

Kekuatan Surat Kuasa Jual Pada Pembelian Tanah Yang Tidak Dibalik Nama Untuk *Developer* Perumahan

Indah Puspitaarum, Siti Malikhatun Badriyah

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
indahpuspitaarum94@gmail.com

Abstract

The use of this selling power of attorney becomes the basis of ownership by the developer who has paid for the land he bought to act legally, but his power of attorney is revoked unilaterally by the seller. Of course the developer can lose the rights to the land he bought. This is justified because the power of attorney related to the transfer of land rights cannot be absolute in accordance with the Instruction of the Minister of Home Affairs number 14 of 1982 concerning the Prohibition of the Use of an Absolute Power of Attorney. The formulation of the problem that will be discussed in this thesis is how the power and position of the selling power of attorney are used by the developer as the basis for transferring land rights and how legal protection is for parties who have transferred land rights on the basis of a selling power of attorney. In this study using empirical juridical research methods and the specifications used in the research are descriptive analytical. From the results of research using the Triadism Law Theory, it can be seen that the power of the selling power of attorney on the purchase of unnamed land for housing developers is not legally strong.

Keywords: *power of attorney; agreement; sale and purchase of land*

Abstrak

Penggunaan surat kuasa jual ini menjadi dasar kepemilikan oleh *developer* yang sudah membayar lunas tanah yang dibelinya untuk bertindak secara hukum, akan tetapi kuasanya dicabut sepihak oleh pihak penjual. Tentu saja pihak *developer* dapat kehilangan hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini dibenarkan oleh karena kuasa yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah tidak dapat berlaku mutlak sesuai Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak. Rumusan masalah yang akan dibahas dalam tesis ini adalah bagaimana kekuatan dan kedudukan surat kuasa jual yang digunakan *developer* sebagai dasar pemindahan hak atas tanah dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang telah melakukan pemindahan hak atas tanah dengan dasar surat kuasa jual. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ialah deskriptif analitis. Dari hasil penelitian dengan menggunakan *Triadism Law Theory* dapat diketahui bahwa kekuatan surat kuasa jual pada pembelian tanah yang tidak dibalik nama untuk *developer* perumahan adalah tidak kuat secara hukum.

Kata kunci: *surat kuasa; perjanjian; jual beli tanah*

A. PENDAHULUAN

Kebutuhan perumahan di era saat ini sudah menjadi kebutuhan pokok yang harus mendapat prioritas untuk segera dipenuhi oleh setiap orang. Hal ini tentu menyebabkan muncul beberapa masalah baru dalam proses mendapatkan atau transaksi jual beli rumah di perumahan-perumahan

tersebut. Terutama di kota-kota besar yang perkembangannya pesat, laju pertumbuhan penduduk yang tinggi dan masyarakat penghuninya yang heterogen (Budihardjo, 1998). Masih banyak masyarakat yang berpenghasilan rendah belum memiliki tempat tinggal pribadi, dan dapat dikatakan jauh dari rumah yang layak. Maka penyelenggaraan pembangunan perumahan perlu diklasifikasikan berdasarkan jenis perumahan dengan memperhatikan aspek keterjangkauan dan pendapatan serta perlindungan konsumen.

Untuk mengatasi kekurangan yang besar akan jumlah perumahan, pemerintah telah berupaya menambah unit-unit rumah murah dan bersubsidi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah. Hal ini dilakukan agar dapat mencakup hingga kalangan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Pasal 1 angka 24 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dijelaskan bahwa “Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli, sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah”. Dalam pelaksanaannya, pemerintah tidak dapat bekerja sendiri. Cara efektif yang dapat dilakukan adalah dengan membuka peluang untuk pihak swasta agar ikut serta berperan dalam mewujudkan program tersebut, sehingga pembangunan fisik perumahan tersebut dapat dilakukan oleh pemerintah sendiri maupun oleh pihak swasta.

Prosedur pembelian tanah dari pemilik lama, kemudian berpindah tangan kepada pihak pengembang perumahan atau juga biasa disebut *developer* melalui berbagai tahapan. Tahapan jual-beli yang dilalui oleh *developer* yang berbadan hukum berbeda dengan *developer* perseorangan. Definisi jual-beli menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan nama penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga (Muhammad, 2010).

Proses jual dan beli tanah bersertipikat Hak Milik (HM) maupun Hak Guna Bangunan (HGB) di Indonesia secara umum dilakukan dengan cara membuat perjanjian pelunasan atau biasa disebut dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli yang disingkat PPJB kemudian setelah pembayaran lunas dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli yang disingkat AJB disertai pembayaran pajak-pajak yaitu pajak pembeli dan pajak penjual.

Pada praktik di lapangan, pembelian yang dilakukan oleh *developer* perorangan inilah, akta yang sering sekali digunakan adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB sebagai dasar kesepakatan pembayaran tanahnya dan Akta Kuasa Jual sebagai dasar untuk *developer* perorangan ini melakukan tindakan hukum atas tanah yang dibelinya karena tidak dibalik nama.

Pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian yang mana juga harus memenuhi syarat sah perjanjian sesuai Pasal 1320 KUH Perdata yang mana harus sepakat, cakap, terdapat hal tertentu dan sebab yang halal.

Penerbitan Akta Kuasa Jual dilakukan setelah pihak penjual dan pembeli (*developer*) sudah sama-sama menyatakan bahwa pembelian tanah tersebut sudah lunas dan penerbitan kuasa hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk 1 (satu) kali penandatanganan PPJB. Dan pihak notaris menjamin bahwa Akta Kuasa Jual tersebut dapat digunakan untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah yang tercantum dalam akta termasuk kewenangan untuk menjual.

Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan, Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.

Kuasa untuk menjual termasuk dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka kuasa menjual diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdata).

Kuasa untuk menjual dapat dimasukkan sebagai klausula dalam PPJB, dapat pula berdiri sendiri, sehingga berbentuk akta tersendiri. Maka dari itu, ada dua akta yang harus ditandatangani: PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Apabila Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PPJB, maka yang ditandatangani hanya akta PPJB saja.

Penggunaan Akta Kuasa Jual tersebut melanggar aturan karena pada nyatanya telah terjadi perpindahan hak atas tanah dari penjual kepada *developer*, dan seharusnya pembayaran pajak BPHTB dan pajak PPH yang sudah dilaksanakan, menjadi kabur. Meskipun nama didalam sertifikat adalah nama penjual pertama, penggunaan Akta Kuasa Jual masih dapat digunakan untuk dasar peralihan hak atas tanah dari *developer* ke konsumen.

Dalam dunia usaha pengembangan perumahan, penggunaan Akta Kuasa Jual menjadi hal yang sangat praktis dan sangat membantu bagi para *developer*. Selain efisien, biaya yang dikeluarkan untuk pembuatan akta Kuasa Jual cenderung terjangkau dan waktu penerbitannya sangat cepat. Tanpa perlu menunggu proses Balik Nama dari pemilik tanah ke *developer*, yang setelah itu langsung dijual dan dilakukan balik nama langsung ke pembeli. Namun sebenarnya proses seperti ini tidak dibenarkan oleh pemerintah. Hal ini tidak dibenarkan karena adanya larangan penggunaan surat

kuasa mutlak dalam transaksi pertanahan, seperti tergambar dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

Dalam hal ini apabila terjadi permasalahan dikemudian hari yang menyebabkan Akta Kuasa Jual tersebut tidak berlaku lagi, *developer* juga perlu mendapatkan perlindungan hukum mengingat bahwa *developer* telah membayar lunas tanah tersebut, yang menandakan *developer* sudah memiliki hak atas tanah tersebut dan berhak untuk mengalihkan atau mengelola tanah tersebut.

Kerangka teori yang penulis gunakan dalam artikel ini menggunakan *Triadism Law Theory* dari Gustav Radbruch. Untuk mewujudkan sebuah tujuan hukum, Gustav Radbruch membagi tujuan dan fungsi hukum ke dalam tiga konsep dasar dalam *Teori Triadism Law*-nya yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Apabila dari tiga nilai dasar tersebut terjadi benturan, maka harus ada yang dikorbankan. Maka asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan sesuai dengan urutan tersebut.

Dalam keadilan ada aspek filosofis yaitu norma hukum, nilai, keadilan, moral dan etika. Hukum sebagai pengemban nilai keadilan, nilai keadilan juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus menjadi tolak ukur sistem hukum positif, dan tanpa keadilan, maka sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum. Nilai Keadilan adalah hal yang utama di dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, sehingga terciptalah hukum sebagai sekumpulan peraturan yang berupa norma dan sanksi yang sengaja dibuat untuk mengatur tingkah laku masyarakat. Dari hal tersebut sehingga tercipta ketertiban, keadilan, dan perdamaian dalam hidup bermasyarakat. Apabila aturan-aturan tersebut dilanggar atau tidak ditaati, tatanan sosial akan terganggu karena terciderainya keadilan (Mahfud, 2009).

Kemanfaatan hukum perlu diperhatikan karena masyarakat secara luas sangat mengharapkan adanya suatu manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum khususnya di Indonesia, jangan sampai penegakan hukum justru menimbulkan keresahan di masyarakat. Apabila sebuah peraturan berjalan secara optimal dan tidak menimbulkan perdebatan dalam masyarakat, maka kemanfaatan dari suatu peraturan tersebut dapat dibuktikan.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum merupakan bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah adanya pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan, baik anak-anak, remaja, maupun orang tua. Kepastian hukum memberikan perkiraan kepada masyarakat tentang

apa yang akan dialami, jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa diskriminasi.

Suatu teori atau hipotesis biasanya tersusun lebih dari satu pernyataan mengenai gejala-gejala tertentu yang mana saling berkaitan satu sama lain, sehingga membentuk satu ruang lingkup penelitian. Kerangka teoretis merupakan susunan dari beberapa anggapan, pendapat, cara, aturan, asas, keterangan sebagai satu kesatuan yang logis yang menjadi landasan, acuan, dan pedoman untuk mencapai tujuan dalam penelitian atau penulisan (Sugiyono, 2013).

Dari latar belakang permasalahan di atas, maka penulis akan membahas permasalahan mengenai:

1. Bagaimana kekuatan dan kedudukan surat kuasa jual yang digunakan *developer* sebagai dasar pemindahan hak atas tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang telah melakukan pemindahan hak atas tanah dengan dasar surat kuasa jual?

Untuk menunjukkan orisinalitas artikel ini, penulis membandingkan artikel ini dengan 3 judul artikel lain, diantaranya Penggunaan kuasa menjual di dalam praktek jual beli tanah yang fokus membahas Konsekuensi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli akan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual (Kasri, & Sumanto, 2019). Kemudian dengan artikel Tinjauan yuridis perjanjian kuasa menjual mutlak dalam transaksi jual beli tanah yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya (Helmi, Afrizal, & Fatahillah, 2021) dan pada artikel, akibat hukum akta kuasa menjual lepas yang dibuat dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan oleh notaris yang pembahasannya fokus mengenai pengenaan beban pajak oleh subjek pajak tersebut yang dalam hal ini adalah si penerima kuasa dari akta kuasa menjual lepas dapat dikenakan beban pajak sesuai dengan ketentuan pajak penjual yang mana besaran pajak penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 (Pratama, 2017).

B. METODE PENELITIAN

Metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya (Soekanto, 1986). Penelitian merupakan suatu usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Selain itu penelitian merupakan sarana yang digunakan untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan (Soekanto, 1986). Metode penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Empiris, yaitu penelitian hukum mengenai implementasi atau penerapan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Fajar & Achmad, 2010). Spesifikasi penelitian menggunakan spesifikasi deskriptif analitis, yaitu tipe penelitian untuk memberikan data yang sangat teliti mengenai suatu gejala sosial atau fenomena di dalam kehidupan masyarakat yang terjadi sehari-hari dengan cara memaparkan fakta secara sistematis, sesuai dengan kebutuhan dari penelitian (Mukti, 2010). Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sumber hukum primer dan sekunder. Sumber hukum primer diperoleh melalui studi lapangan berupa pencarian data langsung dari sumbernya dan/atau narasumber melalui wawancara. Wawancara adalah situasi peran antar pribadi yang bertatap muka dan diajukan beberapa pertanyaan kepada responden (Amiruddin & Asikin, 2012). Wawancara dilakukan dengan *developer* Perumahan dan Notaris/PPAT di Kota Semarang. Sumber hukum sekunder berupa penelitian, jurnal, dan teori yang terkait dengan pembahasan jurnal ini. Teknik pengolahan data untuk jurnal ini yaitu dengan cara pengumpulan data dari sumber terkait, selanjutnya data tersebut disusun secara sistematis, kemudian dianalisis secara kualitatif. Metode kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dikelompokkan dan dipilih, kemudian dihubungkan dengan masalah yang akan diteliti menurut kualitas dan kebenarannya, sehingga akan dapat menjawab permasalahan yang ada (Soekanto & Mamudji, 1955).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan dan Kedudukan Surat Kuasa Jual yang Digunakan *Developer* Perumahan Sebagai Dasar Pemindahan Hak Atas Tanah.

Pemberian kuasa jual dapat ditemukan dalam kaitannya dengan pihak *developer* yang membeli tanah untuk kemudian dijual kembali dalam jangka waktu yang singkat. Penggunaan

surat kuasa jual tersebut untuk penandatanganan akta jual beli serta balik nama, dimana pembayaran telah dilakukan lunas oleh pihak pembeli. Ini biasanya dilakukan oleh pihak *developer* untuk mempersingkat waktu serta untuk menghindari pembayaran pajak (Kuncoro, 2015).

Perjanjian merupakan hubungan hukum mengenai benda antara dua belah pihak yang dimana salah satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut (Prodjodikoro, 1981). Pendapat lain menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa tersebut maka timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian dapat berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau juga kesanggupan yang diucapkan dan/atau ditulis (Subekti, 1997).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum”dilaksanakan jual beli, hal itu dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk pelaksanaan jual beli tersebut antara lain adalah apabila sertifikat belum ada karena masih dalam proses, atau karena belum terjadinya pelunasan harga (Dewi, 2017). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus memuat pernyataan apabila”harga tanah maupun bangunan telah dibayarkan secara lunas oleh pembeli kepada penjual atau pemilik tanah, sehingga secara yuridis hal tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Konsekuensinya, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut akan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual. Adanya Akta Kuasa Menjual, maka seorang penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa, namun demikian ia tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa (Sumardi, 2016). Tindakan pemegang kuasa itu mewakili atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga dengan pemegang kuasa yang bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya.

Dalam praktiknya Notaris, mengenai pemberian kuasa dapat dicantumkan dalam pasal-pasal perjanjian pengikatan jual beli atau dalam bentuk surat kuasa tambahan yang terpisah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disebut Kuasa Untuk Menjual. Surat kuasa merupakan surat pemberian kuasa atau wewenang terhadap seseorang yang dapat

dipercaya agar yang bersangkutan dapat bertindak mewakili orang memberi kuasa karena orang yang memberi kuasa tidak dapat melaksanakan sendiri. Pemberian kuasa jual harus memperhatikan Pasal 796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 KUH Perdata kuasa menjual harus diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum. Bunyi pasal 1796 KUH Perdata tersebut adalah; Pasal 1796 KUHPer: Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Selain itu, kuasa jual setidaknya harus diterbitkan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi di hadapan Notaris. Dalam praktik, kuasa menjual yang dibuat dalam bentuk surat kuasa yang dibuat di bawah tangan sulit untuk diterima (Sumardi, 2016). Bagi pihak pembeli yang berkepentingan untuk melakukan transaksi jual dan beli dengan kuasa jual sebaiknya harus memperhatikan kekuatan berlakunya kuasa jual yang bersangkutan pada saat pembuatan akta. Sebelum Notaris menandatangani akta kuasa jual di hadapannya, para pihak harus memenuhi syarat-syarat untuk membuat akta kuasa menjual yaitu:

- a. Data identitas dari penerima dan pemberi kuasa yaitu dengan membawa KTP dan Kartu Keluarga.
- b. Pihak penerima dan pihak pemberi kuasa harus hadir di hadapan Notaris.
- c. Para pihak harus membawa dan menunjukkan asli sertifikat tanah yang akan dikuasakan.
- d. Surat kuasa tersebut akan memuat objek yang dikuasakan, yaitu:
 - 1) Nomor Sertipikat Hak Atas Tanah
 - 2) Uraian Surat Ukur (terdiri dari luas, letak dan batas tanah)

Fungsi dari Surat Kuasa Menjual dalam proses peralihan atau jual dan beli Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat digunakan untuk mendampingi Akta Jual Beli untuk proses peralihan proses Jual Beli. Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat dengan itikad baik dan transparan sebab dilaksanakan di depan pejabat yang memiliki wewenang dan merupakan tanda penerimaan pembayaran yang sah (kuitansi) dalam jual beli secara tunai tersebut. Oleh karenanya sejak dilaksanakan

penandatanganan akta jual beli ini maka beralihlah hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Surat Kuasa Jual diperlukan apabila tanah yang sudah dibeli hendak dijual kembali kepada pihak lain, sehingga tidak dibutuhkan peralihan Akta Jual Beli dan Balik Nama terlebih dahulu. Hal ini biasanya digunakan oleh *developer* perumahan yang aktifitas pekerjaannya adalah menjual dan membeli tanah untuk kemudian dijual kembali untuk menghindari pembayaran pajak dan mempersingkat waktu proses peralihan sertifikat tanah tersebut kepada pembeli berikutnya.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penggunaan Surat Kuasa Jual adalah jangka waktu berakhirnya Surat Kuasa Jual. Dalam hal transaksi peralihan hak atas tanah dengan dasar Surat Kuasa Jual, jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Jual tersebut harus sangat diperhatikan. Karena Surat Kuasa Jual tidak bersifat mutlak dalam keperluannya untuk peralihan hak atas tanah (Nugroho, 2021).

Menurut *Triadism Law Theory*, analisa mengenai kekuatan surat kuasa jual pada pembelian tanah yang tidak dibalik nama oleh *developer* perumahan untuk mengalihkan hak atas tanah adalah sebagai berikut:

a. Nilai Keadilan.

Dalam penggunaan surat kuasa jual pada pembelian tanah yang tidak dibalik nama oleh *developer* perumahan untuk mengalihkan hak atas tanah menimbulkan beberapa resiko untuk masing-masing pihak. Terutama bagi pihak *developer* dalam hal ini yang membeli tanah tersebut. Ketika pembeli sudah membayar lunas tanah tersebut dan tidak dilakukan penandatanganan akta jual beli, secara hukum yang berlaku tanah tersebut belum beralih dari pihak penjual dan masih milik pihak penjual. Dengan diterbitkannya kuasa menjual, pihak pembeli dapat melakukan segala tindakan hukum yang berhubungan dengan kepemilikan atau peralihan tanah tersebut. Namun apabila pihak penjual mencabut kuasanya, maka pihak pembeli akan kehilangan hak atas tanah yang sudah dilunasinya. Dapat dipastikan hal ini tidak adil untuk masing-masing pihak. Hukum hanya melindungi salah satu pihak saja.

b. Nilai Kemanfaatan Hukum.

Dalam penggunaan kuasa jual untuk peralihan hak atas tanah memang dibenarkan secara hukum, dikarenakan kuasa jual dapat digunakan untuk membantu proses peralihan hak yang mana pemilik tanah tidak dapat hadir secara langsung. Akan tetapi, penggunaan surat kuasa jual dapat menjadi sesuatu yang melanggar hukum apabila tidak dicermati dengan benar aturan

dan tata cara penggunaannya. Hendaknya kuasa jual didasari dengan perjanjian sebelumnya yang menjelaskan untuk apa kuasa jual tersebut dibuat.

c. Nilai Kepastian Hukum.

Penggunaan surat kuasa jual pada pembelian tanah yang tidak dibalik nama oleh *developer* perumahan untuk mengalihkan hak atas tanah tidak mempunyai kepastian hukum. Sebab kuasa jual yang digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut dapat tercipta berdasarkan kesepakatan sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, akan tetapi tidak boleh bersifat mutlak sesuai Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak. Dalam hal ini tentu saja pihak *developer* yang sudah membayar lunas tanah tersebut *dapat* saja kehilangan hak atas tanahnya apabila kuasa jual yang digunakan sebagai bukti peralihan hak dicabut oleh pihak penjual. Tentu saja pihak *developer* sudah tidak dapat mengalihkan kembali tanah tersebut atau dapat saja kehilangan hak atas tanahnya.

Penggunaan Surat Kuasa Jual yang digunakan oleh *developer* perumahan ketika hendak mengalihkan hak atas tanah, selama tanah tersebut sudah resmi menjadi miliknya adalah dapat dilakukan karena tidak bertentangan dengan peraturan yang ada. Dan secara bisnis memang lebih mempersingkat waktu. Pemilik tanah tidak tetap dapat mencabut kuasanya sewaktu-waktu, namun karena dengan dasar perjanjian perikatan jual beli sebelumnya yang mana sudah disepakati mengenai pembayaran dan sudah lunas dilakukan, pemilik tanah sudah tidak dapat menarik kuasanya lagi. Karena tanah tersebut sudah menjadi milik *developer* meskipun belum dilakukan penandatanganan akta jual beli.

2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Yang Telah Melakukan Pemindahan Hak Atas Tanah Dengan Dasar Surat Kuasa Jual.

Perjanjian mengenai jual dan beli diatur dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1457 KUH Perdata menyebutkan bahwa jual beli adalah Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu keberadaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, (Sukses, 2013). Jual beli merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, artinya merupakan perjanjian yang sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak pada detik tercapainya sepakat antar penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*esensilia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual-beli itu mengenai barang yang tidak bergerak (Biru & Pati, 2011).

Dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dengan *developer* sekaligus pembeli ini, tidak menggunakan Akta Jual Beli secara notarial, hanya menggunakan PPJB untuk mengatur skema pembayaran pelunasannya. PPJB tersebut di atas membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama lamanya dan pembayaran harganya, sehingga membuktikan pula bahwa pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Sedangkan, dalam peralihan hak atas tanah, wajib dilakukan di hadapan PPAT kemudian menandatangani Akta Jual Beli. Dalam hal ini merupakan wujud perlindungan hukum *preventif*.

Akta jual beli adalah dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik yang baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Hal yang dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah pemeriksaan sertifikat hak atas tanah yang bertujuan agar memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang dalam penyitaan pihak berwenang.

Apabila suatu transaksi jual beli tanah bersengketa hingga menimbulkan suatu perkara sampai ke Pengadilan, maka sebelum dijatuhkan putusannya, hakim harus melakukan tiga tindakan secara bertahap. Tiga Tindakan tersebut yaitu mengkonstatir, mengkualifikasikan, dan kemudian mengkonstituir supaya putusan yang diberikan oleh hakim dapat memberikan pertimbangan tentang benar tidaknya suatu peristiwa atau menentukan hukumnya.

Pada perkara transaksi jual beli tanah yang belum mempunyai akta jual beli dalam rangka balik nama sertifikat tanah, maka perkara tersebut akan diselesaikan sesuai dengan tugasnya berdasarkan ketentuan undang-undang yang berlaku. Pengadilan tidak boleh menciptakan hukum melainkan hanya mencari dan menyatakan adanya peraturan hukum.

Putusan hakim dalam hubungannya dengan pembuatan akta jual beli adalah untuk dapat dipakai sebagai dasar dalam memohon sertifikat hak atas tanah, tetapi hal ini tergantung dari isi putusan. Apabila isi putusan mengesahkan suatu jual beli, maka putusan pengadilan tersebut dapat dipakai dasar untuk memohon sertifikat tanah. Fungsi dari putusan pengadilan yaitu mengesahkan suatu proses jual beli tanah yang sama fungsinya dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena baik dari akta PPAT maupun putusan pengadilan adalah sama-sama merupakan alat

bukti otentik tentang terjadinya transaksi jual beli tanah. Ini merupakan langkah perlindungan hukum *repressif* apabila terjadi sengketa.

Dalam hal ini, apabila Surat Kuasa Jual hanya digunakan untuk peralihan hak oleh *developer* kepada pembeli yang baru, tanpa mengesampingkan kewajiban pembayaran terhadap pembeli sebelumnya maka sah dan dapat digunakan. Maka pihak *developer* dengan pembeli yang baru tetap dapat melakukan peralihan hak atas tanah dan penandatanganan Akta Jual Beli pada umumnya. Sebab sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian dapat dibuat sesuai kesepakatan kedua belah pihak dan ada sebab yang halal. Oleh karena itu, penggunaan surat kuasa jual untuk pemindahan hak dapat dilaksanakan apabila sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Namun apabila *developer* belum menyelesaikan pembayaran dengan pemilik tanah, tetapi tetap menggunakan Surat Kuasa Jual untuk dilakukan transaksi tanah yang bersangkutan, maka pihak *developer* dianggap lalai dan kuasa tersebut dapat dicabut sewaktu-waktu oleh pemberi kuasa. Karena tidak terpenuhinya kesepakatan yang telah diperjanjikan dalam PPJB dan mengingat kuasa tidak dapat berlaku mutlak.

Dalam hal ini maka, kekuatan surat kuasa jual yang digunakan *developer* perumahan yang sudah dibeli tetapi tidak dibalik nama adalah kurang perlindungan hukum sesuai dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan semua warga negara berhak atas perlindungan hukum.

D. SIMPULAN

Kekuatan Surat Kuasa Jual yang digunakan oleh *developer* perumahan ketika hendak mengalihkan hak atas tanah adalah tidak kuat secara hukum. Penerbitan surat kuasa jual berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak ketika sudah terjadi pembelian dan pelunasan dalam jual dan beli tanah dengan dasar Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan kesepakatan dan sebab yang halal untuk jual beli tanah tersebut. Akan tetapi, kuasa jual tersebut dapat dicabut sewaktu-waktu oleh pihak penjual sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak. Hal ini tentu dapat menyebabkan pihak *developer* kehilangan hak atas tanahnya secara sepihak. Menurut *Triadism Law Theory* dari Gustav Radbruch, hal ini tidak memenuhi nilai keadilan, nilai kemanfaatan hukum dan nilai kepastian hukum. Tidak adil karena kuasa jual dapat ditarik sewaktu-waktu dari pihak penjual dan menyebabkan *developer* kehilangan hak atas tanahnya, tidak memiliki kemanfaatan hukum sebab kuasa jual dapat

digunakan untuk seseorang bertindak melebihi dari yang dikuasakan dikarenakan dengan kuasa jual seseorang dapat mengalihkan hak atas tanah yang dikuasakan kepadanya, dan tidak memiliki kepastian hukum sebab kuasa tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan suatu tanah sudah dibayar secara tunai dan lunas. Oleh karena itu, penggunaan surat kuasa ini kurang mendapatkan perlindungan secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin, & Asikin, Zainal. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Biru, Ahmadi., & Pati, Sakka. (2011). *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Budihardjo, E. (1998). *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*. Bandung: PT. Alumni.
- Fajar ND, Mukti., & Achmad, Yulianto. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Helmi, Nurul., Afrizal, Teuku Yudi., & Fatahillah. (2021). *Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. *Jurnal Imliah Mahasiswa*, Vol. 4, (No.1), p.44-52. <https://doi.org/10.29103/jimfh.v4i1.4044>
- Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak.
- Kasri, Oddy Inayah., & Sumanto, Listyowati. (2019). *Penggunaan Kuasa Jual Mutlak dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol. 1, (No. 2). <https://doi.org/10.25105/refor.v1i2.8852>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek/BW*).
- Kuncoro, W. (2015). *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Mahfud MD. (2009). *Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara"*, yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA,. Jakarta: Mahkamah Konstitusi.
- Muhammad, A. (2010). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni.

- Nugroho, B. (2021). Wawancara dengan Bapak Bayu Nugroho, developer perumahan Sinar Royal Residence, Semarang, pada 20 Juli 2021, pukul 11.30. Semarang.
- Peraturan Menteri PUPR nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem PPJB Rumah.
- Pratama, P.M.D. (2017). Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris. *Jurnal Akta*, Vol. 4, (No. 4), p.721-725. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2516>.
- Prodjodikoro, W. (1981). *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Jakarta: Sumur Bandung.
- Soekanto, S. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soekanto., & Mamudji, Sri. (1955). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti, R. (1997). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Sugiyono. (2013). *Metoda Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sukses, A. (2013). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*. Yogyakarta: Aksara Sukses.
- Sumardi. (2016). Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama. *Octa Comitas, Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, (No. 1), p.1-14. <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p01>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.