badan

---

<sup>90</sup> Hasil Wawancara dengan Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 27

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 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*<sup>91</sup>

Sebagaimana ditetapkan aturan pada Pasal 1792 Kitab Undang-

---

<sup>91</sup> Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, PT. Raga Utama Kreasi, Jakarta, hlm. 28-29

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:<sup>92</sup>

- 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

---

<sup>92</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, hal. 156



untuk penerima kuasa dari pemberi kuasa lebih khususnya pada surat kuasa menjual.

Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn menjelaskan mengenai sistematika dalam pembuatan surat kuasa menjual,<sup>93</sup> 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.
- 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.

---

<sup>93</sup> Hasil Wawancara dengan Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn. selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 27

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 mencegah penggunaan surat kuasa terhadap proses untuk peralihan hak padahal si pemberi kuasa sudah mencabut atau meninggal dunia.<sup>94</sup> 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.

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

- 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.

---

<sup>94</sup> 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

- 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.

#### **B. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kavling Dengan Kuasa Untuk Menjual**

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.

Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn menjelaskan<sup>95</sup> mengenai perlindungan bagi pembeli tanah kavling dengan 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

---

<sup>95</sup> Hasil Wawancara dengan Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 27 April 2024

kerugian yang akan ditanggung oleh pihak pemilik dan pembeli kavling.

Maka bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dengan kuasa unttuk menjual, Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn selaku Notaris/PPAT di wilayah kabupaten Demak untuk menanggapi peristiwa jual beli tanah kavling tersebut<sup>96</sup> diketahui lebih tepatnya dikarenakan oleh pemakaian sebidang tanah yang 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.

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

---

<sup>96</sup> Hasil Wawancara dengan Sandy Rahardjo, S.H, M.Kn selaku Notaris/PPAT Kabupaten Demak Tanggal 07 Oktober 2022



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:<sup>97</sup>

- 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

---

<sup>97</sup> Safril 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; pengampuannya, 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 dipertanggung jawabkan 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.

Dalam transaksi jual beli kavling yang dilakukan oleh pihak penerima kuasa selaku penjual dengan pembeli ini, tidak menggunakan Akta Jual Beli secara notarial, hanya menggunakan PPJB untuk mengatur skema pembayaran pelunasannya. PPJB tersebut di atas membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama lamanya dan pembayaran harganya, sehingga membuktikan pula bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Sedangkan, dalam peralihan hak atas tanah, wajib dilakukan di hadapan PPAT kemudian menandatangani Akta Jual Beli. Dalam hal ini merupakan wujud perlindungan hukum preventif. Akta jual beli adalah dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik yang baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar sebagian. Hal yang dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah pemeriksaan sertifikat hak atas tanah yang bertujuan agar memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang dalam penyitaan pihak berwenang. Apabila suatu transaksi jual beli tanah bersengketa hingga menimbulkan suatu perkara sampai ke Pengadilan,

maka sebelum dijatuhkan putusannya, hakim harus melakukan tiga tindakan secara bertahap. Tiga Tindakan tersebut yaitu mengkonstatir, mengkualifikasikan, dan kemudian mengkonstituir supaya putusan yang diberikan oleh hakim dapat memberikan pertimbangan tentang benar tidaknya suatu peristiwa atau menentukan hukumnya. Pada perkara transaksi jual beli tanah yang belum mempunyai akta jual beli ini, maka perkara tersebut akan diselesaikan sesuai dengan tugasnya berdasarkan ketentuan undang-undang yang berlaku. Pengadilan tidak boleh menciptakan hukum melainkan hanya mencari dan menyatakan adanya peraturan hukum. Putusan hakim dalam hubungannya dengan pembuatan akta jual beli adalah untuk dapat dipakai sebagai dasar dalam memohon sertifikat hak atas tanah, tetapi hal ini tergantung dari isi putusan. Apabila isi putusan mengesahkan suatu jual beli, maka putusan pengadilan tersebut dapat dipakai dasar untuk memohon sertifikat tanah. Fungsi dari putusan pengadilan yaitu mengesahkan suatu proses jual beli tanah yang sama fungsinya dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena baik dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah. Ini merupakan langkah perlindungan hukum represif apabila terjadi sengketa. Dalam hal ini, apabila Surat Kuasa Jual hanya digunakan untuk peralihan hak oleh penerima kuasa selaku penjual kepada pembeli yang baru, tanpa mengesampingkan kewajiban pembayaran terhadap pembeli sebelumnya maka sah dan dapat digunakan. Maka pihak penerima kuasa selaku penjual

dengan pembeli yang baru tetap dapat melakukan peralihan hak atas tanah dan penandatanganan Akta Jual Beli pada umumnya. Sebab sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian dapat dibuat sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan ada sebab yang halal. Oleh karena itu, penggunaan surat kuasa jual untuk pemindahan hak dapat dilaksanakan apabila sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Namun apabila belum menyelesaikan pembayaran dengan pemilik tanah, tetapi tetap menggunakan Surat Kuasa Jual untuk dilakukan transaksi tanah yang bersangkutan, maka pihak penerima kuasa selaku penjual dianggap lalai dan kuasa tersebut dapat dicabut sewaktu-waktu oleh pemberi kuasa atau pemilik obyek. Karena tidak terpenuhinya kesepakatan yang telah diperjanjikan dalam PPJB dan mengingat kuasa tidak dapat berlaku mutlak. Dalam hal ini maka, kekuatan surat kuasa jual yang digunakan penerima kuasa kavling yang sudah dibeli tetapi tidak dibalik nama adalah kurang mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan semua warga negara berhak atas perlindungan hukum.

### C. Contoh Akta

----- KUASA MENJUAL -----

----- Nomor: 6,- -----

-

---

-Pada hari ini, Jum'at, tanggal 04-12-2020 (empat Desember tahun duaribu-----

- duapuluh),-----

--

-Pukul 08.00 WIB (Delapan Titik Nol-nol Waktu Indonesia Barat),-----  
 -Menghadap kepada saya, **E**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,  
 Notaris Kabupaten Demak, dengan dihadiri para saksi yang akan  
 disebut dibagian akhir akta ini dan telah saya, Notaris, kenal:-----  
 -

- I. 1.- **Nyonya S**, Warga Negara Indonesia, lahir di Semarang, tanggal-  
 - Tiga puluh satu Desember tahun seribu sembilanratus-----  
 -- enampuluh dua (31-12-1962), Mengurus Rumah Tangga-----  
 --, pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK):-----  
 ---- 337000000000080, yang dikeluarkan oleh Dinas-----  
 ---- Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Semarang,  
 bertempat-- tinggal di Kota Semarang, jalan Rejosari, Rukun  
 Tetangga 001, Rukun Warga 004, Kelurahan Genuksari,  
 Kecamatan Genuk,---
- 2.- **Tuan H**, Warga Negara Indonesia, lahir di Semarang, tanggal-  
 - 05-01-1984 (lima Januari tahun seribu sembilanratus-----  
 -- delapanpuluh empat), Karyawan Swasta, pemegang Nomor--  
 --- Induk Kependudukan (NIK): 33000000040002,-----  
 - bertempat tinggal di Kota Semarang, Kelurahan Genuksari,--  
 -- Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 004, Kecamatan Genuk,-  
 ---
- 3.- **Nyonya E**, Warga Negara Indonesia, lahir di Semarang,  
 tanggal- 18-09-1985 (delapanbelas September tahun seribu----  
 ----- sembilanratus delapanpuluh lima), Karyawan  
 Swasta,----- pemegang Nomor Induk Kependudukan  
 (NIK):----- 33000000000004, bertempat tinggal di  
 Kota Semarang,----- Kelurahan Tlogosari Wetan, Rukun  
 Tetangga 003, Rukun Warga 004, Kecamatan Pedurungan,-----  
 -----
- 4.- **Tuan A**, Warga Negara Indonesia, lahir di Semarang, tanggal--  
 26-03-1989 (duapuluh enam Maret tahun seribu



sembilanratus-delapanpuluh Sembilan), Karyawan Swasta, pemegang Nomor-- Induk Kependudukan (NIK): 3300000000003, bertempat--- tinggal di Kota Semarang, Jalan Rejosari III Nomor 4, Rukun--Tetangga 009, Rukun Warga 004, Kelurahan Genuksari,----- Kecamatan Genuk,-----

-----  
 -Kesemuanya bersama-sama bertindak berdasarkan Surat Keterangan Warisan yang dibuat disaksikan oleh Lurah Bandungrejo dengan----- nomor register 474/45/20 tanggal 30-11-2020 (tigapuluh Nopember--tahun duaribu duapuluh) dan dikuatkan oleh Camat Mranggen,----- dengan nomor register 594.3/232 tanggal 02-12-2020 (Dua Desember tahun duaribu duapuluh), secara sah selaku ahli waris dari almarhum **H**, yang meninggal pada tanggal 11-08-2019 (sebelas Agustus tahun- duaribu sembilanbelas), dibuktikan dengan Kutipan Akta Kematian-- Nomor:3374-KM-11092019-0028, tanggal 12-09-2019 (duabelas----- September tahun duaribu sembilanbelas) dikeluarkan oleh Dinas----- Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Semarang,-----

-untuk selanjutnya dalam akta ini disebut:- -----

-  
 -----“Pihak Pertama/Pemberi Kuasa”.-----

**II.-Tuan J**, Warga Negara Indonesia, lahir di Semarang, tanggal-----  
 Sebelas Mei tahun seribu sembilanratus delapanpuluh tiga (11-05--  
 -1983),Karyawan Swasta, pemegang Nomor Induk-----  
 - Kependudukan (NIK): 3374000000000003, bertempat tinggal di--  
 -- Kota Semarang, jalan Widuri, Rukun Tetangga 001, Rukun  
 Warga-- 006, Kelurahan Genuksari, Kecamatan Genuk,-----

-----  
 -untuk selanjutnya dalam akta ini disebut:-----

-----“Pihak Kedua/Penerima Kuasa”.- -----

-Para penghadap diperkenalkan oleh saksi pengenal-----

kepada saya, Notaris.- -----

--bahwa penghadap pihak kesatu adalah pemilik dari:-----

--Sebidang Tanah sertipikat Hak Milik nomor 03276, Kelurahan---

- Bandunrejo, Sebagaimana diuraikan dalam-Surat Ukur nomor---

-- 783/BANDUNREJO/2009, tanggal duabelas Maret tahun

duaribu-- sembilan (12-03-2009), seluas enamratus empatpuluh

dua meter--- persegi (642 M2), dengan Nomor Identifikasi Bidang

Tanah (NIB):- 11.01.13.08.0000, dan Surat Pemberitahuan Pajak

Terhutang----- Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor

Objek Pajak (NOP): 33.74.000000.0086.0 yang terletak di:-----

-----

- Provinsi : Jawa Tengah,-----

Kabupaten : Demak,-----

Kecamatan : Mranggen,-----

-

Desa : Bandunrejo,-----

-berikut fasilitas-fasilitasnya dan segala sesuatu yang tumbuh dan---

berdiri diatasnya yang menurut sifat guna peruntukkan serta-----

- penetapan Undang-undang termasuk sebagai benda tetap,

berupa--- Tanah pekarangan bersama-sama untuk selanjutnya

disebut dengan- singkat "persil".-----

-----

-Selanjutnya atas dasar hal-hal diuraikan di atas,-----

maka pihak kesatu menerangkan secara tegas dalam akta ini, atas

dasar kesadaran penuh, tanpa mendapat paksaan maupun tekanan

dari pihak manapun juga, pada saat ini juga dan untuk-----

dikemudian hari memberi kuasa kepada pihak kedua yang

menerangkan pula dengan akta ini menerima baik pemberian kuasa

dari pihak kesatu:- -----

-

----- K H U S U S -----

-untuk dan atas nama serta sah mewakili pihak kesatu (Pemberi Kuasa):- -----

--menjual, memindahkan, mengalihkan serta Mengoperkan sebagian dan/sepenuhnya dari persil tersebut di atas kepada pihak ketiga----- (pihak lain) atau kepada diri pihak kedua sendiri ,-----

-Untuk keperluan tersebut penerima kuasa dikuasakan menghadap----- kepada pejabat dan instansi yang berwenang dimana saja diperlukan, memberi keterangan/penjelasan, membuat, meminta dibuatkan-----

- akta/surat yang diperlukan, mengajukan permohonan, menarik----- kembali permohonan tersebut, menandatangani akta/surat dimaksud-- diatas, membayar bea serta biaya yang diperlukan, mengajukan----- permohonan, menarik kembali permohonan tersebut, menandatangani- akta/surat yang diperlukan, menerima sertipikat persil tersebut dari-- pihak yang berwajib setelah selesai dibalik nama menjadi atas nama- penerima kuasa sendiri, memberi dan/atau meminta surat tanda bukti- penerimaan atau kuitansi, pada pokoknya melakukan semua/segala--- tindakan yang dianggap perlu dan berguna oleh penerima kuasa demi- tercapainya maksud pemberian kuasa ini, tidak ada satupun----- tindakan yang dikecualikan dan apabila untuk suatu tindakan tertentu- diperlukan suatu surat kuasa khusus tersendiri, maka kata demi kata- dianggap telah tercantum dalam akta ini, sehingga surat kuasa----- semacam itu tidak diperlukan lagi. -----

-Untuk dan atas nama serta sah mewakili Pihak -----

Pemberi Kuasa Untuk Menjual Persil tersebut kepada pihak ketiga---

- atau pihak lain dan atau kepada diri penerima kuasa sendiri dengan-- harga yang ditetapkan sendiri oleh Penerima Kuasa, sehingga akan-- tercapai maksud pemberian Kuasa ini, untuk keperluan tersebut----- penerima kuasa dikuasakan menghadap dimuka Notaris, Pejabat----- Pembuat Akta Tanah, dan instansi- instansi, memberikan keterangan--

*keterangan, membuat, suruh membuat dan menandatangani segala---  
akta dan surat yang diperlukan, menerima uang hasil-----  
penjualan,memberikan tanda pelunasan, menyerahkan persil  
tersebut- kepada pembeli, mengurus Balik Nama dan mengambil  
segala----- keputusan, melakukan segala tindakan yang  
diperlukan dan----- melaksanakan urusan yang disebut diatas  
tanpa ada yang----- dikecualikan.-----*

*-Mengenai pemberian kuasa tersebut diatas dan akibat-akibatnya  
para- penghadap telah memilih tempat kedudukan hukum umum dan  
tetap di-- Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang.- -----*

*----- Demikian akta ini.-----*

*Dibuat dan diresmikan sebagai minuta di Demak, pada hari, tanggal, bulan dan  
tahun tersebut diawal akta ini, dihadapan para saksi:-----*

- 1.- **Nona D**, Warga Negara Indonesia, lahir di Semarang, tanggal 13 April 1991,  
pemegang- Nomor Induk Kependudukan: 330000000003, bertempat tinggal di  
Kota Semarang, Kelurahan Muktiharjo Kidul, Kecamatan Pedurungan, pada  
saat ini berada di Demak,-----*
- 2.-**Tuan M**, Warga Negara Indonesia, lahir di Demak, tanggal enam Agustus-----  
tahun seribu sembilanratus sembilanpuluh empat (06-08-1994), Swasta,  
pemegang Nomor Induk Kependudukan:3300000000002, dikeluarkan oleh  
Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Demak, bertempat tinggal di  
Kabupaten Demak, Desa Sriwulan,- -----*

*-kedua-duanya adalah pegawai kantor saya, Notaris,-----*

*-Akta ini setelah dibacakan oleh saya, Notaris,kepada para penghadap  
dan para saksi, seketika ditandatangani para penghadap, para saksi  
dan saya, Notaris.- -----*

-Dilangsungkan tanpa pencoretan, penggantian, maupun penambahan.- -----

-Asli akta ini telah ditanda-tangani semestinya.-----

-

-Diberikan sebagai SALINAN-----

yang sama bunyinya.-----

Notaris Kabupaten Demak

(E,SH.,M.Kn.)



## 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 pemohonan pemecahan beserta dengan site plan yang telah ditetapkan pada tanah kavling, 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. Perlindungan 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 KUHPerdata 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.

Perlindungan Surat Kuasa Jual yang digunakan oleh Pembeli ketika hendak mengalihkan hak atas tanah adalah tidak kuat secara hukum. Penerbitan surat kuasa jual berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak ketika sudah terjadi pembelian dan pelunasan dalam jual dan beli tanah dengan dasar Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan kesepakatan dan sebab yang halal untuk jual beli tanah tersebut. Akan tetapi, kuasa jual tersebut dapat dicabut sewaktu-waktu oleh pihak penjual sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 Tahun

1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak. Hal ini tentu dapat menyebabkan pihak Pembeli kehilangan hak atas tanahnya secara sepihak. Menurut Triadism Law Theory dari Gustav Radbruch, hal ini tidak memenuhi nilai keadilan, nilai kemanfaatan hukum dan nilai kepastian hukum. Tidak adil karena kuasa jual dapat ditarik sewaktu-waktu dari pihak penjual dan menyebabkan developer kehilangan hak atas tanahnya, tidak memiliki kemanfaatan hukum sebab kuasa jual dapat digunakan untuk seseorang bertindak melebihi dari yang dikuasakan dikarenakan dengan kuasa jual seseorang dapat mengalihkan hak atas tanah yang dikuasakan kepadanya, dan tidak memiliki kepastian hukum sebab kuasa tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan suatu tanah sudah dibayar secara tunai dan lunas. Oleh kuasa ini kurang mendapatkan perlindungan secara hukum.

#### **B. Saran**

3. 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.
4. 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

- Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.
- Perolehan Hak Atas Tanah, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.
- Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Status Hak Dan Pebebasan Tanah Edisi Kedua, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2004.
- Abdulkadir Muhammad, 1992, Hukum Perikatan, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ade Maman Suherman, 2014, Pengantar Perbandingan Sistem Hukum, Jakarta: Rajawali Pers.
- Adrian Sutedi, 2010, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Pandoman, Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta: PT. Raga Utama Kreasi.
- Ahmadi Miru, 2007, Hukum Kontrak Perancangan Kontrak, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arba, H.M. Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika. Jakarta. 2015.
- Basyir Ahmad Azhar, Asas-asas Muamalat, Hukum Perdata Islam, UII Press, Yogyakarta, 2000.
- Boedi Harsono, 2007, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.
- Budiono Herlien, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Chairul Arrasjid, 2008, Dasar-Dasar Ilmu Hukum, Jakarta: Sinar Grafika.

- Efendi Paringan, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Erry Agus Priyono, 2003, *Materi Perkuliahan Matakuliah Metodologi Penelitian Hukum*, Semarang: UNDIP.
- Fia S Aji, 2014, *Peran Hak Pakai Dalam Pembangunan*, Bandung: Alumni. Grafika, Jakarta, 2007.
- H.M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Happy Susanto, 2008, *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, Jakarta: Visimedia.
- 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.
- Irawan Soerodjo, 2014, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama.
- Ishaq Asy-Syatibi Abu, *Al Muwafakat Fi Ushul Asy-Syari'ah Jilid II*, Dar Al-Ma'rifah, 1975.
- Lubis Suhwaradi K, *Hukum Ekonomi Islam Cet III*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- 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.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Jakarta: Bina Ilmu.
- R. Setiawan, 1979, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.
- R. Subekti, 1963, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia.
- R. Wiryo Prododikoro, 1987, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur.
- R.M Suryodiningrat, 1996, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Bandung: Tarsito.
- Rejkiningsih Triana, *Hukum Agrarian Bagi Warganegara*, Surakarta, 2011.
- Rusli Muhammad, 2013, *Lembaga Pengadilan Indonesia Beserta Putusan Kontroversial*, Yogyakarta: Press.
- Sabiq Sayyid, *Fiqh Sunnah Jilid XII*, Terjemahan Oleh A. Marzuki, Pustaka Al-Ma'arif, Bandung, 1990.
- Saleh K. Wantjik, 1992, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Surabaya, 2010.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- SF Marbun dan Mahfud MD, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Liberty.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soerodjo Irawan, *Hukum Pertanahan Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Eksistensi, Pengaturan dan Praktik*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014.



- Soetomo, 2000, Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat, Malang: Universitas Brawijaya.
- Soimin Soedharyo, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Sokanto, Soerjono. (2005). Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press.
- Sri Hajati, 2005, Restrukturisasi Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pembaruan Hukum Agraria Nasional, Pidato Penerimaan Jabatan Guru Besar, Universitas Airlangga, Surabaya.
- Subagyo, P. Joko. Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktik. Rineka Cipta. Jakarta. 2004.
- Subekti R, Pokok-Pokok Hukum Perdata cet.27, PT. Intermedia, Jakarta, 1995.  
Sutedi Adrian, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Sinar Supriyadi, 1998, Hukum Agraria, Jakarta: Sinar Grafika.
- Triana Rejekiingsih, 2011, Hukum Agraria Bagi Warganegara, Surakarta.
- Urip Santoso, 2015, Perolehan Hak Atas Tanah, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Wirjono Projodikoro, 1991, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Sumur, Bandung.

### **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](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>

Nur halimi 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), *Surat Kuasa dan Surat Tugas* dari [http://repository.Dharmawangsa.ac.id/372/8/BAB%2011\\_15110024.pdf](http://repository.Dharmawangsa.ac.id/372/8/BAB%2011_15110024.pdf)