

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Perjanjian jual beli dalam kehidupan sehari-hari tentunya sudah tidak asing lagi bagi masyarakat, bahkan sudah menjadi sarana untuk pemenuhan kebutuhan manusia. Namun, kita tidak benar-benar menyadari bahwa apa yang kita lakukan adalah suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari adanya perjanjian tersebut. Bahkan, dapat menimbulkan pembatalan jual beli yang awalnya telah terjadi kesepakatan diantara para pihak tersebut.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan. Jadi, pada hakekatnya jual beli menimbulkan hubungan hukum yang mana para pihak mempunyai masing-masing hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak tersebut.

Pengertian perjanjian jual beli menurut Subekti yaitu perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian timbal-balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang, sedangkan pihak yang lain (sipembeli) berjanji untuk menyerahkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sesuai dengan perjanjian jual beli diatas, maka ada para pihak yang terlibat didalamnya, yakni pihak pembeli. Wujud dari hukum perjanjian jual-beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli.<sup>1</sup>

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan.<sup>2</sup> Salah satu objek perjanjian jual beli merupakan tanah, tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Manusia membutuhkan tanah untuk kegiatannya dalam hal apapun. Tanah digunakan sebagai alas untuk membangun tempat tinggal yang merupakan kebutuhan pokok manusia yaitu papan. Tanah juga dijadikan manusia untuk menghasilkan uang. Tingginya kebutuhan manusia semakin tinggi juga harga tanah dikarenakan jumlah manusia semakin bertambah sedangkan jumlah tanah tidak semakin bertambah. Salah satu cara manusia untuk mendapatkan tanah yaitu dengan perjanjian jual beli. Hal ini sering menimbulkan sengketa kepemilikan tanah maupun perjanjian mengenai tanah.

---

<sup>1</sup> R. Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 25

<sup>2</sup> Denyel Faruq, 17 Februari 2016, <https://denyfaruq.wordpress.com/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli> 23.08

Dalam perjanjian jual beli sering didengar istilah kuasa menjual, kuasa menjual dalam Pasal 1792 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dengan mendapatkan kuasa menjual ini seseorang mendapat wewenang untuk mewakili orang yang menyuruhnya. Tetapi, tidak selamanya orang dapat menyuruh orang lain untuk melakukan tindakan-tindakan hukum apa saja.

Kuasa menjual merupakan suatu persetujuan denganmana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak yang lain yaitu penerima kuasa (*lasthebber*), yang menerimanya untuk dan atas namanya sendiri atau tidak menyelenggarakan satu perbuatan hukum atau lebih untuk memberi kuasa.<sup>3</sup> Dalam perjanjian jual beli yang biasanya orang-orang di Indonesia ini menggunakan kuasa menjual dalam hal perjanjian jual beli tanah.

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyatakan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Peralihan hak milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Hal tersebut untuk memberikan kepastian hukum dan

---

<sup>3</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 17

menghindari sengketa dalam pelaksanaan jual belinya. Berkaitan dengan perjanjian jual beli khususnya perjanjian jual beli tanah tentunya akan menimbulkan suatu akibat dari perbuatan hukum tersebut. Salah satu akibatnya yaitu pembatalan perjanjian jual beli tanah. Pembatalan perjanjian jual beli tanah yang terdapat dalam perkara perdata Nomor 01/ Pdt. G/ 2014/PNBTL yang terjadi di Panggung Harjo Sewon Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam kasus ini menurut hukum menyatakan bahwa akta kuasa menjual yang digunakan penjual (tergugat I) tersebut adalah menjadi bertentangan dengan hukum, yangmana sebidang tanah berikut bangunan dalam sertifikat merupakan milik penggugat, namun oleh si penjual telah dilakukannya peralihan hak atas nama pembeli tanpa sepengetahuan si penggugat. Maka menurut hukum, jual beli yang dilakukan oleh penjual (tergugat I) kepada tergugat II beserta peralihan hak atas tanah tersebut adalah bertentangan dengan hukum yang oleh karenanya tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas permasalahannya adalah bagaimana penyelesaiannya dalam hal kuasa menjual tidak sah dalam perjanjian jual beli sebagaimana Putusan Nomor:01/Pdt. G/ 2014/ PNBTL ?

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Tujuan objektif dalam penulisan hukum ini yaitu, untuk mengetahui bagaimana penyelesaiannya dalam hal kuasa menjual tidak sah dalam

perjanjian jual beli sebagaimana Putusan Nomor :  
01/Pdt.G/2014/PNBTL.

2. Tujuan subjektif dalam penulisan hukum ini yaitu, untuk memperoleh data dan bahan dalam penyusunan dan penyelesaian penulisan hukum ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.