

# Jual beli hak atas tanah dengan pemberian kuasa menurut hukum perdata

Rani Marreta

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang  
e-mail: ranimareta12@gmail.com

**Kata Kunci:**

hukum; jual beli tanah; pemberian kuasa

**Keywords:**

law; sale and purchase of land;  
grant of power of attorney

## ABSTRAK

Akad jual beli diatur dalam 1457-1540 KUH Perdata. Jual beli tanah sebagai kekuasaan kehakiman tidak diatur secara langsung dan rinci dalam UUPA. Faktanya, masih belum ada peraturan yang mengatur langsung tentang jual beli tanah. Bentuk surat kuasa yang dilaksanakan berbeda-beda, walaupun surat kuasa lisan dianggap sah menurut hukum perdata, dan meskipun kekuatan hukumnya lemah. Dalam prakteknya, pada masyarakat antara pemberi kekuasaan dan penerima kekuasaan, sering kali salah satu pihak bertindak di luar kewenangan atau hak dan tanggung jawab yang telah ditentukan, sehingga pihak lain merasa dirugikan.

## ABSTRACT

Sale and purchase agreements are regulated in 1457-1540 of the Civil Code. Land sale and purchase as a judicial power is not regulated directly and in detail in the UUPA. In fact, there is still no regulation that directly regulates the sale and purchase of land. The form of power of attorney executed varies, although oral power of attorney is considered valid under civil law, and although its legal force is weak. In practice, in the community between the grantor of power and the recipient of power, it is often the case that one party acts outside the authority or the rights and responsibilities that have been determined, so that the other party feels disadvantaged.

## Pendahuluan

Jual beli tanah merupakan hal yang sudah sering kita dengar, Namun, tampaknya banyak komunitas tidak benar-benar memahami proses jual beli tanah yang sah dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk membuktikan hal ini. Kebanyakan masyarakat hanya memberikan urusan tanah kepada PPAT tanpa mempelajari atau berpartisipasi dalam proses peralihan hak atas tanah.

Dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, juga dikenal sebagai Undang- Undang Pokok Agraria, ada Ketentuan Konversi yang menyatakan bahwa setiap tanah dengan barat dan adat hak harus dikonversi menjadi tanah hak atas yang diakui oleh pemerintah sesuai dengan Undang-undang Pokek Agraria. Pergeseran ini dimulai pada tahun 1980-an dan merupakan periode waktu yang signifikan ketika masyarakat umum dapat mengubah tanah dari tanah terbuka menjadi tanah yang dikendalikan oleh pemerintah(Wildan et al., 2020).



This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](#) license.

Copyright © 2023 by Author. Published by Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Untuk memastikan kepatuhan dengan hukum, semua transaksi hukum yang melibatkan tanah harus mematuhi ketentuan perundang-undangan peraturan. Hal ini karena kepemilikan tanah dianggap sebagai objek akad, yang harus secara khusus dimodifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan saat ini. "Pelaksanaan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih meningkatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih," seperti pasal 1313 KUHP perdata paraklase. Pasal ini menjelaskan strategi yang telah dikembangkan oleh para pihak sesuai dengan kebutuhan masing-masing, dengan demikian pihak lain dapat memperoleh sejumlah besar pekerjaan yang dipersiapkan bersama.

Akan tetapi kepentingan dan kebutuhan setiap orang semakin bertambah, kadang-kadang pihak yang mempunyai hak dan kewajiban tidak dapat melakukan jual beli, Hal ini dapat disebabkan oleh hambatan kepentingan orang lain pada periode waktu yang sama, yang membutuhkan bantuan orang lain untuk menyelesaikan masalah yang ada. agar dapat menyelesaikannya, sehingga perwakilan adalah hal ini dimana seorang pemberian kuasa secara berhakti dengan kepentingan menggantikan orang yang berhalangan tersebut dalam kitab undang-undang hukum perdata pasal 1792.

Pemberian Kuasa adalah pertukaran salam antara orang untuk mengekspresikan kuasa untuk melakukan tindakan spesifik terhadap nama orang yang menawarkan kuasa. Dalam tindakan rata-rata, dalam catatan di bawah bibir, mungkin dalam recitation dari sebuah ayat atau frasa. Selain itu, penerimaan uang dapat terjadi secara diam-diam dan hasil dari uang yang dihabiskan oleh mereka yang menyediakan itu(Sari A, 2022).

## Pembahasan

### Pemberian kuasa menurut hukum perdata

Pemberian kuasa (Lastgeving) diatur dalam KUHPerdata 1792-1819 BAB XVI Buku III. Surat Kuasa merupakan suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kuasa (otorisasi) kepada orang lain, yang menerimanya dan atas nama orang yang diberi kuasa, untuk melakukan perbuatan hukum. Pada umumnya surat kuasa merupakan suatu kontrak sepihak dalam arti kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan hanya ada pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa. Pemberian kuasa karena machiting, yaitu pernyataan maksud (sepihak) yang berasal dari surat kuasa, yang memuat keinginan untuk diwakili oleh pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum atas dasar tersebut. oleh dan untuk kepentingan penuntut umum. surat Kuasa surat Kuasa Surat kuasa memberikan hak kepada penerima kuasa, bukan kewajiban, untuk melakukan perbuatan hukum atas nama penerima kuasa. Pemberian kekuasaan yang semula didasari oleh persahabatan, sehingga dilakukan secara sia-sia – hanya berkembang seiring berkembangnya zaman, dimana pihak yang menerima kekuasaan ditawari gaji. Sifat kontrak keagenan tersebut menjadi saling menguntungkan ketika kontrak tersebut menghasilkan kinerja yang dilakukan oleh kedua belah pihak(Littlejohn, 2007).

## **Kedudukan pembeli yang memberikan kuasa untuk membeli tanah menurut hukum perdata**

Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika mempelajari dengan cermat fakta-fakta penting (data fisik) tentang tanah yang akan dibeli dan keabsahan peralihan hak (informasi hukum) sebelum dan pada saat transaksi proses peralihan hak atas tanah. Apabila pembeli dapat mengira bahwa mengetahui adanya cacat dalam proses pengalihan tanah (misalnya tidak adanya kewenangan penjual), namun tetap melakukan jual beli, maka pembeli tidak dapat bertindak dengan itikad baik. Dalam literatur yang diteliti, asas pengelolaan yang baik dalam jual beli tanah jarang sekali dibahas, karena itikad baik dalam hukum substantif diartikan sebagai itikad baik subjektif yang didasarkan pada kejujuran pembeli (sikap internal). Peraturan ini menekankan pada keterangan jujur penjual mengenai barang yang dipertukarkan dan dibeli (Pasal 1473 KUH Perdata). Pasal ini mewajibkan penjual untuk memberikan informasi kepada pembeli mengenai produk yang dibelinya. Berdasarkan asumsi pembentuk undang-undang dan juga pandangan yang dikembangkan dalam literatur, keabsahan jual beli dapat dipastikan melalui peran PPAT dan perlunya mekanisme pendaftaran property.

Pasal 39 dan Pasal 45 PP No. 24/1997 mengatur bahwa PPAT dan (selanjutnya) Kepala Badan Kepegawaian Negara (KKP) harus memverifikasi atau memastikan terpenuhinya hal-hal berikut(Siregar & Utara, 2023):

1. Asli surat kepemilikan harus ditunjukkan atas kepemilikan barang atau bagian dari tempat tinggal menyerahkan dengan nama yang sesuai dengan daftar Badan Pertanahan
2. Untuk tanah yang belum dikonsolidasi harus dibuktikan dengan cara sebagaimana ditentukan dalam Perundang-undangan.
3. Keahlian kewenangan orang (pihak) yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan
4. Mematuhi izin instansi atau lembaga yang berwenang bila diperlukan barangnya tidak dapat disangkal; dan
5. Tidak adanya ketentuan peraturan perundang-undangan yang dilanggar.

## **Akibat Hukum Dari Pemberian Kuasa Secara Lisan**

### **Pemberian Surat Kuasa Lisan**

Menurut Surat Kuasa Perdata 1792, surat kuasa adalah suatu kontrak yang menyangkut pemberian wewenang kepada orang lain yang diberi wewenang untuk melakukan sesuatu atas nama pemberi kuasa. Jaksa. Perlu diketahui bahwa surat kuasa merupakan salah satu jenis kontrak perjanjian. Dalam hal ini syarat-syarat kontrak juga harus dipenuhi untuk menjamin keabsahan surat kuasa. Pada tahun 1320 KUH Perdata yaitu: kontrak antar pihak. Setuju, ada beberapa hal yang tidak dilarang. Selain itu, dalam KUH Perdata 1793 dijelaskan bahwa surat kuasa dapat diberikan dan diterima melalui surat umum, surat pribadi, atau bahkan melalui surat atau mulut ke mulut. Penerimaan surat kuasa juga dapat terjadi karena kelalaianya dan dapat pula disebabkan oleh pemberi kuasa yang menggunakan surat kuasa tersebut. Karena surat kuasa tertulis

tidak diperlukan, meskipun telah memberikan surat kuasa lisan, surat kuasa tersebut tetap sah (Darmawati, 2021).

Mengenai praktek pertukaran mata uang secara formal, Pasal 1792 KUH Perdata mengungkapkan keyakinan bahwa menukar mata uang adalah untuk menukar nilai dengan orang lain yang ingin menggunakan untuk melakukan tugas atas nama mereka yang memberikannya kepada mereka. Perlu dicatat bahwa kuasa pemberian adalah salah satu jenis tujuan atau pengalaman. Dalam hal ini, syarat sahnya perjanjian berikut dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

#### **Pembuktian surat kuasa lisan**

Tentu ada kekhawatiran bagaimana surat kuasa lisan yang diberikan sang ayah bisa dibuktikan. Namun dalam perkara perdata, pemberian kuasa lisan dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, menurut ketentuan Pasal 1866 KUH Perdata, alat bukti (kecuali alat bukti tertulis) dibuktikan dengan saksi, keterangan, pengakuan. Dan aku bersumpah. Bukti tambahan Menurut Pasal 184(1) KUHP, alat bukti yang sah adalah: keterangan seorang saksi, yang dengannya Anda dapat memberikan keterangan secara pribadi untuk penyidikan, penuntutan, dan persidangan suatu perkara pidana.

Adapun alat bukti (selain bukti tulis) seperti yang dinyatakan dalam KUH Perdata pasal 1886 yaitu melalui bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah, selain itu menurut pasal 184 ayat 1 KUHP adalah ciri-ciri yang menonjol dari narasi pidana :

1. Keterangan ahli
2. Keterangan saksi
3. Keterangan petunjuk
4. Terdakwa
5. Surat

#### **Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Memberikan Kuasa**

Perlindungan hukum adalah suatu usaha untuk melindungi suatu badan hukum sesuai dengan apa yang dapat dilakukannya untuk melindungi kepentingan dan hak-hak badan hukum tersebut dalam perjanjian jual beli yang dilakukan dengan notaris. Menandatangi akta tersebut di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang verifikasi tanda tangan (misalnya kantor konsuler, kedutaan besar, pimpinan pemerintahan daerah dan tingkat yang lebih tinggi, terlebih dahulu menjelaskan isinya kepada para pihak di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang memperoleh bukti yang sangat kuat). Berdasarkan bukti-bukti autentik dapat diketahui dari kaidah-kaidah bahwa pengikatan akad jual beli berbeda dengan akad jual beli, disepakati bahwa hak milik atas barang berpindah kepada pembeli, akad jual beli tersebut adalah kontrak

penjualan di mana kesimpulan dari kontrak penjualan diakhiri. kepemilikan barang segera beralih kepada pembeli.

Jika dilihat dari perlindungan hukum para pihak khususnya pembeli dalam suatu perjanjian jual beli yang diakhiri dengan akta jual beli yang sebenarnya, jika keempat syarat perjanjian itu terpenuhi, maka dianggap menawarkan kepada para pihak suatu pengikatan. .perlindungan hukum, perjanjian jual beli selalu diakhiri dengan syarat-syarat, yang atas pemenuhannya harus diberikan surat kuasa tanpa syarat, surat kuasa penuh atau hak jual beli, misalnya kekuatan yang tidak dapat diubah. Maksudnya, apabila penjual lahir maka pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi berdasarkan suatu kontrak yang bersengketa, dimana pihak yang dirugikan (pembeli) mengajukan gugatan aktif ke pengadilan perdata untuk mengesampingkan penjualan tersebut. Dan kontrak penjualan tanah tersebut kepada pengadilan negeri setempat menunggu keputusan yang adil(Hukum et al., 2022).

## Kesimpulan dan Saran

Apabila syarat-syarat sahnya akad terpenuhi dalam Pasal 1320 KUH Perdata, maka jual beli tanah termasuk sah dan mengikat secara hukum dengan memberikan surat kuasa lisan. Kedudukan atau kuasa pembeli ditunjukkan dalam bentuk kuitansi akta jual beli kavling, namun dalam prakteknya tertulis pada kuitansi bahwa ia adalah penerima kuasa. pengacara Pembeli kavling, yaitu orang yang diberi kuasa secara sah, adalah orang yang mempunyai hak atas tanah itu. Memang sulit untuk membuktikan perlindungan surat kuasa lisan, apalagi jika surat kuasa tersebut tidak diakui sebagai pembayaran atas surat kuasa, namun tidak menutup kemungkinan dapat dibuktikan secara perdata. Pemesanan. Alat bukti berdasarkan ketentuan KUHP yaitu. Bukti-bukti tertulis, keterangan saksi, tuduhan, pengakuan dan sumpah yang dengannya pemberi kuasa mempunyai bukti yang kuat dan dapat membuktikan statusnya sebagai pembeli yang bonafid sehingga pemberi kuasa berhak menuntut tanah tersebut.

## Daftar Pustaka

- Darmawati, D. (2021). Pemberian kuasa lisan untuk mewakili pemegang saham dalam rapat umum pemegang saham. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 5(1), 358–363. <https://doi.org/10.58258/jisip.v5i1.1724>
- Hukum, I., Hukum, F., Islam, U., Agung, S., Fakultas, D., Universitas, H., & Sultan, I. (2022). Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap jual beli hak milik atas tanah ( studi kasus putusan pengadilan negeri semarang nomor perkara 372 / pdt . G / 2020 / pn smg ). September, 1039–1044.
- Littlejohn, W. S. (2007). Thories of human communication. 7(4), 66–69.
- Sari A, M. J. (2022). Jual beli hak atas tanah dengan pemberian kuasa menurut hukum perdata. *Jurnal Ilmu Hukum*, 2(3), 234–240.
- Siregar, P. K., & Utara, U. S. (2023). Kedudukan para pihak yang melakukan jual beli atas tanah yang alas haknya menjadi jaminan hutang di bank. 1(2), 291–300.
- Wildan, M., Nuridin, & Imam Asmarudin. (2020). Perlindungan hukum atas jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. *Diktum : Jurnal Ilmu Hukum*, 8(1), 70–82.

<https://doi.org/10.24905/diktum.v8i1.73>