

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah adat yang bersumber dari hukum Adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas Hukum Barat.¹

Tanah bagi manusia merupakan salah satu faktor yang penting bagi kehidupan. Sehingga membuat manusia mempunyai keinginan kuat untuk menguasai dan menjadikan tanah untuk melanjutkan kehidupannya, tidak heran bahwa semakin banyaknya tanah di Negara ini menjadi bahan sengketa terutama dalam hal kepemilikan.

Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak, maka perlu adanya aturan hukum yang diatur oleh pemerintah. Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) berbunyi bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Mengenai peralihan hak atas tanah, dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa 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

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 1

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peralihan hak yang dimaksudkan terjadi baik karena jual beli, pelepasan hak maupun karena suatu perjanjian pemberian pembebanan sebagai ikatan perjanjian hutang. Kewajiban tersebut dibebankan kepada semua pihak, baik oleh orang perseorangan maupun badan hukum yang menurut hukum pertanahan/agraria berkedudukan sebagai subyek hak atas tanah.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang dilakukan menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik namanya adalah perbuatan hukum jual-beli yang aktanya dibuat dalam bentuk Akta Jual-Beli (AJB) yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau lebih dikenal dengan sebutan AJB balik nama. Selanjutnya digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah menyebabkan hak atas tanah beralih dari seseorang kepada orang lain. Jadi, peralihan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Alat dalam peralihan hak atas tanah disebut dengan Akta Jual Beli yang merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bentuk Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya (dalam hal perbuatan hukum jual beli dihadiri kuasanya) dihadapan PPAT dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi. Syarat jual beli tanah ada dua yaitu :²

1. Syarat Materiil

² Ibid., hlm. 77.

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

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

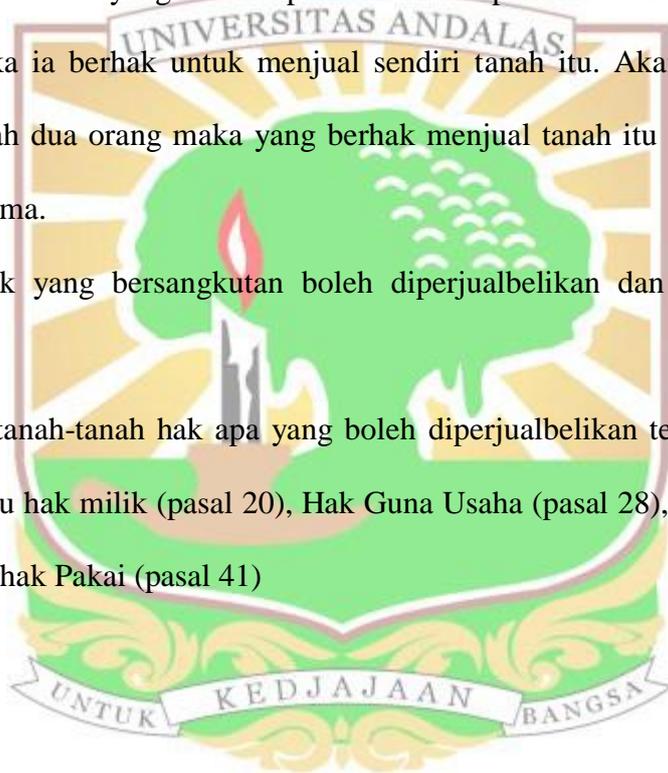
Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.

- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja sipemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (pasal 20), Hak Guna Usaha (pasal 28), Hak Guna Bangunan (Pasal 35), hak Pakai (pasal 41)



2. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan yaitu data penjual seperti foto kopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga (suami-isteri), Surat Nikah jika telah menikah, Asli sertifikat tanah, Pajak Bumi dan Bangunan (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Bukti Bayar), data pembeli hanya foto kopi Kartu Tanda Penduduk, Surat Nikah, dan Kartu Keluarga.

Selain Akta Jual Beli pelaksanaan peralihan hak atas tanah juga dapat dilakukan dengan berdasarkan Akta Kuasa untuk Menjual dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Pembeli dikemudian hari dapat menjual kepada pihak lain dengan tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Peralihan hak atas tanah pada Akta Jual Beli balik nama dilakukan keatas nama pembeli sendiri, maka pada pembuatan akta jual beli pihak pertama dan pihak kedua adalah si penerima kuasa berdasarkan dari Akta Kuasa Menjual tersebut. Jika pembeli bukan merupakan pihak penerima kuasa (penerima kuasa menjual lagi ke pihak lain) maka pihak pertama adalah penerima kuasa dari Akta Kuasa Menjual tersebut dan di pihak kedua adalah pihak pembeli (pihak lain yang membeli atas tanah yang dijual).

Dalam praktek pembuatan akta jual beli kadang kala sering terjadi dengan menggunakan kuasa untuk menjual. Pada prinsipnya fungsi dari kuasa untuk menjual adalah karena pihak penjual tidak dapat hadir dalam melakukan jual beli atas tanahnya sehingga memberikan kuasa untuk menjual kepada pihak lain yang ditunjuk oleh sipenjual sendiri.

Kuasa atau *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dimana ada suatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Berkaitan dengan konsep kuasa, pengaturannya dapat dijumpai pada Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUHPerdato) terkait pemberian kuasa, yang menentukan sebagai “suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama “ si pemberi kuasa”.

Dengan demikian, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakikan” atau “perwakilan”, “Mewakikan” disini

maksudnya pemberi kuasa mewakilkan kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa.³

Pada pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan kuasa untuk menjual dalam prakteknya biasanya hanya berkaitan dengan waktu pemberian kuasa tersebut, yaitu apakah kuasa tersebut telah lewat dari 1 (satu) tahun atau belum, sesuai yang diperbolehkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional. Tentunya hal ini sangat berisiko. Namun hambatan yang muncul jika peralihan hak atas tanah berdasarkan kuasa untuk menjual adalah pemberi kuasa meninggal dunia dan peralihan hak atas tanah belum dilakukan sehingga menimbulkan permasalahan peralihan tidak dapat terjadi karena batalnya kuasa untuk menjual.

Dalam hal pemberian kuasa untuk menjual sebidang tanah/bangunan, maka sebagaimana ketentuan Pasal 1796 KUH Perdata tersebut, kuasa seperti tersebut harus dibuat khusus dan tegas dinyatakan dalam aktanya. Pengertian khusus dan kata-kata tegas di sini tentu tidak saja menyangkut hak untuk menjual suatu obyek tanah/bangunan atas nama penjual, melainkan juga menyangkut siapa pembelinya dan berapa harga yang disepakati, kesemuanya harus dituangkan dalam akta kuasa menjual.

Dalam praktek, pemberian kedudukan Kuasa Menjual seperti di atas telah menyebabkan Kuasa Menjual dijadikan dasar pada proses dibuatnya Akta Jual Beli balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan di tempat tanah tersebut berada. Dengan kata lain, dijumpai pendaftaran peralihan hak dengan berdasarkan pada akta Kuasa Menjual saja dengan tanpa di ikuti akta Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB). Sementara itu, Kuasa Menjual dimaksud bukanlah kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang atau bahwa terhadap tanah

³ M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 306.

dan bangunan sebagai obyek dalam akta Kuasa Menjual tersebut telah terbayar lunas.

Permasalahan yang timbul atas keberadaan kuasa untuk menjual yang dipergunakan dalam pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah tidak dijumpai pengaturannya dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah serta hambatan dan faktor-faktor apa saja yang dapat membatalkan Peralihan Hak Atas Tanah sangat penting untuk dikaji, dengan demikian peneliti mengambil judul **“Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual dalam hal Pemberi Kuasa Meninggal Dunia di Pekanbaru”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka dapat dirumuskan sejumlah masalah penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan akta kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa untuk menjual dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia di Pekanbaru ?
3. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa menjual dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia?

C. Tujuan Penelitian.

Sesuai dengan pokok permasalahan yang dikemukakan diatas , maka tujuan penelitian dapat dirinci sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan akta kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah .
2. Untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa untuk menjual dimana pemberi kuasa meninggal dunia di Pekanbaru.
3. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa menjual dimana pemberi kuasa meninggal dunia.

D. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian sangat diharapkan adanya manfaat dan kegunaan karena nilai suatu penelitian ditentukan oleh besarnya kegunaan yang dapat diambil dari penelitian tersebut. Adapun kegunaan yang diharapkan penulis dari penelitian ini antara lain :

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada bidang hukum terutama yang berkaitan tentang Peralihan Hak atas Tanah dan Kuasa Untuk Menjual.

b. Manfaat Praktis

Sebagai masukan atau sebagai bahan informasi sehingga hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi kalangan praktisi hukum maupun yang berkecimpung dalam bidang pertanahan. Penulis berharap apa yang penulis kaji dan teliti nantinya menjadi bahan pengetahuan bagi masyarakat terutama mengenai Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual.

E. Keaslian Penulisan

Berdasarkan penelusuran informasi tentang keaslian penelitian yang akan penulis lakukan, sepanjang pengetahuan penulis belum ada di temukan karya ilmiah yang judulnya sama dengan judul yang akan penulis teliti, dimana penulis meneliti tentang peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa untuk menjual dimana pemberi kuasa meninggal dunia di Pekanbaru. Meskipun ada tulisan-tulisan yang serupa dengan tulisan yang penulis teliti, namun secara judul dan substansi pokok permasalahan yang dibahas berbeda. Penulis harapkan sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya diantara nya :

1. FACHRUL SHANI, 2012, Penggunaan Kuasa Mutlak Notariil Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah. Tesis, Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang. Tesis ini lebih menitikberatkan dengan rumusan masalah :
 - a. Apakah penggunaan kuasa mutlak notarial dalam pengalihan hak atas tanah bertentangan dengan prinsip-prinsip perjanjian ?
 - b. Bagaimana bentuk hukum pelarangan kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah ?
2. ALDI SANJAYA PUTRA, S.H, 2017, Kekuatan akta kuasa menjual dalam proses balik nama hak atas tanah (Analisis Putusan Nomor : 211/Pdt.G/2014/PN.SLMN Jo.No.9/PDT/2016/PT.YYK). Tesis , Fakultas Hukum , Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia. Tesis ini lebih menitikberatkan dengan rumusan masalah :
 - a. Bagaimana kekuatan akta kuasa menjual dalam proses balik nama hak atas tanah?
 - b. Apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pembuatan akta kuasa menjual?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Teori merupakan sebuah keberadaan yang sangat penting dalam dunia hukum, karena hal tersebut merupakan konsep yang dapat menjawab suatu permasalahan yang timbul. Teori juga merupakan sarana yang memberikan rangkuman, yaitu bagaimana cara memahami suatu masalah dalam setiap bidang ilmu pengetahuan. Disamping itu teori diperlukan untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.⁴

⁴ Otje Salman dan Anton F.Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta, 2004, hlm 21.

Adapun kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.⁵ Dalam ilmu hukum juga terdapat teori yang disebut dengan teori hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikatakan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi penalaran.⁶

Ronny Hanitijo didalam bukunya menyampaikan bahwa pentingnya sebuah kerangka teori dalam sebuah penelitian dikarenakan setiap penelitian haruslah disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis. Hal ini disebabkan adanya hubungan timbal balik antara teori dengan kegiatan-kegiatan pengumpulan data dan analisis data.⁷

Menurut Soerjono Soekanto, Kerangka teoritis bagi suatu penelitian mempunyai beberapa kegunaan sebagai berikut :⁸

- a. Teori berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
- b. Teori sangat berguna dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta mengembangkan definisi-definisi.
- c. Teori biasanya merupakan suatu ikhtiar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
- d. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui oleh sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

⁵M.Solly Lubis, *Filsafat dan Ilmu Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm 80.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm 87.

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009, hlm 41.

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm.80.

e. Teori memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan –kekurangan padapengetahuan peneliti.

Untuk mendapatkan hasil kajian yang sesuai dengan tujuan maka sebelum dilaksanakannya penelitian, perlu dianalisis teori-teori yang berkaitan dengan kajian. Teori tersebut dimaksudkan untuk mendasari segala sesuatu yang berkaitan dengan pengkajian yang dilakukan, maka adapun teori yang dapat digunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini yaitu meliputi :

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrechtkepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanyaaturan yang bersifat umum, membuat mengetahui perbuatan apa yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan dan yang kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁹ Dalam Negara hukum dikenal asas kepastian hukum, asas kepastian hukum merupakan asas untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki. Dalam kamus Fockema Andrea ditemukan kata Rechtszekerheid yang diartikan sebagai jaminan bagi anggota masyarakat bahwa ia akan di perlakukan oleh negara atau penguasa berdasarkan aturan hukum dan tidak sewenang-wenang mengenai isi dari aturan itu.¹⁰

Terkait kepastian hukum peralihan hak berdasarkan akta kuasa untuk menjual dimana pemberi kuasa meninggal dunia terhubung dengan cara pemberian kuasa yang diatur dalam Permendagri Nomor 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.

⁹Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm 23.

¹⁰S.F. Marbun, *Menggali dan Menemukan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik di Indonesia dalam Dimensi Hukum administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, hlm 216.

b. Teori keadilan

Konsep keadilan menurut Plato, dirumuskan dalam ungkapan “giving each man his due”, yaitu memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya. Untuk itu hukum perlu ditegakkan. Dalam kaitannya dengan hukum, objek materialnya adalah masalah nilai keadilan sebagai inti dari asas perlindungan hukum. Sedangkan objek formalnya adalah sudut pandang normatif yuridis dengan maksud menemukan prinsip dasar yang dapat diterapkan untuk menyelesaikan masalah yang timbul dibidang penggunaan nilai keadilan yang dimaksud.¹¹

Fungsi pada penelitian tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu penelitian diarahkan kepada ilmu hukum positif yang berlaku, yaitu tentang peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa untuk menjual dimana pemberi kuasa meninggal dunia.

c. Teori Perjanjian

Adapun untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat (Pasal 1320 KUH Perdata), yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri adalah asas yang esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas Konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Asas Konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri.
2. Kecakapan diperlukan untuk membuat suatu perjanjian. Mengenai kecakapan, Subekti menjelaskan bahwa seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Yang tidak cakap adalah

¹¹ Bahder Johan Nasution, *Kajian Filosofis tentang Konsep Keadilan dan Pemikiran Klasik Sampai pemikiran Modern*, Jurnal fakultas Hukum, Universitas Jambi, Jambi, 2014, hlm 120

orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (*curatele*), dan orang sakit jiwa.

3. Suatu hal tertentu. Ini dimaksudkan bahwa hal tertentu adalah objek yang diatur dalam perjanjian kredit tersebut harus jelas, setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi objek perjanjian, tidak boleh samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya perjanjian kredit yang fiktif.
4. Suatu sebab yang halal. Ini dimaksudkan bahwa isi perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, yang bersifat memaksa, mengganggu/melanggar ketertiban umum dan atau kesusilaan.

Dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa untuk menjual dimana pemberi kuasa meninggal dunia, maka dalam pembuatan aktanya harus memenuhi syarat sah perjanjian seperti yang telah diuraikan diatas.

2. Kerangka Konseptual

a. Peralihan hak

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak, maka dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahannya hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah. Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai makna. Sehingga dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan.

Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia(1994), tanah adalah:¹²

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
2. Keadaan bumi disuatu tempat
3. Permukaan bumi yang diberi batas
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dsb).

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang bersangkutan oleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.¹³

b. Pendaftaran tanah

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, 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.¹⁴

¹² <https://denyelfaruq.wordpress.com/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli/>

¹³ Ibid.

¹⁴ Adrian Sutedi, , *Op.Cit.*, hlm 114.

Demikian pengertian pendaftaran tanah dalam ketentuan umum pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997.

Dasar hukum pendaftaran tanah :

a. Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA

Dalam Undang Undang ini, pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19, pasal ini menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Selanjutnya, dalam pasal 23 UUPA di tentukan hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut. Pada pasal 32 juga mengatur pendaftaran hak guna usaha, dan pasal 38 UUPA juga mengatur pendaftaran hak guna bangunan.

b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Peraturan ini merupakan peraturan pelaksana dari pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah dan sebagai pengganti peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961. Dalam PP No. 24 tahun 1997 diatur hal-hal sebagai berikut:

1. Asas dan tujuan pendaftaran tanah
2. Penyelenggara dan pelaksana pendaftaran tanah
3. Obyek pendaftaran tanah
4. Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah
5. Pelaksana pendaftaran tanah untuk pertama kali
6. Pengumpulan dan pengolahan data fisik

7. Pembuktian hak dan pembukuannya
8. Penerbitan sertifikat
9. Penyajian data fisik dan data yuridis
10. Penyimpanan daftar fisik dan dokumen
11. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
12. Penerbitan sertifikat pengganti
13. Biaya pendafatarn tanah
14. Sanksi hukum.

- c. Selanjutnya dalam pelaksanaannya dijabarkan kembali pada Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, Tanggal 1 Oktober 1997, tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan pendaftaran tanah

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 3 PP No. 24 tahun 1997, yakni sebagaimana berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukun dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk itu kepada para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya. Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang menyelenggarakannya diperintahklan oleh pasal 19 UUPA. Maka memperoleh sertifikat bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.

- c. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- d. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh kantor pertanahan kabupaten atau kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak berkepentingan, terutama calon pembeli dan kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hokum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rusun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di kantor pertanahan tersebut. Maka data tersebut bersifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam pasal 2 PP No. 24 tahun 1997. Karena terbuka untuk umum, maka daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum, tidak dignakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab sendiri, dan bagi PPAT hal ini merupakan suatu kewajiban sebelum membuat akta.
- e. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rusun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Dari tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hokum hak-hak atas tanah, meliputi kepastian hokum atas obyek bidang tanah (obyek hak), kepastian hokum atas subyek haknya (subyek hak), dan kepastian hukum atas jenis hak atas

tanahnya. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat yang di dalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang menerima atau memperoleh peralihannya.

c. Kuasa

Menurut kitab Undang-Undang hukum perdata yaitu pasal 1759 yang berbunyi sebagai berikut : “pemberi kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si Pemberi Kuasa”.

Kuasa Menjual adalah suatu kemampuan dengan hak substitusi (hak yang dapat digantikan) yang diberikan oleh pemilik jaminan kepada penerima kuasa yang ditunjuk oleh pemilik jaminan, untuk menjual kepada pihak lain maupun dirinya sendiri dengan harga dan syarat yang dianggap baik oleh pemilik jaminan dan penerima kuasa.

d. Jual beli

Menurut Hukum Adat, Jual Beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.¹⁵ Sedangkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah namun tidak diterangkan secara jelas. Akan tetapi mengingat pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat.¹⁶

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Menurut pendapat Soerjonano soekamto penelitian hukum sosiologis adalah sebagai cabang ilmu pengetahuan yang secara analitis dan empiris menganalisa atau mempelajari hubungan

¹⁵Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 71.

¹⁶ Ibid, hlm.76.

timbal balik antara hukum dengan gejala-gejala sosial lainnya,¹⁷ juga menambahkan bahwa dalam penelitian hukum sosiologis dapat berupa penelitian yang hendak melihat korelasi antara hukum dengan masyarakat.

2. Lokasi penelitian

Lokasi yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah beberapa Kantor Notaris/PPAT di Kota Pekanbaru dan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Pengambilan lokasi penelitian tersebut, sengaja peneliti ambil karena untuk memudahkan peneliti dalam membuat karya ilmiah ini.

3. Populasi dan sampel

Populasi merupakan sekumpulan objek yang hendak diteliti, populasi dalam penelitian ini berjumlah 13 orang yaitu :

1) Responden Notaris dan PPAT Kota Pekanbaru

- Kantor Notaris dan PPAT Riri Liestia, SH.,M.Kn.
- Kantor Notaris/PPAT H.Masrijal, Amd, SH, M.Kn, M.H.
- Kantor Notaris/PPAT Arya Alexander, SH, M.Kn.
- Kantor Notaris/PPAT Anisa Ikhsan, SH, M.Kn.
- Kantor Notaris/PPAT Handerson, SH, M.Kn.
- Kantor Notaris/PPAT Imam Budiman, SH, M.Kn.

2) Pihak yang menggunakan Akta Kuasa Menjual sebanyak 5 (lima) orang diantaranya :

- Ibu Eka
- Ibu Susastriwati
- Ibu Elsi Suhesa Simusaya
- Bapak Adi Saputra Arman

¹⁷ Soerjono Soekamto, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, (Raja Garfindo Persada), Jakarta, hlm 6.

- Ibu Nuraida

- 3) Pejabat yang berwenang pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebanyak 2 (dua) orang, yaitu Bapak Nasep Vandi Sulisty, selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, dan Ibu Fauziazi, selaku Kepala Sub Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.

Dalam penelitian ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah dengan Metode Purposive. Sampel dalam penelitian ini adalah semua populasi dalam penelitian ini yang berjumlah 13 orang.

4. Sumber data

a. Data primer

Data primer (*primary data*) yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian lapangan, yang menggunakan metode wawancara (*interview*) dengan menggunakan *interview guidance* yang bersifat bebas (*unstructured*) dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan ini.

b. Data sekunder

Data sekunder (*secondary data*) yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan hukum atau data yang diperoleh melalui kepustakaan yang bersifat mendukung data primer. Bahan hukum sekunder, yang berupa literatur-literatur tertulis yang berkaitan dengan pokok masalah dalam penelitian ini, baik berbentuk buku-buku, makalah-makalah, laporan penelitian, artikel surat kabar, dan lain sebagainya yang resmi dan akurat.



c. Bahan hukum tersier, yaitu kamus hukum, ensiklopedia, dan sebagainya yang memberikan informasi guna melengkapi hasil penelitian ini.

5. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yakni melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (pewawancara) dengan sumber data (responden). Sistem wawancara yang dipergunakan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.

b. Observasi

Melakukan pengamatan terhadap kenyataan hukum dalam praktek dilapangan mengenai pelaksanaan peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Kuasa Untuk Menjual.

c. Studi kepustakaan

Dilakukan dengan cara menginventarisasi dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin dan data sekunder yang lain yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

6. Analisis data

Teknik Analisis data dalam suatu penelitian penting agar data-data yang telah terkumpul dapat dianalisis teori-teori hukum sehingga dapat menghasilkan jawaban guna memecahkan masalah-masalah yang diteliti. Data yang diperoleh setelah melewati mekanisme pengolahan data, kemudian ditentukan jenis analisisnya, agar nantinya data yang terkumpul lebih dapat dipertanggung jawabkan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif sedangkan data yang terkumpul bersifat kualitatif, maka berdasarkan hal itu, analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Menurut Soerjono Soekamto, analisis kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis maupun lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari secara utuh.¹⁸

Sedangkan model analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah model interaktif, yaitu data yang terkumpul akan dianalisis melalui tiga tahap meliputi reduksi data, penyajian data dan menarik kesimpulan. Selain itu dilakukan pula proses siklus diantara tahap-tahap tersebut sehingga data yang dikumpulkan berhubungan satu dengan lainnya secara sistematis.¹⁹

7. Sistematika penulisan

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penulisan, kerangka teori dan konseptual dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN UMUM

Bab ini meliputi Tinjauan Kota Pekanbaru, Tinjauan Umum Peralihan Hak atas Tanah dan Tinjauan Umum Akta Kuasa Untuk menjual.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang pembahasan mengenai penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

¹⁸ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1996, hlm.25.

¹⁹ HB Soetopo, *Metode Penelitian Kualitatif*, UNS Press, Jakarta, 1999, hlm.13.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang diperoleh dari pembahasan atas hasil penelitian yang dilakukan.

