



TANGGUNG JAWAB PERANTARA SEBAGAI PENERIMA KUASA DALAM PRAKTIK JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Suatu Penelitian di Wilayah Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar)

Angga Bustama

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

Teuku Muttaqin Mansur

Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
Jl. Putroe Phang No. 1, Darussalam, Banda Aceh - 23111

Abstrak - Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa, "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Kemudian Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa, "semua perjanjian harus dijalankan dengan itikad baik". Dalam praktik jual beli hak atas tanah selain terlibat pihak penjual dan pembeli terdapat pihak ketiga yang bertindak sebagai perantara yang berfungsi sebagai pemberi informasi, penghubung, dan juga ada yang bertindak sebagai penerima kuasa. Akan tetapi, tidak semua perantara menjalankan tanggung jawabnya kepada para pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah, sehingga menimbulkan kerugian bagi masing-masing pihak. Penulisan ini bertujuan untuk menjelaskan faktor-faktor penyebab dilakukan jual beli hak atas tanah melalui perantara, menjelaskan tanggung jawab perantara sebagai penerima kuasa dalam praktik jual beli hak atas tanah, serta menjelaskan akibat hukum apabila salah satu pihak wanprestasi dan penyelesaiannya. Untuk memperoleh data dalam penulisan ini, dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan dan lapangan. Pengumpulan data dilakukan dengan mewawancarai responden dan informan. Data yang telah terkumpul baik melalui penelitian kepustakaan dan lapangan, dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pemberian kuasa kepada perantara dilakukan secara lisan tanpa adanya perjanjian tertulis, faktor-faktor penyebab dilakukan jual beli hak atas tanah melalui perantara yaitu faktor kesibukan, agar tanah cepat laku, dan faktor pengurusan administrasi memakan waktu lama. Dalam hal pelaksanaan tanggung jawab perantara sebagai penerima kuasa, sudah terdapat banyak perantara yang menjalankan tanggung jawabnya sesuai kuasa, namun masih juga terdapat pihak perantara yang tidak menjalankan tanggung jawabnya. Dalam hal akibat hukum yang terjadi apabila salah satu pihak wanprestasi, diwajibkan pihak yang menyebabkan kerugian untuk mengganti kerugian sesuai dengan kesepakatan dan penyelesaian sengketa dilakukan dengan cara damai, para pihak mengadakan musyawarah untuk memperoleh kesepakatan dan apabila tidak berhasil, maka akan dimintakan pihak lain sebagai penengahnya sedangkan penyelesaian melalui jalur pengadilan jarang dilakukan. Disarankan dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang melibatkan perantara dibuat perjanjian kuasa dalam bentuk tertulis, untuk pembeli sebelum melakukan pembelian tanah melalui perantara untuk lebih teliti dahulu mengenai keadaan tanah dan harga pasaran ditempat tersebut, dalam hal penyelesaian sengketa melalui jalur damai diharapkan para pihak untuk mempertimbangkan asas keadilan bagi masing-masing pihak.

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Perantara, Penerima Kuasa

Abstract - Article 1792 Book of Civil Law Act specifies that, "The authorization is an agreement by which a person give power to someone else, who received it, for conducting an affair on his behalf" Then Article 1338 ayat (3) of the Civil Law Act determines that "all agreements must be executed in good faith". In practice of buying and selling land rights as well as engaging the seller and buyer are third party acting as an intermediary that serves as a conduit of information, liaison, and also acting as a proxy. However, not all intermediaries to discharge its responsibilities to the parties involved in the sale and purchase of land rights, causing losses for each party. This thesis aims to explain the causal factors do buying and selling of land rights through intermediaries, clarify the responsibility of intermediaries as recipients of power in the practice of buying and selling land rights, as well as explaining the legal consequences if one party defaults and settlement. To obtain the data in the writing of this thesis, carried out by means of literature and field research. The data collection was conducted by interviewing respondents and informants. Data have been collected through literature and field research, analyzed using qualitative approach. Based on the survey results revealed that the delegation of authority to the intermediary made orally without any written agreement, the factors that cause do buying and selling of land rights through intermediaries that busyness factor, in order to sell quickly soil, and the maintenance factor administration takes a long time. In terms of implementation responsibility of intermediaries as recipients of power, there have been a lot of intermediaries who carry out their responsibilities in accordance power, but they also are the intermediaries who do not carry out the responsibilities. In terms of the

legal consequences that occur when one party defaults, obligated parties who cause harm to indemnify in accordance with the agreement and dispute settlement done by peaceful means, the parties held a consultation to obtain the agreement and if it does not succeed, it will be requested for the other side as a mediator while the settlement through the courts rarely do. It is suggested in the execution of the sale and purchase of land rights involving intermediary made an agreement authorized in writing, to the buyer before purchasing the land through an intermediary to more thoroughly in advance about the state of the land and the market price of the place is, of settling disputes through peaceful expected the parties to considering the principle of justice for each party.

Keywords: *Responsibility, Intermediary, Receiver of Power of Attorney*

PENDAHULUAN

Tanah adalah bagian yang penting untuk keberlangsungan hidup manusia. Salah satu cara untuk memperoleh kepemilikan hak atau peralihan hak atas tanah adalah dilakukan dengan cara jual beli. Perjanjian jual beli hak atas tanah baik tanah kosong maupun tanah yang ada bangunannya berbeda dengan perjanjian jual beli pada umumnya yang diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang menimbulkan hak dan tanggung jawab. Pasal 1457 KUHPerdata mengatur bahwa “perjanjian jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Jual beli benda tidak bergerak, seperti jual beli tanah beserta rumah atau bangunan di atasnya didasarkan pada ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria dan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.¹ Dalam jual beli tanah ada dua syarat yang harus dipenuhi yaitu (1) Syarat materil, yaitu adanya para pihak dan objek tidak dalam sengketa atau dikuasai pihak lain dan (2) Syarat formil, keharusan dibuat akta oleh pejabat PPAT.

Jual beli hak atas tanah juga ada yang menggunakan jasa pihak ketiga yang dalam hal ini bertindak sebagai perantara atau bahkan dapat juga sebagai penerima kuasa dari para pihak. Hal ini didasarkan pada berlakunya asas kebebasan berkontrak Pasal 1320 Jo Pasal 1338 KUHPerdata. Keberadaan perantara juga didasarkan pada ketentuan KUHPerdata tentang pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdata.

¹ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 189.

Pasal 1792 KUHPerdara menentukan bahwa: Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Keterlibatan perantara sebagai kuasa penjual ataupun pembeli tidak hanya terhadap satu objek jual beli tetapi juga terhadap beberapa objek. Perantara atau kuasa penjualan nantinya akan memperoleh *fee* atau uang jasa dari keterlibatannya sebagai perantara. Biasanya *fee* atau uang jasa diperjanjikan terlebih dahulu sebelum proses jual beli dilaksanakan.

Selain itu, penelitian awal menemukan bahwa tidak semua perantara menjalankan tanggung jawabnya dengan baik terhadap pemilik hak kebendaan tersebut, seperti (1) memberikan informasi yang tidak benar tentang objek perjanjian, (2) menyerahkan pembayaran yang tidak sesuai dengan perjanjian. Demikian pula sebaliknya juga terdapat para pihak yang tidak menjalankan kewajibannya terhadap perantara, seperti tidak memberikan apa yang menjadi hak perantara sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Kondisi ini kemudian menarik untuk diteliti lebih mendalam mengenai hubungan hukum terhadap jual beli yang timbul antara pihak penjual dengan pembeli serta perantara terutama yang objeknya menyangkut dengan tanah.

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah faktor penyebab dilakukannya jual beli hak atas tanah melalui perantara?
2. Bagaimanakah tanggung jawab perantara sebagai penerima kuasa dalam praktik jual beli hak atas tanah di Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar?
3. Apakah akibat hukum yang terjadi apabila salah satu pihak wanprestasi dan penyelesaian yang ditempuh?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian *yuridis empiris/sosiologis*. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah prosedur pelaksanaan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, kemudian dipadukan dengan menelaah fakta-fakta sosial yang terkait dengan permasalahan didalam penelitian.²

Menurut Soejono Soekanto, penelitian hukum sosiologis empiris yang mencakup, penelitian terhadap identifikasi hukum (tidak tertulis) dan penelitian terhadap efektifitas

² Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 30.

hukum.³ Penelitian hukum sosiologis atau empiris hendak mengadakan pengukuran terhadap peraturan perundang-undangan tertentu mengenai efektivitasnya, maka definisi-definisi operasional dapat diambil dari peraturan perundang-undangan tersebut.

Lokasi penelitian adalah di Wilayah Kabupaten Aceh Besar khususnya di Kecamatan Ingin Jaya.

Penentuan sampel dilakukan secara *Purposive Sampling*. Dari keseluruhan populasi dipilih beberapa sampel yang terdiri dari responden dan informan yang diperkirakan dapat mewakili keseluruhan populasi. Adapun sampel dalam penelitian ini antara lain :

Responden

- a. Penjual/pemilik tanah 4 orang.
- b. Pembeli/penerima pengalihan hak atas tanah 4 orang.
- c. Perantara 4 orang.

Informan

- a. Notaris/PPAT di Wilayah Kabupaten Aceh Besar 3 orang.
- b. Sekretaris Kecamatan Ingin Jaya / Setcam Bagian PPAT Kecamatan Ingin Jaya.

Pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang dilakukan dengan mempelajari buku-buku teks, teori-teori, peraturan perundang-undangan, artikel-artikel, tulisan-tulisan ilmiah yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer dengan mewawancarai para pihak yang terlibat dalam praktik jual beli hak atas tanah yang melibatkan perantara sebagai penerima kuasa.

Pengolahan data dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif, merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden dan informan penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata. Dalam hal ini objek yang menyangkut diteliti dan dipelajari adalah objek penelitian yang utuh.

Seluruh data yang diperoleh dari penelitian, baik data sekunder berupa penelitian kepustakaan maupun data primer berupa hasil penelitian di lapangan, di olah dan dipadukan dan kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Selanjutnya dituangkan dalam sebuah karya tulis.

³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 153.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

a. Pengertian Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Hukum tentang perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang perikatan, mempunyai sifat sistem terbuka, maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian mempunyai kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melaksanakan sesuatu hal, dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴ Menurut M. Yahya Harahap “perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain untuk menunaikan prestasi”.⁵

Pengertian perjanjian juga dikemukakan oleh Wirjono Pradjodikoro yang menyebutkan perjanjian adalah suatu hubungan harta benda antara dua pihak, dalam mana pihak yang satu berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian.⁶

Berdasarkan beberapa pendapat sarjana yang diuraikan diatas, maka dapat diketahui bahwa ada beberapa unsur yang terdapat didalam perjanjian, diantaranya adalah adanya unsur hubungan hukum yang menyangkut harta benda dan kekayaan antara dua orang atau lebih, dimana satu pihak memberikan suatu hak pada pihak lain dan kewajiban pihak lain untuk menunaikan suatu prestasi.

Pasal 1457 KUHPerdata menyebutkan : “Jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli dianggap telah terjadi pada saat pihak penjual dan pembeli sepakat tentang benda dan harganya, meskipun pembayaran harga atau penyerahan bendanya belum dilakukan.

⁴ Salim HS, (*et.al*), *Perancangan Kontrak dan Memorendum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm. 8.

⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1982, hlm. 6.

⁶ Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Liberty, 1988, hlm. 19.

Selain itu, pengertian jual beli juga dikemukakan oleh S.B.Marsh dan J. Soulbsby yang dialih bahasakan oleh Abdulkadir Muhammad bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian di mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.⁷

Pengertian di atas menjelaskan bahwa, dalam perjanjian jual beli tercakup dua unsur yang pokok yaitu barang dan harga. Sehingga perjanjian jual beli dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang “keadaan barang dan harga barang” tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa satu pihak dinamakan penjual, sedang pihak yang lain dinamakan pembeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang timbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*Koopt en Verkoopt*” yaitu (*Verkoopt*) menjual dan (*Koopt*) membeli.⁸

Apabila dikaitkan dengan perjanjian jual beli hak atas tanah, maka jual beli dimaksud meliputi tanah dan benda benda yang ada di atasnya. Oleh karena itu, sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (UUPA). Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria terdapat pernyataan bahwa :

Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Hukum adat yang dimaksud tentunya hukum adat yang telah di-saneer yang dihilangkan cacatnya/disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.⁹

b. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah

Suatu perjanjian dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian jual beli sebagai salah satu jenis perikatan yang bersumber dari perjanjian atau persetujuan, untuk sahnya perjanjian jual beli harus mengikuti pula syarat-syarat sahnya perjanjian menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian (Business Law)*, Bandung: Alumni, 2006, hlm. 243.

⁸ *Ibid.*, hlm. 245.

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm. 171.

3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada pada setiap perjanjian, tanpa memenuhi syarat-syarat tersebut maka suatu perjanjian di anggap tidak pernah ada. Syarat pertama dan syarat kedua yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat perjanjian dinamakan sebagai syarat subyektif. Sedangkan syarat ketiga dan keempat yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal dinamakan sebagai syarat obyektif.

Kosekuensinya adalah apabila tidak terpenuhinya syarat subyektif, maka terhadap suatu perjanjian dapat dituntut pembatalan. Dalam arti bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian yang telah dibuat itu dibatalkan. Sedangkan apabila syarat obyektif tidak terpenuhi, maka terhadap perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

c. Ketentuan Perantara Dalam Jual Beli

Ketentuan perantara dalam jual beli ini dapat didasarkan dengan berlakunya asas kebebasan berkontrak Pasal 1320 Jo Pasal 1338 KUHPperdata, yang mana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Keberadaan perantara dalam jual beli hak atas tanah juga dapat berdasarkan kuasa. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1792 KUHPperdata Sampai dengan Pasal 1819 KUHPperdata. Pasal 1792 KUHPperdata menyebutkan: “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

d. Kuasa Menjual dalam Jual Beli Hak Atas Tanah.

Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum romawi disebut *mandatum*. *Manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma. Baru pada saat sekarang, hampir setiap pemberian kuasa dibarengi dengan pembayaran upah. Jarang kita jumpai seorang kuasa yang bertindak secara cuma-cuma.¹⁰

Pasal 1793 menentukan bahwa: Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan kuasa juga dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa..

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 308.

Pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan perbuatan hukum berupa menjual hak milik atas tanah dari pemberi kuasa kepada pihak pembeli tanpa dihadiri oleh pemilik tanah. Dalam hal ini penerima kuasalah yang melaksanakan segala urusan yang berkaitan dengan perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut. Dengan Kekuasaan atau *Volmacht* yang ada pada si pemegang kuasa inilah yang menyebabkan dia berwenang melakukan tindakan hukum untuk kepentingan dan atas nama si pemberi kuasa.¹¹

e. Tanggung Jawab Perantara Sebagai Kuasa Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

Penerima kuasa harus melaksanakan tugas sebaik-baiknya sesuai dengan yang telah dikuasakan atasnya oleh pemberi kuasa. Penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, apabila melakukan sesuatu diluar wewenang yang telah diberikan padanya, maka atas segala kerugian yang ditimbulkan akibat kelalaian atau ketidak sempurnaan dalam melaksanakan wewenangnya sebagaimana yang telah dilimpahkan oleh pemberi kuasa menjadi tanggung jawabnya.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1806 yang menentukan bahwa: “Si kuasa yang telah memberitahukan secara sah tentang hal kuasanya kepada orang dengan siapa dia telah mengadakan suatu perjanjian dalam kedudukannya sebagai kuasa itu, tidaklah bertanggung jawab tentang apa yang terjadi diluar batas kuasa itu, kecuali jika ia secara pribadi telah mengikatkan diri untuk itu”.

Dalam hukum dikenal beberapa macam bentuk tanggung jawab hukum, diantaranya :

1) Tanggung Jawab Mutlak (*Strict Liability*)

Tanggung jawab mutlak adalah suatu tanggung jawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya itu mempunyai unsur kesalahan ataupun tidak , dalam hal ini pelaku hanya dimintakan tanggung jawab secara hukum, meskipun dalam melakukan perbuatannya itu dia tidak melakukannya dengan sengaja dan tidak pula mengandung unsur kelalaian, kurang hati-hatian, atau ketidakpatutan.¹²

2) Tanggung jawab hukum tanpa bersalah (*Liability Without Fault*)

Kesalahan di sini dimaksudkan sebagai kesalahan dalam artian hukum. Bisa saja perbuatan tersebut masih merupakan kesalahan secara moral. Akan tetapi banyak juga tanggung jawab terhadap perbuatan, baik yang disengaja maupun kelalaian yang

¹¹ M. Yahya Harahap, *Op.cit*, hlm. 307.

¹² *Ibid.*, hlm. 174.

menggerogoti kepentingan orang lain, kepentingan mana yang dilindungi oleh hukum merupakan tanggung jawab tanpa kesalahan secara hukum maupun secara moral.¹³

3) Tanggung jawab tidak terbatas (*Unlimited liability*)

Konsep tanggung jawab tidak terbatas (*unlimmited liability*) merupakan suatu konsep dimana apabila pemilik tanah mampu membuktikan adanya kesalahan perantara, adanya kerugian dan kerugian tersebut akibat dari kesalahan si perantara, maka perantara harus membayar ganti kerugian yang diderita oleh pemberi kuasa atau pemilik tanah. Perantara atau penerima kuasa harus bertanggung jawab secara tidak terbatas (*unlimited liability*) dalam arti berapapun kerugian yang diderita oleh pemilik tanah atau pemberi kuasa maka harus dibayar penuh oleh perantara kecuali atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.¹⁴

2. Hasil Penelitian

a. Faktor Penyebab Dilakukannya Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Perantara

Hasil penelitian di Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar menunjukkan bahwa ada beberapa faktor yang menyebabkan para pihak melakukan jual beli hak atas tanah melalui perantara, diantaranya :

1) Pemilik hak atas tanah tidak berada ditempat

Menjadi suatu kenyataan bahwa dengan perkembangan ekonomi masyarakat yang begitu pesat di perkotaan menyebabkan banyaknya masyarakat yang pindah dan menetap diperkotaan. Hal ini yang menyebabkan harta benda yang ada di kampung halamannya tidak dapat dikuasai langsung oleh pemilik hak tersebut. Begitupun dalam hal ingin mengalihkan kepemilikan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan langsung oleh pemilik hak atas tanah. Oleh karena itu, diperlukannya pihak ketiga yang dapat bertindak atas nama pemilik hak atas tanah tersebut. Yusri¹⁵ seorang pemilik hak atas tanah yang menggunakan jasa perantara dalam jual beli tanah mengatakan, Pemilik hak atas tanah mempunyai jarak yang jauh dengan objek tanah tersebut. Untuk itu diperlukan pihak lain yang dapat bertindak atas namanya untuk mencari calon pembeli atas tanah tersebut, nantinya perantara akan memperoleh *fee*/komisi dari keterlibatannya sebesar yang diperjanjikan dengan pemilik tanah.

2) Transaksi jual beli tanah membutuhkan waktu lama

¹³ *Ibid.*, hlm. 173-174.

¹⁴ K. Martono dan Ahmad Sudiro, *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2009*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010. hlm. 221.

¹⁵ Yusri, Pemilik hak atas tanah di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, tanggal 17 Agustus 2016.

Selain itu, jual beli atas benda tidak bergerak juga membutuhkan waktu yang lama. Pada jual beli hak atas tanah menyerahkan hak milik kebendaan tersebut tidak menyebabkan seketika beralihnya hak milik atas tanah, namun memerlukan proses waktu yang cukup lama. Jual beli hak atas tanah juga harus membuat akta jual beli, akta balik nama, dan juga harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dengan kuasa yang diberikan kepada perantara, maka perantara berwenang mewakili penjual baik dalam pengurusan selama proses jual beli sampai dengan pembuatan akta jual beli melalui Notaris PPAT ataupun Camat PPAT tanpa dihadiri langsung oleh pemilik tanah.¹⁶

3) Agar tanah yang ingin dijual cepat laku

Faktor lain dilakukannya jual beli melalui perantara ialah pemilik hak atas tanah tidak mampu mencari calon pembeli karena antara pembeli dan pemilik hak atas tanah tidak saling mengenal satu sama lain, untuk itu diperlukannya bantuan pihak lain untuk mencari calon pembeli. Dalam mencari calon pembeli tanah tersebut, perantara dapat bertindak hanya sebagai penghubung antara pemilik tanah dengan pembeli atau juga dapat bertindak langsung dengan pihak pembeli untuk menetapkan “harga” tanah tersebut sesuai yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dengan pemilik hak atas tanah.¹⁷

4) Kurang pemahaman pemilik hak atas tanah tentang prosedur jual beli tanah

Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai kepemilikan hak atas tanah menyebabkan masyarakat dalam hal ingin mengalihkan kepemilikan hak atas tanah mengalami sedikit hambatan dalam pelaksanaannya. Oleh sebab itu, diperlukannya pihak lain yang mempunyai pemahaman tentang prosedur jual beli tanah. Seperti halnya Saiful,¹⁸ mengatakan bahwa untuk melakukan jual beli tanah tanpa bantuan perantara ia mengalami kesulitan dalam hal mengurus segala sesuatu yang diperlukan dalam transaksi jual beli tanah, karena jual beli benda tidak bergerak berbeda dengan jual beli benda bergerak. Jual beli benda bergerak cukup dengan menyerahkan barang dan penjual menyerahkan uang sesuai yang telah disepakati, namun pada jual beli benda tidak bergerak membutuhkan prosedur-prosedur tertentu. Untuk itu Saiful Bahri memberikan kuasa kepada Kuswandi untuk melakukan pengurusan mengenai transaksi jual beli tanah tersebut.

¹⁶ Nazariah, Setcam/Bagian PPAT Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, tanggal 25 Agustus 2016.

¹⁷ Ridwan AR, Pemilik hak atas tanah di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, tanggal 17 Agustus 2016.

¹⁸ Saiful Bahri, Pemilik hak atas tanah di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, Tanggal 14 Agustus 2016.

Dari uraian diatas, jelaslah bahwa peran serta perantara sangat penting dalam rangka membantu pihak pembeli maupun pihak penjual dalam proses jual beli hak atas tanah. Dari keterlibatannya, perantara tersebut akan memperoleh hak dan tanggung jawab terhadap pihak yang menggunakan jasanya, begitupun sebaliknya pihak yang menggunakan jasa perantara juga mempunyai hak dan kewajiban terhadap perantara.

b. Tanggung Jawab Perantara Sebagai Kuasa Dalam Praktik Jual Beli Hak Atas Tanah

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, perjanjian jual beli tanah yang melibatkan perantara sebagai kuasa di Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar jarang diberikan dalam bentuk kuasa tertulis. Kuasa yang diberikan kepada perantara dalam bentuk lisan. Hal ini yang menyebabkan mudahnya perantara dalam melakukan penentuan harga sesuai yang dia inginkan. Bahkan banyak perantara yang bertindak sebagai kuasa dari pihak penjual menentukan harga yang lebih tinggi dari yang ditentukan oleh pemilik tanah. Pemberian kuasa dalam bentuk tertulis sebenarnya sangat penting dibuat, karena apabila terjadi sengketa dikemudian hari dapat dijadikan sebagai alat bukti.

Oleh karena itu, kejujuran dalam transaksi jual beli tanah sangatlah penting, supaya tidak ada pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli tanah tersebut, baik pihak penjual yang memiliki hak atas tanah, pihak pembeli yang menyediakan uang maupun pihak perantara yang dalam hal ini bertindak sebagai kuasa dari para pihak. Namun kenyataannya tidak semua orang memiliki kejujuran dalam melakukan transaksi jual beli tanah, bahkan ada pihak yang cenderung melakukan kecurangan. Dalam praktik perjanjian jual beli tanah, ditemukan perantara sebagai kuasa yang memberikan informasi yang tidak benar mengenai objek perjanjian dan menetapkan harga yang lebih tinggi dari yang ditentukan pihak pemilik tanah.¹⁹

Dalam praktik jual beli hak atas tanah yang melibatkan perantara sebagai kuasa dari para pihak, sering ditemukan pihak perantara tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana yang telah dikuasakan. Begitupun juga terdapat pihak pembeli atau penjual hak atas tanah yang tidak melaksanakan kewajibannya terhadap perantara, seperti tidak memberikan hak perantara sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya.

¹⁹ Mujaffar, Pembeli hak atas tanah di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, Tanggal 12 Agustus 2016.

Menurut Nasruddin,²⁰ penentuan harga sepihak yang ditentukan oleh perantara/agen tersebut terjadi karena perantara/agen menghendaki keuntungan yang lebih tinggi dari jual beli tersebut, biasanya perantara/agen menentukan harga yang lebih tinggi dari harga yang ditentukan pemilik tanah. Meskipun demikian, transaksi jual beli tanah yang melibatkan perantara sebagai kuasa masih banyak dilakukan.

Hal senada juga disampaikan oleh M. Nasir,²¹ perantara/agen menentukan harga lebih tinggi dari yang dikuasakan kepadanya karena harga yang ditetapkan oleh pemilik tanah terlalu murah. Apabila penetapan harga yang lebih tinggi tersebut disetujui oleh pemilik tanah, maka agen tidak perlu bertanggung jawab. Sebaliknya, apabila harga yang lebih tinggi tersebut tidak disetujui oleh pemilik tanah, maka agen/perantara harus menyerahkan sepenuhnya sesuai dengan harga tanah yang terjual. Komisi atau hak agen akan diperjanjikan lebih lanjut dengan pemilik hak atas tanah.

Mukhsin Notaris/PPAT mengatakan bahwa, seorang perantara/agen tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban apabila ia melaksanakan kewajibannya sesuai dengan apa yang diperjanjikan dengan pemilik hak atas tanah. Apabila adanya pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, maka akan diselesaikan oleh kedua belah pihak sesuai dengan kesepakatan bersama. Seorang perantara hanya bertanggung jawab sebatas dengan apa yang dikuasakan kepadanya.²²

Lebih lanjut, Cut Era Fitriyeni Seorang Notaris/PPAT mengatakan bahwa, dalam praktik jarang dikeluarkan akta kuasa secara tertulis kepada perantara, kecuali dalam keadaan sangat mendesak, karena akta kuasa ini bersifat tidak dapat ditarik kembali (kuasa mutlak).²³

Berdasarkan uraian diatas dapat dipahami bahwa menjalankan suatu kuasa dengan itikad baik sangat perlu, supaya terhindar dari kesalahpahaman dan perselisihan. Penerima kuasa harus bertindak sesuai dengan apa yang dikuasakan kepadanya, apabila ingin bertindak melebihi kuasa yang diberikan kepadanya maka harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemberi kuasa.

c. Akibat Hukum Apabila Salah Satu Pihak Wanprestasi Dan Penyelesaiannya

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, Akibat hukum yang terjadi apabila salah satu pihak

²⁰ Nasruddin, Agen/perantara penjualan tanah di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, tanggal 15 Agustus 2016.

²¹ M. Nasir, Agen/perantara penjualan tanah di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, tanggal 22 Agustus 2016.

²² Mukhsin, Notaris/PPAT di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, tanggal 20 Agustus 2016

²³ Cut Era Fitriyeni, Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Aceh Besar, *Wawancara*, tanggal 28 Agustus 2016.

wanprestasi dalam jual beli hak atas tanah yang melibatkan perantara, mewajibkan bagi pihak yang melakukan wanprestasi dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain untuk mengganti kerugian sebesar yang diderita oleh pihak yang dirugikan. Bentuk ganti kerugian, baik berupa ganti kerugian sejumlah uang (nominal) maupun dalam bentuk peralihan resiko.

1) Penyelesaian wanprestasi antara perantara sebagai penerima kuasa dengan pemilik/penjual tanah

Wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak dalam jual beli tanah baik wanprestasi yang dilakukan oleh perantara sebagai penerima kuasa maupun wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik tanah, maka upaya penyelesaian wanprestasi tersebut dilakukan secara kekeluargaan, tanpa melibatkan pihak ketiga.²⁴ Selain itu, terhadap pihak yang melakukan wanprestasi akan menerima akibat hukum sesuai dengan kebiasaan yaitu dengan membayar ganti kerugian kepada pihak yang dirugikan, tanpa harus menempuh jalur hukum ke muka persidangan. Hal ini dilakukan karena lebih mudah, tidak memerlukan biaya besar dan tidak memakan waktu yang lama.²⁵

2) Penyelesaian wanprestasi antara perantara sebagai penerima kuasa dengan pembeli tanah

Dalam penyelesaian wanprestasi antara pihak perantara dengan pihak pembeli hak atas tanah dilakukan juga secara kekeluargaan, artinya penyelesaian perselisihan antara perantara dengan pembeli hak atas tanah tersebut dilakukan tanpa menempuh jalur hukum, upaya penyelesaian dilakukan dengan cara damai, mereka mencari jalan terbaik dengan cara mendatangkan para pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah tersebut.²⁶

Selain itu, adanya keengganan pembeli untuk mengajukan permasalahan ini ke jalur pengadilan, karena setiap perkara yang diajukan ke pengadilan diharuskan kepada pihak yang dirugikan untuk membuat surat gugatan, serta proses persidangan yang akan memakan banyak biaya dan waktu yang lama.²⁷

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang terjadi di Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar setiap wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, baik itu wanprestasi yang

²⁴ Yahya, Pemilik hak atas tanah di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, tanggal 30 Agustus 2016.

²⁵ Rahmat, Agen/perantara jual beli tanah di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, tanggal 31 Agustus 2016.

²⁶ Nasruddin, Agen/perantara jual beli tanah di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, tanggal 30 Agustus 2016.

²⁷ Junaidi, Pembeli hak atas tanah di Kecamatan Ingin Jaya, *Wawancara*, Tanggal 29 Agustus 2016.

dilakukan oleh penjual, pembeli, maupun perantara sebagai kuasa maka upaya penyelesaian dilakukan dengan jalan damai.

KESIMPULAN

Faktor-faktor yang menyebabkan dilakukannya jual beli hak atas tanah melalui perantara adalah sebagai berikut:

- a) Pemilik hak atas tanah tidak berada ditempat.
- b) Transaksi jual beli tanah membutuhkan waktu lama.
- c) Agar tanah yang ingin dijual cepat laku.
- d) Kurangnya pemahaman pemilik tanah tentang prosedur jual beli tanah.

Tanggung jawab perantara sebagai kuasa dalam jual beli tanah pada umumnya sudah terdapat banyak perantara yang menjalankan tanggung jawabnya sesuai kuasa, namun masih juga terdapat pihak perantara yang tidak menjalankan tanggung jawabnya.

Akibat hukum apabila salah satu pihak wanprestasi adalah diwajibkan bagi para pihak yang merugikan pihak lain untuk mengganti kerugian sebesar yang disepakati oleh kedua belah pihak dan upaya penyelesaian sengketa yang ditempuh para pihak dalam perjanjian jual beli hak atas tanah yang melibatkan perantara sebagai kuasa di Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar adalah diselesaikan dengan jalan damai.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian (Busines Law)*, Bandung: Alumni, 2006.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak, Perancangan Kontrak*, Jakarta: Radja Grafindo Persada, 2007.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Juswito Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.

Salim HS, (*et.al*), *Perancangan Kontrak dan Memorendum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Subekti. R dan Tjitrosudibio. R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Liberty, 1988.

B. Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.