

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan Tanah juga sebagai salah satu investasi masa kini yang dipilih oleh masyarakat karena meningkatnya kebutuhan papan bagi masyarakat sehingga harga tanahpun meningkat tiap tahunnya. Suatu peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum seperti melalui jual beli harus didaftarkan yang dibuktikan dengan akta PPAT.¹

Dewasa ini banyak masyarakat menggunakan surat kuasa perjanjian untuk transaksi jual beli dan mulai mengalami perkembangan yang pesat. Transaksi jual beli itu dimulai dengan perjanjian dibawah tangan hingga perjanjian yang dibuat didepan pejabat yang berwenang. Seiring waktu berjalan mulai muncul sengketa-sengketa yang disebabkan salah satu faktor pihak terkait mengesampingkan proses hukum sehingga tatkala timbul permasalahan hukum mereka mendapat kesulitan untuk membuktikan apa yang dikehendakinya.

Masyarakat perlu untuk memperhatikan pentingnya kekuatan mengikat dalam surat kuasa untuk melindungi transaksi yang mereka lakukan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbu

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Malang: Bayumedia, 2007), hlm. 1.

ka berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Pemberian kuasa tidak dapat lepas dari kehidupan bermasyarakat khususnya bagi mereka yang sedang melakukan transaksi jual beli tanah antar perorangan, kelompok atau badan hukum. Pemilik urusan kerap sekali menguasai urusannya kepada pihak yang dapat dipercaya.

Pemberian kuasa pada dasarnya diberikan untuk mewakili pemberi kuasa untuk menjalankan suatu urusan, akan tetapi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pemberian kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa, semata-mata untuk memberikan keadilan kepada penerima kuasa agar calon penjual jangan sampai mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain maupun tidak hadirnya calon penjual pada saat akan membuat Akta Jual Beli sehingga calon pembeli tidak dirugikan.

Persoalan Tanah ini telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3)² dinyatakan: “ Bumi, air dan kekayaan yang terdandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.² Pemerintah Indonesia juga telah membuat suatu aturan Perundang-undangan dalam bidang pertanahan/agraria. Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) memiliki sifat imperatif, yang artinya perintah terhadap negara atau bangsa supaya bumi, air dan kekayaan beserta isi yang terkandung, di mana menempatkan pada penguasaan negara agar dipergunakan untuk mencapai kesejahteraan Warga Negara Indonesia. Hal tersebut merupakan upaya dalam menciptakan kemakmuran untuk rakyat Indonesia yang sebesar-besarnya akan tercapai dan terlaksana.

Masyarakat diberikan tanah oleh negara Indonesia agar bisa diolah dengan adanya jaminan kepastian hukum di mana terdapat pada “Pasal 4 Undang-Undang Pokok

² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

agraria No 5 tahun 1960”:

1. Berlandaskan kekuasaan penguasaan negara sebagaimana diatur pada Pasal 2, hak dangkal atas tanah milik orang, yaitu tanah, dapat diberikan atau dimiliki oleh orang sendiri atau bersama-sama dengan undang-undang status pribadi lainnya.
2. Hak-hak yang ada pada ayat (1) Pasal ini meberikan kewenangan guna mempergunakan tanah yang dimaksud pun tubuh bumi juga air serrta ruang yang ada diatasnya guna kepentingan di mana mempunyai hubungan langsung atas pendayagunaan tanah itu pada batas-batas berdasar aturan hukum ini serta aturan hukum lainnya yang lebih tinggi.
3. Pasal ini juga menentukan hak-hak atas air dan juga ruang angkasa, tidak hanya hak atas tanah saja.

Pada Pasal 4 UUPA dijelaskan jika tiap tanah apabila tidak berlawanan dengan Undang-undang ini bisa diolah pun dimiliki oleh orang atau badan hukum, Pasal 4 tersebut juga dijelaskan jika tanah itu salah satu bagian dari hak milik, hal ini diperkuat pada Pasal 16 yaitu:

1. Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam “Pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. Hak milik
 - b. Hak guna-usaha
 - c. Hak guna-bangunan
 - d. Hak pakai
 - e. Hak sewa
 - f. Hak membuka tanah

- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53”.

Tanah sebagai hak milik seperti dimaksud pada Pasal 16 ayat 1 huruf a yang kemudian ditegaskan dalam Pasal 20 :

1. Dengan mengingat aturan pada Pasal 6, maka hak yang dapat diturunkan, terkuat , serta berkekuatan penuh di mana bisa dimiliki orang atas tanah merupakan hak milik.
2. Bisa dialihkan juga beralih untuk orang lain.

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum melalui jual beli dan salah satu syarat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dibuktikan terbitnya akta PPAT .³ Pembeli tanah biasanya mengharapkan adanya jaminan kepastian hukum, maka ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah harus jelas serta dalam jual beli haruslah ada jaminan kepastian hukum yang melindungi pembeli apabila penjual wanprestasi. Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Sabagai hak PPAT sudah jelas untuk mengakomodir proses jual beli tanah.

³ *Nur Hayati*, “Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional),” *Neliti*, hlm. 5–6

Umumnya jual beli dilakukan di hadapan PPAT dengan membuat akta jual beli sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Begitu juga saat peralihan hak atas tanah, yang diatur dalam “Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan- ketentuan Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”.⁴

Dalam memberikan jaminan kepastian hukum pada jual-beli tersebut cuma bisa dilaksanakan terhadap tanah yang kepemilikannya atas dasar hak-hak atas tanah. Terhadap ketentuan yang telah ada, maka peralihan hak atas tanah haruslah dilaksanakan dengan ditandatanganinya akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di mana kemudian wajib diregistrasikan di kantor pertanahan untuk mendapatkan bukti yang sah. Apabila akta yang dibuat oleh PPAT tidak ada menyebabkan tidak dianggap sah peralihan hak terhadap tanah karena tidak berkesesuaian dengan aturan yang berlaku. Tetapi tidak bisa dielakkan bahwa pada keseharian masyarakat masih ada ditemukan kegiatan jual-beli tanah dibawah menggunakan surat kuasa jual sudah jelas “Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997” mewajibkan melaksanakan peralihan hak, khususnya melakukan didepan pejabat di mana memiliki kewenangan atas itu guna mendapatkan akta autentik yang kadar pembuktiannya dianggap sempurna (Satrianingsih & Warsila, 2019).

Di wilayah kantor pertanahan BPN Kabupaten Rokan Hulu hingga saat ini masih tercatat tingginya angka permohonan peralihan hak jual-beli yang dibuktikan berdasarkan

⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008.

data yang di peroleh langsung dari Kantor BPN Kabupaten Rokan Hulu yakni berdasarkan rekap dari berkas permohonan “No.100 Tahun 2025, status berkas 133/2025 Diserahkan” hingga “No.9993 Tahun 2025, status berkas 11419/2025 Diserahkan”, tercatat berjumlah 267 Berkas.⁵ Pada tahun 2025 ini tidak ditemukan adanya permohonan dengan kuasa jual, namun berdasarkan wawancara dengan salah seorang Kepala Seksi di kantor pertanahan pada tahun-tahun sebelumnya pernah terdapat permohonan dengan status menggunakan surat kuasa jual.

Dari keterangan diatas peneliti tertarik menelusuri permohonan dengan menggunakan kuasa jual tersebut dan benar peneliti menemukan permohonan berkas tersebut terjadi pada tahun 2015. Untuk mengetahui detail permohonan tersebut peneliti langsung menjumpai dan mewawancarai salah seorang Notaris berinisial LP yang secara langsung terlibat melakukan perbuatan hukum tersebut yakni menerbitkan Akta Kuasa Untuk Menjual dengan nomor Akta Nomor: 63 tanggal 25 Mei 2025.

Dalam prakteknya, umumnya Notaris biasanya membuat Akta PJB yang didalamnya memuat kuasa atau Notaris juga terkadang tidak hanya membuat akta PJB saja, namun Notaris juga membuat akta Kuasa Menjualnya yang dibuat terpisah (berdiri sendiri).

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis tertarik untuk membahas persoalan diatas dengan rumusan masalah yang disajikan dalam sebuah penelitian karya ilmiah berbentuk Tesis dengan judul “**Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Menjual (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu).**”

⁵ Rekap data resmi permohonan berkas permohonan hak jual beli tanah

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana praktik penggunaan surat kuasa menjual dalam proses peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu?
2. Apakah penggunaan surat kuasa menjual sebagai dasar peralihan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, khususnya dalam konteks hukum agraria dan pendaftaran tanah?
3. Apa saja implikasi hukum yang timbul akibat penggunaan surat kuasa menjual sebagai dasar peralihan hak atas tanah di wilayah Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, dan bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan?

1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan rumusan pokok masalah diatas maka tujuan dari penelitian yang penulis lakukan ini yaitu sebagai berikut :

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah :

- a. Menganalisis praktik penggunaan surat kuasa menjual dalam proses peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.
- b. Mengetahui dan menilai kesesuaian hukum atas penggunaan surat kuasa menjual sebagai dasar peralihan hak menurut peraturan perundang-undangan di bidang

agraria dan pendaftaran tanah.

- c. Mengidentifikasi dampak yuridis serta bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam penggunaan surat kuasa menjual dalam peralihan hak.

2. Manfaat Penelitian

Sedangkan kegunaan dari penelitian yang penulis harapkan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

a. Manfaat Teoretis

1. Menambah literatur dan kajian hukum terkait kuasa jual dalam transaksi tanah.
2. Memberikan kontribusi ilmiah untuk pengembangan hukum agraria yang berbasis pada perlindungan hukum dan kepastian hak.

b. Manfaat Praktis

1. Memberikan pemahaman kepada masyarakat, praktisi hukum, dan aparat pertanahan mengenai risiko penggunaan surat kuasa dalam transaksi jual beli tanah.
2. Menjadi bahan pertimbangan bagi pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang lebih tegas terkait praktik peralihan hak tanpa akta otentik.

1.4 Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Memuat uraian tentang latar belakang masalah penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, serta sistematika penulisan proposal skripsi.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada tinjauan pustaka, dijabarkan beberapa konsep surat kuasa jual dasar hak kepemilikan tanah, tinjauan umum kuasa, kewenangan Notaris dan kewenangan BPN, tinjauan umum teori kepastian hukum.

BAB III: METODE PENELITIAN

Berisi uraian tentang metode penelitian yang digunakan penulis yaitu meliputi jenis penelitian adalah penelitian yuridis empiris, sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder, teknik pengumpulan data yaitu dengan metode wawancara, pendekatan yang digunakan dalam analisis data yaitu deskriptif-kualitatif.

DAFTAR PUSTAKA

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Surat Kuasa

2.1.1 Pengertian

Pengertian surat kuasa adalah sebuah dokumen yang memberikan wewenang kepada pihak lain untuk dan atas nama pemberi kuasa, karena pihak pemberi kuasa sedang tidak dapat melakukannya sendiri. Surat kuasa adalah surat yang berisi pelimpahan wewenang dari perseorangan atau pejabat kepada orang atau pejabat sehingga pihak yang diberi wewenang dapat bertindak mewakili pihak yang memberi wewenang kekuasaan.⁶

Surat kuasa adalah pemberian kuasa atas suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Surat kuasa dibuat untuk karena ada dua pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang memberikan kuasa dan pihak yang diberi kuasa. Pihak yang memberi kuasa harus menyebutkan jenis pelimpahan kekuasaan, atas nama organisasi atau nama pribadi.

Pasal 1792 KUHPerdara pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pasal 1793 kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk kertas ataupun dengan lisan. Penerimaan

⁶ Suparjati, *Tata Usaha Negara dan Kearsipan*, Kanisius, Yogyakarta, 2000. Hal 42

suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.

2.1.2 Jenis Surat Kuasa

Pembagian jenis surat kuasa menurut H. Salim, dkk.

1. Surat kuasa dibawah tangan (*Onderhands*)

“Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantaraan notaris”.⁷ Surat kuasa dibawah tangan berarti para pihak membuat surat tersebut sendiri sesuai kehendak mereka tanpa disaksikan pejabat yang berwenang. Pembuatan surat kuasa dibawah tangan memiliki kelebihan seperti dalam pembuatannya lebih cepat, bahasanya lebih praktis, serta biayanya sedikit dikarenakan hanya cukup menyediakan kertas, alat tulis dan materai tempel sesuai ketentuan yang berlaku.

Masyarakat sudah terbiasa dengan membuat surat dibawah tangan yang disesuaikan dengan kebutuhan mereka. Dalam hal pembuktian, surat kuasa dibawah tangan masih membutuhkan saksi-saksi untuk dihadirkan dan bukti lainnya untuk membuktikan bahwa surat kuasa itu memiliki kekuatan hukum.

2. Surat kuasa notariil (*Acte authentique*)

Definisi akta autentik dituangkan dalam pasal 1868 KUHPerdara yang mengatakan bahwa :

“akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat”.

⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 112

Dalam pembuatan surat kuasa kekuatan hukum yang sempurna itu penting maka yang membuat surat kuasa harus dihadapan pejabat umum yang berwenang (notaris) karena akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna dan tidak dapat disangkal kecuali pihak lawan mengajukan bukti lain yang menyatakan sebaliknya. Sebagai contoh perbuatan hukum kuasa notariil yakni adanya surat kuasa jual yang mana surat kuasa jual merupakan dokumen hukum yang memberikan wewenang kepada seseorang (penerima kuasa) untuk menjual barang atau properti milik pemberi kuasa. Adapaun pada praktiknya, surat ini sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah atau rumah, terutama ketika pemilik tidak dapat hadir langsung.

3. Secara lisan

Secara lisan merupakan pemberian kuasa yang dilakukan dengan lisan tanpa bukti apapun. Namun dalam hal ini biasanya dilakukan antara orang yang saling mengenal dan percaya.

4. Secara diam-diam

Secara diam-diam bisa didefinisikan apabila seseorang melakukan suatu tindakan hukum atas nama orang lain dan yang bersangkutan menerimanya walaupun tidak disampaikan secara formal. Pada dasarnya berdasarkan jenisnya kuasa yang diatur dalam Undang- Undang dibagi menjadi 4 yaitu :

a. Kuasa Umum

Kuasa umum diatur dalam pasal 1795 KUH Perdata. Menurut pasal ini, kuasa umum bertujuan untuk memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa dalam hal melakukan

tindakan pengurusan harta pemberi kuasa, yaitu :

1. Melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa;
2. Pengurusan itu, meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaan;
3. Dengan demikian titik berat kuasa umum, hanya meliputi perbuatan atau tindakan pengurusan kepentingan pemberi kuasa.

b. Kuasa Khusus

Pasal 1795 KUH Perdata menjelaskan, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Bentuk inilah yang menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak didepan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa.

5. Kuasa Istimewa

Diatur dalam Pasal 1796 KUH Perdata mengatur perihal pemberian kuasa istimewa. Selanjutnya ketentuan mengenai pemberian kuasa istimewa, diperlukan beberapa syarat yang harus dipenuhi agar kuasa tersebut sah menurut hukum sebagai kuasa istimewa.

6. Kuasa Perantara

Didalam dunia perdagangan sering disebut dengan makelar dimana pemberi kuasa memberi perintah kepada agen untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga yang secara prinsipal langsung mengikat pihak ketiga sepanjang tidak bertentangan dengan batas kewenangan yang diberikan.⁸

2.2 Tinjauan Peralihan Hak Atas Tanah

⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, h. 46-

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Dengan telah disahkannya hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang dengan sengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud agar hak atas tanahnya menjadi hak pihak lainnya demikian sebaliknya bahwa perbuatan hukum tersebut dengan sengaja dilakukan dengan maksud agar hak milik atas tanah seseorang menjadi milik kepada orang lain, sehingga pemindahan hak tersebut diketahui diinginkan oleh para pihak melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.

UUPA menentukan bahwa salah satu sifat hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu:

Peralihan berasal dari kata beralih berarti pindahnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain tanpa adanya tindakan hukum aktif dari pemilik sebelumnya. Peralihan ini terjadi secara otomatis karena peristiwa hukum, bukan karena perbuatan hukum.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas

tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).⁹ Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "*Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.*"¹⁰

Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Berikut penjelasan dalam peralihan hak atas tanah :

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya

⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, JDIH BPK RI.

dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPerdara, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang-undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPerdara dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdara ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

- a. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.

- b. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dalam KUHPerdara Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan.¹¹ Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan

¹¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008.

hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Sementara dalam praktik jual beli tanah sering kali pihak penjual menggunakan prosedur jual beli dengan melakukan pemindahan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan. Menyikapi hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: *“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”*

Berdasarkan hal tersebut, walaupun hanya PPJB, selama pembeli telah membayar lunas harga tanah tersebut serta telah menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

2.3 Jual Beli

Jual beli dalam kehidupan sehari-hari, dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana seorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.¹² Dalam jual beli ada dua pihak, yaitu pihak

¹² Widiensyah Anugerah, “Apa Itu Jual Beli: Pengertian dan Contoh Transaksi,” *Local Startup Fest*, 15 Mei 2025, localstartupfest.lokercepat.id

pertama sebagai penjual yang mempunyai barang untuk diserahkan dan pihak kedua sebagai pembeli yang membayar sejumlah uang untuk memperoleh barang dari penjual.

Pengertian jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.

Jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak telah tercapai kata sepakat, maka jual beli telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan. Meskipun jual beli sudah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli.

Jual beli yang dianut di dalam hukum Perdata ini hanya bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Kegiatan transaksi jual beli, Pasal 1471 Kitab Undang-undang hukum perdata membatasi sekaligus menegaskan bahwasanya jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut

kerugian atasnya, Pasal 1472 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menegaskan jika pada saat penjualan, barang yang dijual telah musnah sama sekali pembelian menjadi batal. Jika yang musnah hanya sebagian pembeli leluasa untuk membatalkan pembelian atau menuntut bagian yang masih ada serta menyuruh menetapkan harganya menurut penilaian yang seimbang.

2.4 Bentuk Kuasa Yang Timbul Dalam Jual Beli Tanah

Walaupun pada prinsipnya penggunaan kuasa jual dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak (akta jual beli dll), namun ada juga kuasa jual yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maupun Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982.¹³ Yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pemberian kuasa jual yang dikaitkan dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dianggap tidak identik dengan kuasa yang dilarang sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Dalam praktek kenotariatan, Notaris seringkali memasukkan klausul kuasa jual dalam akta yang dibuatnya.

Dampak sebuah surat kuasa jual adalah pemberi kuasa tidak dapat

¹³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

mencabut kuasanya dari penerima kuasa. Biasanya sebuah surat kuasa akan dianggap sebagai surat kuasa jual dengan dicantumkan klausula bahwa pemberi kuasa akan mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 *jo.* Pasal 1814 KUHPerdota mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa. Menurut Pasal 1813 *jo.* Pasal 1814 KUHPerdota tersebut, kuasa akan berakhir dengan penarikan kembali kuasa dari pemberi kuasa, pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa, meninggal, pengampunan atau pailitnya pemberi kuasa maupun penerima kuasa. Dengan pencantuman klausula yang mengabaikan kedua pasal itu, maka pemberi kuasa menjadi tidak dapat lagi menarik kembali kuasanya tanpa kesepakatan pihak penerima kuasa. Dasar pemikiran yang mendukung pengabaian Pasal 1813 *jo.* Pasal 1814 *a quo* adalah karena hukum perdata memiliki prinsip sebagai hukum pelengkap atau *aanvullend recht*. Selain itu tentu saja prinsip inti dari semua perjanjian, yaitu *pacta sunt servanda*, asas konsensualisme, dan asas kebebasan berkontrak.

Pencantuman persetujuan dari pemberi kuasa untuk mengabaikan Pasal 1813 *jo.* Pasal 1814 KUHPerdota merupakan praktek yang tidak lazim. Sebagai hukum pelengkap, memang ada beberapa pasal dalam KUHPerdota yang dapat diabaikan. Namun penyimpangan itu hanya berlaku untuk pasal-pasal tentang perjanjian dalam buku III KUHPerdota, itupun tidak semua pasal boleh diabaikan begitu saja. Sedangkan ketentuan pemberian kuasa diletakkan pada Buku IV, sehingga walau ada sifat persetujuan dalam pemberian kuasa. Akan tetapi persetujuan tersebut bukanlah persetujuan bersifat dua arah dan bertimbang balik seperti perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdota. Sehingga tidak logis apabila Pasal 1813 KUHPerdota diabaikan,

selain karena sifat dan kekuatan hukum dari pasal tersebut yang memang tidak boleh diabaikan, ketentuan pasal tersebut juga tidak dimaksudkan sebagai sesuatu yang dapat diabaikan begitu saja, apalagi oleh perjanjian saja, kecuali bila revisi tersebut dilakukan oleh peraturan perundang-undangan yang baru.

Sesuai dengan Pasal 1813 KUHPerdara, maka salah satu mekanisme berakhirnya surat kuasa adalah manakala pemberi kuasa meninggal, dalam pengampuan ataupun pailitnya salah satu pihak, dilihat dari segi apapun, maka syarat berakhirnya kuasa dari pasal *a quo* sangat logis. Yang tidak dapat diterima akal sehat adalah para pihak yang mengabaikan bunyi pasal tersebut. Karena dengan demikian mereka mengatakan bahwa walaupun salah satu pihak meninggal atau pailit, maka hubungan kuasa tersebut tetap dapat berjalan. Mengingat kekuasaan berasal dari pihak pemberi kuasa, dengan meninggalnya pemberi kuasa, maka kekuasaan yang telah diberikan kepada orang lain yang berasal dari pemberi kuasapun akan hilang dengan sendirinya.

Sementara apabila penerima kuasa yang meninggal, juga secara otomatis mengakhiri, karena penerima kuasa telah kehilangan kemampuan untuk melaksanakan kuasa tersebut. Memang dalam sebuah surat kuasa biasanya juga dilampirkan pemberian kuasa substitusi untuk menggantikan penerima kuasa pada saat dirinya kehilangan kemampuan untuk menjalankan kuasa. Dengan demikian, Pemberi kuasa yang terlanjur menandatangani surat kuasa semacam ini memiliki posisi kuat di hadapan pengadilan. Namun bagi penerima kuasa yang memiliki status sebagai kreditur dari pemberi kuasa, dilihat dari segi apapun untuk mencegah terjadinya pencabutan kuasa memang lemah, akan tetapi hanya

terbatas yang berhubungan dengan surat kuasa tersebut, sebab penerima kuasa boleh saja memegang surat perjanjian dari pemberi kuasa yang sepakat untuk tidak melakukan pencabutan secara sepihak tanpa mempertimbangkan penerima kuasa.

Praktek pembuatan akta Notaris yang sering memasukkan klausula kuasa jual, merupakan kuasa yang sah apabila tidak bertentangan dengan ketentuan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1492/AGR, sedangkan kuasa jual yang bertentangan atau dilarang oleh peraturan perundang-undangan, misalnya pencantuman kuasa jual dalam Kuasa Untuk Menjual yang dibuat secara terpisah atau berdiri sendiri yang memungkinkan timbulnya penyelewengan hukum, pembatalannya tergantung kesadaran para pihak, apabila ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dengan adanya pemberian kuasa jual tersebut dapat memintakan pembatalannya di depan pengadilan.

2.5 Teori Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dikuasai. Dalam hukum agraria Indonesia, pengaturan hak atas tanah mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).¹⁴ Bentuk hak atas tanah yang dikenal dalam sistem hukum agraria antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak

¹⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pakai, dan Hak Sewa. Hak-hak ini bersifat terdaftar dan harus memenuhi syarat tertentu agar dapat diakui secara hukum.

Menurut Boedi Harsono (2005), hak atas tanah memiliki unsur pokok yaitu bersifat tetap, dapat dialihkan, dan dapat dijadikan jaminan. Oleh karena itu, dalam proses peralihan hak, hukum memberikan batasan dan prosedur ketat untuk menjamin kepastian hukum. Pemahaman mengenai hak atas tanah sangat penting karena menjadi dasar pijakan untuk menganalisis legalitas dan keabsahan peralihan hak tersebut, terutama jika dilakukan melalui surat kuasa menjual.¹⁵

2.6 Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum

Peralihan hak atas tanah merupakan proses hukum yang sudah barang tentu mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain, baik dikarenakan jual beli, hibah, tukar-menukar, pewarisan, atau cara lain yang diperbolehkan oleh hukum. Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah semestinya dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Terbitnya akta dari PPAT menjadi dasar untuk melakukan perubahan data yuridis dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Tanpa adanya akta tersebut, peralihan hak tidak dapat dicatatkan, yang berakibat pada tidak diakuinya perubahan kepemilikan oleh negara. Hal ini menggarisbawahi pentingnya aspek legal formal dalam setiap peralihan hak, agar tercipta kepastian dan perlindungan hukum.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1: Hukum Tanah Nasional, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 24

Hak atas tanah ini juga merupakan bagian penting dalam sistem hukum agraria Indonesia, yang diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Tanah bukan hanya sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan budaya yang kuat. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip hukum yang berlaku agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemilik hak.

Peralihan hak atas tanah adalah proses hukum di mana hak atas suatu bidang tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain. Peralihan ini dapat terjadi karena berbagai sebab, seperti jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, atau pelelangan. Masing-masing bentuk peralihan memiliki prosedur dan konsekuensi hukum yang berbeda, namun semuanya harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku agar sah secara hukum.

Dasar hukum peralihan hak atas tanah di Indonesia bersumber dari UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta berbagai peraturan teknis yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Dalam konteks ini, negara berperan sebagai pengatur dan pengawas agar proses peralihan hak berlangsung tertib dan tidak menimbulkan sengketa.

Adapun jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dialihkan meliputi hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, dan hak sewa. Hak milik merupakan hak yang paling kuat dan penuh, sedangkan hak-hak lainnya bersifat terbatas baik dari segi waktu maupun penggunaan. Peralihan hak atas

tanah harus disertai dengan dokumen resmi, seperti akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat atas nama pemilik baru.

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan bentuk yang paling umum. Proses ini harus dilakukan di hadapan PPAT dan dilanjutkan dengan pendaftaran perubahan nama pemilik di kantor pertanahan. Selain itu, pihak yang memperoleh hak atas tanah wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai bagian dari kewajiban perpajakan.

Peralihan hak karena warisan juga sering terjadi, terutama dalam keluarga. Dalam hal ini, ahli waris harus mengurus penetapan waris terlebih dahulu, baik melalui surat keterangan waris atau putusan pengadilan, tergantung pada kondisi keluarga dan agama yang dianut. Setelah itu, sertifikat tanah dapat diubah atas nama ahli waris yang sah. Sengketa waris sering kali menjadi hambatan dalam proses ini, sehingga penyelesaian melalui mediasi atau pengadilan menjadi pilihan yang tidak terhindarkan.

Sengketa dalam peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena berbagai sebab, seperti sertifikat ganda, peralihan tanpa akta resmi, atau ketidaksepakatan antar pihak. Sengketa semacam ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami prosedur hukum yang benar dan melibatkan pihak berwenang dalam setiap transaksi tanah.

Jika pandang dari perspektif hukum, peralihan hak atas tanah bukan sekedar soal administrasi, tetapi juga menyangkut perlindungan hukum terhadap pemilik dan calon pemilik tanah. Sertifikat tanah jelas berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dalam pembuktian hak, dan proses pendaftaran tanah menjadi instrumen penting dalam menciptakan kepastian hukum. Di Negara ini melalui ATR/BPN memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap peralihan hak dilakukan secara transparan dan akuntabel.

Hal ini menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah merupakan proses hukum yang kompleks dan harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian. Pemahaman terhadap hukum agraria sangat penting agar masyarakat tidak dirugikan dalam transaksi tanah. Selain itu, peningkatan literasi hukum dan akses terhadap informasi pertanahan menjadi kunci dalam menciptakan sistem pertanahan yang adil dan berkelanjutan.

2.7 Surat Kuasa Menjual

Definisi dan Karakteristik Surat kuasa menjual adalah pemberian wewenang secara tertulis dari seseorang (pemberi kuasa) kepada pihak lain (penerima kuasa) untuk menjual hak atas tanahnya kepada pihak ketiga. Surat ini merupakan bentuk dari pemberian kuasa khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 KUH Perdata. Meski demikian, surat kuasa menjual tidak memiliki kekuatan sebagai alat bukti peralihan hak karena tidak bersifat sebagai akta otentik dari PPAT.

Seringkali surat kuasa menjual disalahgunakan sebagai dasar untuk transaksi tanah secara informal tanpa proses formal di hadapan PPAT. Praktik ini berkembang di masyarakat karena alasan efisiensi biaya dan proses. Namun, secara hukum, hal ini mengandung risiko besar karena dapat menimbulkan sengketa, terutama jika terjadi perubahan kehendak dari pemberi kuasa atau penerima kuasa bertindak melebihi kewenangannya.

Surat kuasa menjual juga merupakan sebuah dokumen yang memberikan wewenang kepada pihak lain untuk dan atas nama pemberi kuasa, karena pihak pemberi kuasa sedang tidak dapat melakukannya sendiri. Surat kuasa menjual adalah surat yang berisi pelimpahan wewenang dari perseorangan atau pejabat kepada orang atau pejabat sehingga pihak yang diberi wewenang dapat bertindak mewakili pihak yang memberi wewenang kekuasaan. Pemberian kuasa atas suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.¹⁶ Surat kuasa dibuat untuk karena ada dua pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang memberikan kuasa dan pihak yang diberi kuasa. Pihak yang memberi kuasa harus menyebutkan jenis pelimpahan kekuasaan, atas nama organisasi atau nama pribadi.

2.8 Jenis-Jenis Surat Kuasa Menjual

Dalam praktik hukum, terdapat beberapa jenis surat kuasa menjual yang memiliki perbedaan sifat dan tujuan, yaitu:

¹⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)*, Pasal 1792

1. **Surat Kuasa Menjual Biasa:** Bersifat umum dan dapat dicabut sewaktu-waktu oleh pemberi kuasa.
2. **Surat Kuasa Menjual Khusus:** Mengatur objek, jangka waktu, dan batasan wewenang tertentu secara spesifik.
3. **Surat Kuasa Menjual Tidak Dapat Dicabut Kembali:** Seringkali dicantumkan dalam perjanjian jual beli tersembunyi, namun rawan disalahgunakan karena bertentangan dengan prinsip dasar pemberian kuasa.

KUH Perdata menegaskan bahwa kuasa pada dasarnya dapat dicabut sewaktu-waktu, kecuali dibuat dalam bentuk perjanjian yang mengikat kedua belah pihak. Oleh karena itu, surat kuasa menjual yang bersifat irrevocable perlu dipertimbangkan dengan hati-hati agar tidak melanggar asas kebebasan berkontrak dan asas perlindungan hukum.

2.9 Fungsi dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa

Dalam Peralihan Hak Fungsi utama surat kuasa menjual adalah sebagai perwakilan hukum dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum tertentu, dalam hal ini menjual hak atas tanah. Dalam yurisprudensi, surat kuasa menjual tidak memiliki kekuatan pembuktian yang cukup untuk menggantikan akta otentik. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2866 K/Pdt/2010, yang menegaskan bahwa surat kuasa menjual bukan alat bukti sah untuk peralihan hak atas tanah.

Selain itu, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016, ditegaskan bahwa penyalahgunaan surat kuasa dalam transaksi tanah harus

dianggap sebagai tindakan yang melawan hukum dan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Oleh karena itu, pelaksanaan jual beli tanah harus dilakukan secara formal sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.10 Aspek Hukum yang Mengatur Surat Kuasa Menjual

Beberapa peraturan hukum yang menjadi dasar pengaturan surat kuasa menjual dan peralihan hak atas tanah antara lain:

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA
- b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c. Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012
- d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320, 1338, 1792–1819
- e. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Jual sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah

Instruksi tersebut memperjelas bahwa penggunaan surat kuasa jual (termasuk yang tidak dapat dicabut kembali) tidak dibenarkan dalam rangka peralihan hak atas tanah, kecuali jika digunakan untuk keperluan administratif terbatas, bukan sebagai dasar jual beli.

Perspektif Hukum Agraria dan Perdata Dalam hukum agraria, prinsip legalitas menjadi landasan utama yang menuntut agar segala bentuk peralihan hak dilakukan secara formal dan teregistrasi. Sedangkan dalam hukum perdata, pemberian kuasa adalah perjanjian sepihak yang tidak serta-merta memindahkan hak. Perpaduan dua sistem ini menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah

melalui surat kuasa menjual tidak memiliki dasar hukum yang kuat jika tidak disertai akta otentik dari PPAT.¹⁷

Dalam praktiknya, konflik sering terjadi ketika terjadi perbedaan penafsiran antara asas perdata dan agraria. Sebagai contoh, penerima kuasa menjual tanah kepada pihak ketiga, lalu meninggal dunia, sementara pemberi kuasa juga sudah tidak dapat ditemukan. Situasi ini menyebabkan tanah tidak dapat didaftarkan atas nama pembeli baru karena tidak ada akta jual beli resmi. Studi Terdahulu yang Relevan Beberapa penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan tema ini antara lain:

1. **Dewi Fitriani (2021)**: Meneliti maraknya penggunaan surat kuasa menjual di Kota Padang dan menyimpulkan bahwa hal ini sering dilakukan karena alasan kemudahan administratif, meski berisiko hukum tinggi.
2. **Rudiansyah (2020)**: Meneliti praktik surat kuasa menjual di Jakarta Timur dan menemukan bahwa banyak peralihan hak ditolak oleh Kantor Pertanahan karena tidak dilengkapi akta otentik.
3. **Nugroho, Aditya (2019)**: Menganalisis putusan pengadilan terkait sengketa surat kuasa menjual di Surabaya dan menemukan bahwa pengadilan cenderung membatalkan transaksi yang hanya didasarkan pada surat kuasa.

Studi-studi ini memperkuat bahwa surat kuasa menjual tidak dapat menggantikan posisi akta jual beli dan jika dipaksakan penggunaannya akan menimbulkan ketidakpastian hukum.

¹⁷ *Apri Amalia, Hukum Agraria dan Penguasaan Hak Atas Tanah*

2.11 Tinjauan Umum Pengertian dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan. PPAT berperan penting dalam menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah melalui pembuatan akta yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Dasar hukum utama PPAT adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPAT.¹⁸

Banyaknya lahan luas dan hanya dimanfaatkan sebagai pertanian, orang-orang yang mempunyai lahan/hak milik atas tanah yang tidak memanfaatkan lahan tersebut dikarenakan pergi ke perantauan atau dikarenakan kebutuhan yang mendesak maka mereka memilih menjual tanah tersebut yang melibatkan Camat yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris PPAT. Dengan berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Pasal 5, maka Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat. Ini berarti bahwa Hukum Agraria/Pertanahan menurut UUPA berasaskan Hukum Adat. Sebagaimana diketahui, bahwa di dalam Hukum Adat yang berlaku mengenai Peralihan Hak yang sifatnya tunai, tidak mengenal lembaga apa yang disebut: "Juridische Levering". Dengan demikian suatu hak atas tanah sudah beralih sejak jual beli/lelang itu dilakukan yang tentu saja jual beli/lelang tersebut dilakukan dengan mengindahkan syarat-syarat materiil.

"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah,

¹⁸ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.

memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah disebut pejabat)”.

Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tersebut sekarang ini lebih dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat dengan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bukti hak atas tanah untuk kelengkapan di Kantor Pertanahan. Jadi akta yang dibuat oleh PPAT sangat penting artinya dalam proses pendaftaran tanah terutama untuk peralihan hak. Mengingat perkembangan IPTEK yang demikian pesatnya serta kepentingan masyarakat yang demikian beragam maka pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan peraturan yang sudah tidak relevan bagi dengan situasi dan kondisi padasaat ini. Maka pada tahun 1997 oleh pemerintah diterbitkan lagi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya (PP No. 10/1961).

Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tersebut sekarang ini lebih dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat dengan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bukti hak atas tanah untuk kelengkapan di Kantor Pertanahan. Jadi akta yang dibuat oleh PPAT sangat penting artinya dalam proses pendaftaran tanah terutama untuk peralihan hak.

Mengingat perkembangan IPTEK yang demikian pesatnya serta

kepentingan masyarakat yang demikian beragam maka pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan peraturan yang sudah tidak relevan bagi dengan situasi dan kondisi pada saat ini. Maka pada tahun 1997 oleh pemerintah diterbitkan lagi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya (PP No. 10/1961).

Dalam peraturan tentang pendaftaran tanah yang baru ini tugas dan fungsi PPAT menjadi semakin jelas dan nyata dalam usaha-usaha pendaftaran tanah. Untuk menindaklanjuti dari Peraturan Pemerintah tersebut maka diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk akta-aktanya, bentuk akta dan blangko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah dan secara historis embrio kelahiran Pejabat Pembuat Akta Tanah dimulai pada Tahun 1961 melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pada waktu itu dikenal dengan istilah “pejabat” yang berwenang membuat “akta” (bukan akta otentik) mengenai perbuatan-perbuatan hukum dengan obyek hak atas tanah dan hak jaminan atas

tanah.¹⁹

Akta tanah yang dibuat di hadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu yang berobyekkan tanah, sehingga pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, disebutkan pula bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Dalam jabatan itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat. Sekalipun untuk menjalankan jabatan lainnya itu jua memerlukan pengangkatan atau ijin dari pemerintah, misalnya seorang dokter, advokat dan lain-lainnya yang menjalankan pekerjaan bebas. Maka sifat dari pengangkatan itu sesungguhnya pemberian ijin,

¹⁹ Nelly Sriwahyuni Siregar :*Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*.Jurnal Hukum

pemberian wewenang itu memberikan sekedar lisensi untuk menjalankan suatu jabatan, akan tetapi mereka itu tidak mempunyai sifat sebagai pejabat umum. Oleh karena mereka tidak menjalankan sesuatu kekuasaan yang berdasarkan pada kewibawaan pemerintah. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf (f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah : “Lulusan program pendidikan spesialis notariat dan program magister kenotariatan atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi. “ Sedangkan yang dapat ditunjuk karena jabatannya, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu : Ayat 1: PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Ayat 2: PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akata PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan tugas / program pemerintah. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat disimpulkan, bahwa PPAT ada yang ditunjuk karena jabatannya, tetapi ada pula yang diangkat oleh pemerintah, karena telah lulus ujian yang telah diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / BPN atau lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi.

Lingkup kewenangan “pejabat” mencakup setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang sebagai hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan

pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.²⁰ (lihat Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, Pasal 19). Melalui Peraturan Menteri Agraria No. 11/1961 tentang pejabat yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, diangkat antara lain notaris selaku “pejabat”. Pada setiap pembuatan akta dihadapan “pejabat” (Pejabat Pembuat Akta Tanah), wajib menggunakan formulir-formulir yang tercetak atau formulir yang distensile atau diketik dengan mempergunakan kertas HVS 70/80 gram dengan ukuran A3 dengan persetujuan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan formulir-formulir yang tercetak hanya dapat dibeli di kantor-kantor pos (Diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang bentuk akta).

Pengaturan penggunaan formulir-formulir akta (blangko akta) ini dilatar belakangi karena pada waktu itu sebagian besar Pejabat Pembuat Akta Tanah dijabat oleh Camat yang karena jabatannya (*ex officio*) menjalankan sementara Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang sebagian besar tidak bergelar Sarjana Hukum sehingga untuk memudahkan pelaksanaan jabatannya itu dibuatlah formulir-formulir akta dan buku petunjuk pengisian formulir (blangko akta) itu. Selanjutnya dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan Perundang-undangan yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah,

²⁰ Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember 2001

pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 1 butir 1, yang berbunyi: Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat terjadi berdasarkan titel umum tanpa dilakukan penyerahan atau levering dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah dengan titel khusus (*bijondere title*) yaitu berdasarkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran Perubahan data pendaftaran tanah selain didasarkan pada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat juga didasarkan pada berbagai akta atau dokumen hukum lainnya yang bukan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

1. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

PMNA/Kepala BPN Nomor.3 Tahun 1997, Pasal.125 pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap wajib dilampirkan putusannya, berita acara eksekusi sertifikasi hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun serta identitas pemohon.

2. Risalah lelang yang dibuat Oleh kantor Lelang Negara.

PMNA/Kepala BPN Nomor.3 Tahun 1997, Pasal.166 mengatakan Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan antara lain Kutipan Risalah Lelang tanpa menyebutkan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Notaris. Herlien Budiono, mengatakan Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dengan akta notaris dibuat dalam bentuk campuran yaitu dalam bentuk akta Notaris dengan formulir SKMHT Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tentunya menimbulkan kerancuan dalam dasar berpijaknya perbuatan SKMHT tersebut karena tidak mengikuti perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan ketentuan undang-undang Jabatan Notaris. Akta Ikrar Wakaf yang dibuat Dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.

2. Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tentang perubahan nama Perseroan Terbatas, penggabungan (merger) dan peleburan Perseroan Terbatas.
3. Cessie, Subrogasi, Warisan, penggabungan dan peleburan yang mengakibatkan pengalihan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan, mengakibatkan adanya hak tanggungan kepada kreditur baru (diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah).
4. Keterangan waris yang mengakibatkan beralihnya demi hukum hak atas tanah kepada segenap ahli warisnya dengan titel umum.

Oleh sebab itu peran PPAT di dalam pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah sangat penting penting untuk diketahui oleh masyarakat. Aturan mengenai wewenang PPAT dan peran PPAT dalam pembuatan akta tanah harus berjalan sesuai dengan aturan hukum yang ada.

Dengan adanya peraturan-peraturan tersebut tentunya akan terjadi perubahan-perubahan mengenai tata cara pendaftaran tanah, tata cara peralihan hak atas tanah serta peran PPAT dalam masalah hukum yang timbul berkaitan dengan peralihan hak. PPAT mempunyai wewenang sebagai hak untuk menjalankan fungsinya dalam hal pembuatan akta dan pendaftaran tanah diatur

dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Sedangkan di dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan yang berlaku”.

Terkait dengan hal itu dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

4. Teori Kepastian Hukum

a. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah

Sering terjadi permasalahan dalam upaya mencapai tujuan

kepastian hukum dari dilakukannya pendaftaran tanah, karena sekalipun ada sertifikat kepemilikan masih saja muncul pihak-pihak yang secara material akhirnya menguasai tanah tersebut. Padahal dalam keadaan seperti ini seharusnya dianut asa *Nemo Plus Juris* di mana seharusnya “tiada seorang pun dapat menyerahkan hak lebih daripada jumlah hak yang ada padanya”. Sebaliknya, sering terjadi orang yang memang benar memiliki tanah secara material karena bukti hak dimiliki akhirnya harus rela digugat ke pengadilan karena tidak dilakukan administrasi pertanahannya dengan baik. Hal ini terjadi karena kelemahan asas yang dianut dalam *stelsel publikasi negative* dalam pendaftaran tanah. Karena asas yang dianut dalam pendaftaran tanah tersebut membuka kesempatan pihak lain untuk menyangkal keabsahan dari nama yang tersebut dalam sertifikat hak atas tanahnya. Asas pendaftaran tanah tersebut jelas dijumpai dalam bunyi Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA: “pemberian surat-surat bukti tanda hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, dan pasal 32 (1) PP No.24 Tahun 1997: “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. masyarakat atas bukti hak itu sendiri karena dianggap tidak dapat melindungi hak-hak tanah masyarakat.

Untuk mengatasi permasalahan agraria ini harus tetap berpijak pada satu teori tentang pandangan mengenai *Political Will*, pandangan mengenai permasalahan *Planning Political Will*, pandangan mengenai *Programming*, pandangan mengenai pengawasan, dan pandangan mengenai ketahanan nasional.²⁸ Dengan ini diharapkan terwujudnya cita-cita kepastian hukum atas tanah di Indonesia ini.

b. Kepastian Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Hak Atas Tanah.

Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan antara girik dan sertifikat tanah atas bidang tanah yang sama, maka pemilik sertifikat hak atas tanah haruslah diakui kepemilikannya sampai dibuktikan sebaliknya. atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang. Hukum tidak memberikan hak kepemilikan, sehingga sering dianggap masih kurang melindungi pemiliknya. Seakan bukti hak itu hanya mengokohkan seseorang dengan milik (tanahnya) saja.

2.12 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini menggabungkan teori hukum kewenangan, teori legalitas, dan asas kepastian hukum. Secara konseptual, surat kuasa menjual hanya merupakan sarana pemberian kewenangan, bukan sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, tindakan menjadikan surat kuasa menjual sebagai dasar tunggal peralihan hak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum agraria nasional.

Dalam konteks Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, penggunaan surat kuasa menjual sering ditemukan sebagai alternatif untuk menghindari proses formal di PPAT. Praktik ini tidak hanya menyalahi hukum, tetapi juga membuka peluang terjadinya manipulasi data dan penyalahgunaan wewenang.

Dengan menganalisis landasan yuridis, praktik lapangan, serta putusan pengadilan terkait surat kuasa menjual, penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman menyeluruh dan solusi yuridis agar masyarakat dan aparat pemerintah dapat menjalankan prosedur peralihan hak secara tertib, sah, dan adil.

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Pendekatan Penelitian Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang bertujuan untuk mengetahui dan memahami hukum dalam kenyataannya yang hidup dalam masyarakat.²¹ Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis praktik peralihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa menjual yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu.

Adapun Jenis Penelitian pada penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh dan sistematis mengenai fakta dan karakteristik permasalahan yang diteliti, sedangkan analitis bertujuan untuk menganalisis data yang diperoleh sehingga menghasilkan kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada adanya praktik penggunaan surat kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah yang sering menimbulkan persoalan hukum. Penelitian dilaksanakan pada bulan Juni hingga Juli 2025.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber utama melalui wawancara dengan pejabat Kantor Pertanahan, PPAT dan MPD.

²¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 20.

2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari studi pustaka berupa peraturan perundang-undangan, buku literatur, artikel ilmiah, jurnal hukum, skripsi, dan dokumen resmi lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian.

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi:

1. Wawancara, dilakukan terhadap narasumber yang relevan seperti pejabat BPN, PPAT, MPD dan pihak-pihak terkait lainnya.
2. Studi Pustaka, yaitu pengumpulan data melalui penelaahan terhadap literatur hukum dan peraturan perundang-undangan.
3. Dokumentasi, yaitu pengumpulan data melalui dokumen resmi seperti akta jual beli, surat kuasa menjual, dan dokumen pendaftaran tanah.

3.5 Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif analitis. Analisis kualitatif dilakukan dengan menggambarkan fakta-fakta hukum yang ditemukan, kemudian dibandingkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menarik kesimpulan secara logis.