

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting dan diperlukan dalam kelangsungan hidup manusia, karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Dapat juga dikatakan bahwa setiap kegiatan yang dilakukan oleh manusia berhubungan dengan tanah bahkan, dari lahirnya hingga meninggal dunianya manusia hubungan antara tanah dengan manusia tidak dapat dipisahkan.

Dalam kehidupan manusia, diketahui bahwa tanah memiliki fungsi ganda yaitu tanah sebagai *social asset* dan tanah sebagai *capital asset*. Tanah berfungsi sebagai *social asset*, dikarenakan tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat, sedangkan tanah berfungsi sebagai *capital asset*, dikarenakan tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.¹

Bagi bangsa Indonesia sendiri, satu-satunya kekayaan yang dalam keadaan apapun akan selalu dalam keadaan semula atau akan tetap seperti wujud awal adalah tanah. Dalam hal ini, karena tanah merupakan sumber

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

daya alam yang penting, sehingga manusia dimanapun mereka berada akan memerlukan tanah antara lain yaitu, sebagai tempat menghasilkan hasil bumi atau sebagai lahan pertanian yang diperlukan untuk kelangsungan hidup manusia, sebagai tempat untuk mendirikan rumah, sebagai tempat untuk mendirikan gedung-gedung dan tempat industri, sebagai tempat sarana transportasi dan lain sebagainya yang tidak dapat dipisahkan dari fungsi dan kegunaan tanah.²

Dewasa ini, semakin hari kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Hal ini dikarenakan tanah sebagai kebutuhan pokok manusia, yang diiringi dengan jumlah populasi manusia yang terus meningkat serta diikuti dengan pembangunan-pembangunan sebagai pemenuh kebutuhan manusia disegala bidang. Di sisi lain, dengan meningkatnya jumlah penduduk, jumlah tanah itu sendiri tidak semakin bertambah.

Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, didalamnya mengatur salah satu aspek yaitu mengenai hak-hak penguasaan atas tanah. Dalam hal ini, dengan meningkatnya jumlah penduduk bisa dipastikan bahwa untuk mendapatkan hak-hak penguasaan atas tanah tersebut tiap-tiap penduduk akan dengan sengaja melakukan suatu perbuatan hukum yang biasa dikenal dengan peralihan atau pemindahan hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk mengalihkan tanah tersebut dari pihak

² Kusworo Sjamsi, "Tinjauan Yuridis Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Dicabut Kembali Dalam Praktek Peralihan Hak Atas Tanah", Jurnal Ilmu Hukum, MIZAN, Volume 1, Nomor 2 (Desember 2012), hlm. 20.

yang satu ke pihak yang lainnya serta agar diakuinya hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Peralihan atau pemindahan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain yang telah diketahui bahwa pihak yang lain tersebut telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak. Adapun bentuk peralihan atau pemindahan hak atas tanah antara lain:³

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

Proses peralihan atau pemindahan hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat saat ini adalah jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lainnya untuk membayar sejumlah harga yang telah diperjanjikan oleh para pihak. Jual beli merupakan suatu proses kesepakatan yang terjadi diantara penjual dan pembeli yang kemudian akan mengikat para pihak untuk memberikan sesuatu sebagai bentuk pemenuhan prestasi yang telah

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

diperjanjikan. Jadi, jual beli ini akan menimbulkan hubungan hukum dimana para pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan.

Jual beli dengan objek hak atas tanah yang dilakukan dalam bentuk perjanjian memiliki suatu tujuan agar dapat memberi atau menjamin akan kepastian hukumnya. Hak atas tanah merupakan salah satu objek dalam perjanjian yang secara khusus telah diatur didalam suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Jadi tiap-tiap pihak yang melakukan tindakan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah maka, para pihak diwajibkan untuk tunduk terhadap aturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengaturan hak atas tanah.⁴

Mengenai sistem pembayaran dalam jual beli terdapat dua sistem yang bisa dilakukan. Sistem pembayaran tersebut yaitu dengan sistem pembayaran kontan atau tunai atau lunas dan sistem pembayaran tidak kontan atau dengan kata lain sistem pembayaran dengan diangsur. Selain itu, pihak-pihak dalam jual beli tidak hanya terdiri dari pihak penjual dan pihak pembeli saja, akan tetapi dimungkinkan mengenai adanya pihak ketiga dalam jual beli yaitu ia yang bertindak sebagai seorang kuasa.

⁴ Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", Jurnal Independent, Volume 2, Nomor 7 (2013), hlm. 60.

Berkaitan dengan seorang kuasa, disebabkan oleh kegiatan atau rutinitas yang begitu padat, terkadang seseorang akan mengalami kesulitan untuk mengurus urusan-urusan penting, yang dalam hal ini yaitu mengenai pengurusan untuk peralihan atau pemindahan hak atas tanah. Sehingga, untuk melakukan peralihan hak atas tanah, dalam hal ini yaitu jual beli hak atas tanah, seseorang dapat meminta orang lain untuk mewakilinya untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Hal ini biasa disebut dengan pemberian kuasa. Dengan mendapatkan kuasa, seseorang mendapat wewenang untuk mewakili orang yang memberinya kuasa. Pemberian kuasa menurut Pasal 1792 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk melaksanakan suatu urusan atas nama pemberi kuasa.

Dalam hal pemberian kuasa, seseorang yang bertindak sebagai penerima kuasa, dalam melakukan perbuatan hukum, haruslah berdasarkan pada surat kuasa yang telah diterimanya dari pemberi kuasa. Oleh karena itu, sebelum surat kuasa itu diberikan dan diterima oleh penerima kuasa, maka terlebih dahulu diadakan atau dibuat suatu perjanjian pemberian kuasa antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Perjanjian pemberian kuasa dibuat dalam bentuk tertulis dan akan lebih baik lagi jika dibuat dihadapan notaris untuk menjamin akan kekuatan pembuktiannya.

Mengenai konsep pemberian kuasa sebagai suatu perbuatan hukum, diberikan suatu kewajiban mewakili yaitu ada pemberian suatu kewenangan yang diberikan kepada pihak penerima kuasa untuk mewakili kepentingan

atau untuk melaksanakan suatu urusan atas nama pihak pemberi kuasa. Dalam hal ini, proses pemberian kuasa dapat dilakukan dengan beberapa bentuk atau beberapa cara yaitu perjanjian pemberian kuasa dengan pihak pemberi kuasa saja yang datang menghadap dihadapan notaris, dan pemberian kuasa yang dilakukan dengan hadirnya pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa dihadapan notaris, untuk menyetujui atau menyepakati dan menandatangani suatu akta kuasa.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk membahas dan mengkaji dalam sebuah skripsi dengan judul: **“PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA DALAM JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN TEMANGGUNG”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka peneliti merumuskan pokok masalah sebagai berikut: Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dalam perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli tanah di Kabupaten Temanggung?

C. Tujuan Penelitian

Maksud dan tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dalam perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli tanah di Kabupaten Temanggung.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil. Manfaat penelitian ini dibedakan menjadi dua, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis:

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya hukum perdata.
- b. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan terhadap kajian-kajian di bidang hukum yang sama.

2. Manfaat Praktis:

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipakai sebagai sumber masukan dan pertimbangan tentang permasalahan-permasalahan hukum yang terjadi dalam praktek sehubungan dengan perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli tanah.
- b. Hasil penelitian diharapkan dapat menambah literatur, memperluas wawasan dan menambah ilmu pengetahuan serta sebagai bahan bacaan dibidang hukum.