

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang didasari oleh pemindahan hak atas tanah yang dilakukan baik dengan sengaja agar hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Adanya suatu peralihan suatu hak tersebut, telah menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja oleh satu pihak dengan maksud agar hak atas tanah tersebut akan menjadi milik pihak lainnya. Dengan demikian sebaliknya, bahwa perbuatan hukum tersebut yang dilakukan dengan sengaja dengan maksud agar hak milik atas tanah seseorang menjadi milik kepada orang lain, sehingga pemindahan hak tersebut telah diketahui atau diinginkan oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas suatu peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.24/1997) menjelaskan 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 sudah dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-

undangan yang berlaku.¹ Perbuatan Hukum yang dimaksud di dalam Pasal tersebut adalah sebagai berikut waris, jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan atau yang disebut dengan *inbreng*, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Peralihan hak atas tanah terdiri dari yaitu beralih dan dialihkan. Beralih artinya adanya suatu perpindahan hak atas tanah tanpa ada suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya tersebut, contohnya adalah pewarisan. Sedangkan dialihkan artinya adanya suatu perbuatan perpindahan hak atas tanah melalui suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, contohnya adalah jual beli. Untuk menjamin suatu kepastian hukum dalam jual beli, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, maksudnya adalah obyek tanah tersebut disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan ditandatanganinya akta PPAT yang kemudian akta tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh suatu bukti yang sah. Apabila tidak adanya akta tersebut, maka peralihan hak atas tanah tersebut tidak dianggap sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Jual beli dapat dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, hal tersebut dapat terjadi dan dibuktikan dengan adanya bukti berupa kwitansi dan tanpa dibuat di hadapan

¹ Pasal 37 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

notaris. Dengan diadakan di jual beli dibawah tangan akan merugikan dari pihak pembeli, karena tidak mempunyai kekuatan hukum yang sempurna.

Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.² Akta autentik yang dibuat oleh notaris merupakan alat bukti yang sah, yang mempunyai kekuatan nilai pembuktian yang sempurna. Akta autentik dipelukaan seiring dengan tuntutan akan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum di dalam kehidupan masyarakat.³ Akta autentik yang dimaksud adalah alat bukti yang nantinya akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran yang dilakukan pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah tersebut. Akta yang dibuat Notaris misalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB), Kuasa Menjual dan sebagainya. Dan apabila di dalam membuat suatu akta dan terdapat kekeliruan atas akta notaris tersebut, maka akan menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban.⁴

PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli dengan objek tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) di hadapan PPAT.⁵ PPJB juga dapat diartikan sebagai suatu perjanjian pendahuluan yang sifatnya sementara, hal itu disebabkan karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu

² Pasal 1 point 7, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

³ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 19.

⁴ *Ibid.*, h. 25.

⁵ Albert Aries, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Alat Bukti", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti/>, tanggal 22 Januari 2020, pukul 17:15.

sampai tiba saat dapat dilaksanakannya perbuatan hukum yaitu Jual Beli di hadapan PPAT yang merupakan pejabat berwenang. Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT.⁶

PPJB penerapan pada umumnya hanya menggunakan asas umum dalam perjanjian yang sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdata. Hal ini dikarenakan PPJB belum diatur secara jelas dan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, akan tetapi PPJB diatur di Buku III KUHPerdata, yaitu Pasal 1457 KUHPerdata yang mengatur tentang pengertian jual beli itu sendiri. Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁷ Jual beli hak atas tanah di dalam praktiknya sering disebut jual beli tanah akan tetapi secara yuridis yang diperjualbelikan tersebut adalah hak atas tanahnya bukan tanahnya. Di dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁸

PPJB itu sendiri dapat dibuat menjadi dua macam bentuk, yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan atau yang dikenal dengan akta di bawah tangan dan akta yang dibuat secara autentik. Jual beli yang diikat dengan akta di bawah tangan tidak ditentukan oleh undang-

⁶ *Ibid.*

⁷ Pasal 1457, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), h. 358-359.

undang, tanpa adanya perantara, ataupun tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang, mempunyai kekuatan atau nilai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak.

Dalam prakteknya, penjualan atas suatu unit rumah yang masih terikat dengan PPJB dapat dilakukan dengan cara membuat perjanjian yaitu berupa pengalihan hak. Hal tersebut dilakukan sebagai perjanjian untuk mengalihkan PPJB dari penjual kepada pembeli. Perlu diperhatikan bahwa untuk melakukan suatu pengalihan atas PPJB tersebut, biasanya wajib untuk memenuhi syarat-syarat tertentu yang sudah diatur dalam PPJB itu sendiri yang dimana pengalihan PPJB dilakukan kepada pihak ketiga.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 (dua) versi, yaitu :

1. Akta Perjanjian Pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas, atau disebut dengan PPJB Belum Lunas.
2. Akta Perjanjian Pengikatan jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan untuk melakukan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, hal itu dikarenakan masih ada proses yang belum selesai, misalnya masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, masih sedang dalam proses penggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan Akta Jual Beli tersebut belum bisa dibuat, atau disebut dengan PPJB Lunas.⁹

⁹ Irma Devita Purnamasari, “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*”, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/>, diakses pada 24 Januari 2021, pukul : 12:21.

PPJB Lunas dibuat terlebih dahulu sebelum dibuatnya suatu Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB), hal itu disebabkan karena belum terpenuhinya semua sifat jual beli, yang terdiri dari terang, tunai dan lunas. Tunai artinya penyerahan hak oleh penjual dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga haknya sudah beralih. Terang artinya perjanjian tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat Adat yang berwenang ataupun pejabat yang berwenang dan disaksikan oleh dua orang saksi. Dan yang terakhir yaitu lunas, yang dimaksud dengan lunas yaitu kehendak yang diucapkan harus diikuti perbuatan nyata. Dengan belum terpenuhinya AJB, maka PPJB Lunas sebagai perjanjian terdahulu, tujuannya untuk menyiapkan para pihak tersebut untuk mengikatkan diri dalam pembuatan suatu perjanjian pokok berupa AJB.

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.¹⁰ Kuasa tersebut dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, ataupun surat dibawah tangan bahkan dapat berupa surat ataupun secara lisan. Pada dasarnya pemberian kuasa dilakukan secara cuma-cuma, kecuali terdapat sesuatu yang diperjanjikan sebaliknya.

Kuasa menjual termasuk ke dalam salah satu jenis perjanjian pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam KUHPerdara, dan termasuk ke dalam akta yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT. Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-

¹⁰ *Op.Cit.*, Pasal 1792.

tindakan yang menyangkut segala kepengurusan, sedangkan untuk memindahtangankan suatu barang atau benda, hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik dengan diperlukan suatu pemberian kuasa dengan syarat mempergunakan kata-kata yang tegas. Dengan kata lain, kuasa menjual wajib diberikan dalam bentuk surat kuasa khusus, dan tidak boleh dalam bentuk kuasa umum serta harus menggunakan kata-kata yang tegas.

Di dalam KUHPerdata khususnya Bab ke-16 (enam belas) bagian 3, mengatur mengenai kewajiban-kewajiban pemberi kuasa. Berdasarkan pasal 1807 KUHPerdata mengatakan bahwa pemberi kuasa tersebut wajib untuk memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa. Dengan kata lain, pemberian kuasa termasuk ke dalam ruang lingkup perikatan. Selain itu, pemberi kuasa harus memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian. Suatu pemberian kuasa diawali dengan adanya suatu kepentingan seseorang dengan pihak-pihak tertentu.

Di dalam prakteknya, kuasa menjual diberikan kepada pembeli selaku si penerima kuasa, baik dalam PPJB ataupun dengan Akta Kuasa Menjual terpisah, dengan syarat mencantumkan klausula bahwa kuasa tersebut tidak akan berakhir karena segala sesuatu yang berkaitan dengan hal tersebut sudah diatur di dalam ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata yaitu mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa, kuasa menjual tidak dapat dicabut atau ditarik Kembali.

Pada dasarnya, kuasa menjual dapat berbentuk surat kuasa menjual yang berdiri sendiri ataupun tidak berdiri sendiri. Bentuk Pemberian Kuasa Menjual yang berdiri sendiri artinya pemberian kuasa tersebut merupakan perjanjian

yang berdiri sendiri dan tidak disandarkan pada suatu perjanjian pokok, sedangkan pemberian kuasa yang tidak berdiri sendiri adalah pemberian Kuasa Menjual tanah yang bersandar pada perjanjian pokok, sehingga jika perjanjian pokok batal atau dibatalkan, maka pemberian Kuasa ini turut menjadi batal atau dibatalkan.¹¹

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh seseorang yang sesuai dengan hak yang telah disediakan oleh Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Didalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) khususnya Pasal 33 ayat (3) mengatur mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal tersebut diperjelas Kembali di dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA yang dimana bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yaitu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak yang sudah disediakan ialah untuk digunakan atau dimanfaatkan, akan tetapi jika kepemilikan atau pemanfaatan tanah tersebut terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja, maka kepemilikan itu akan menjadi tidak bermakna. Sehingga di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA telah dinyatakan bahwa hak terhadap tanah tidak hanya diberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, akan tetapi termasuk juga tubuh bumi beserta yang ada dibawahnya dan air serta tata ruang

¹¹ Harum Melati Suci, *“Jual Beli Tanah dengan Kuasa Jual yang Telah Berakhir Demi Hukum dan Akibat Hukumnya terhadap Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 29PK/PDT/2009)”*, (Tesis Magister Kenotariatan, Depok: Universitas Indonesia, 2013), h. 33.

yang ada di atasnya.¹² Wewenang yang bersumber berdasarkan hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud didalam Pasal 2 ayat (2) tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, mencakup arti kebahagiaan, kesejahteraan serta kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan Makmur.¹³ Berdasarkan pasal 2 ayat (4), hak menguasai dari Negara yang dimaksud diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat adat, selagi diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Adanya keterkaitan antara UUD 1945 dengan UUPA yang dirumuskan dengan istilah “*dikuasai*” tersebut ditegaskan kembali di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dengan diberikan rincian kewenangan Hak Menguasai dari Negara berupa kegiatan :¹⁴

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), h. 18.

¹³ Pasal 3, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 2 ayat (2).

Hak menguasai tanah oleh Negara itu sendiri, telah dijabarkan secara jelas di dalam bentuk kewenangan tertentu untuk penyelenggaraan hak tersebut. Hak menguasai dari Negara meliputi seluruh tanah yang berada di dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan, sedangkan untuk tanah-tanah yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan oleh UUPA tersebut, disebut tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 2 ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹⁵ Hak-hak atas tanah tersebut telah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Hak-hak atas tanah di Indonesia sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.¹⁶

Untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut, maka Indonesia dengan ini memberikan atau menerbitkan sebuah sertifikat hak atas tanah. Dalam hal ini, pengertian dari Sertifikat merupakan

¹⁵ *Ibid.*, Pasal 4 ayat (1).

¹⁶ *Ibid.*, Pasal 16 ayat (1)

surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.¹⁷ Selain itu, dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Dalam hal ini, sertipikat diartikan sebagai bukti kepemilikan dan merupakan salah satu alat bukti. Dengan diterbitkannya suatu sertifikat, maka hak-hak atas tanah tersebut akan mempunyai kepastian hukum yang jelas.

Dalam perkembangannya tanah memiliki nilai ekonomis serta berbagai kepentingan. Dengan adanya pertumbuhan ekonomi yang berkembang pesat, akan mempengaruhi nilai ekonomis terhadap tanah tersebut, dan nilai tanah tidak akan pernah mengalami kesurutan, hal tersebut dikarenakan tanah memiliki hubungan dengan pesatnya pertumbuhan penduduk, sehingga tanah memiliki nilai ekonomis dan akan selalu naik.¹⁸ Selain itu, sertipikat tanah juga

¹⁷ *Op.Cit.*, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁸ Tun Samudra, *Manfaat "Mensertifikatkan" Hak Atas Tanah dari Perspektif Hukum dan Ekonomi*, <https://www.kompasiana.com/tun/5a2f5946f133445e8b5e5b52/manfaat-mensertifikatkan-hak-atas-tanah-dari-perspektif-hukum-dan-ekonomi?page=all>, diakses pada 29 Januari 2021, pukul 20:35.

dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi, karena dengan adanya sertipikat tersebut tanah dapat dilakukan kegiatan jual beli, sewa-menyewa, pemberian hak tanggungan, dan lain-lain.

Menurut pasal 20 ayat (2) UUPA, khususnya hak milik, hak milik dapat beralih dan dialihkan. Pengertian dari kata beralih maksudnya adalah terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), contohnya diwariskan. Selain itu, dialihkan artinya untuk menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.¹⁹

Dengan adanya peralihan tersebut, seyogyanya dilakukan dengan dasar akta autentik yang dibuat dihadapan notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.²⁰ Prakteknya pun sekarang ternyata Notaris itu sendiri membuat akta PPJB dan akta kuasa menjual sehubungan dengan peralihan hak atas tanah. Tetapi bila dikaji berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang mengatur mengenai surat kuasa menjual, ternyata surat kuasa menjual tersebut dilarang atau tidak diperbolehkan di dalam prakteknya.

Dengan adanya perkembangan zaman, ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut telah mendapatkan perubahan yang dimana diatur di

¹⁹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), h. 237.

²⁰ *Op.Cit.*, Pasal 1 point 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*.

dalam ketentuan Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1492/AGR tentang kuasa mutlak sebagai Surat pengantar sekaligus penjelasan dari Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang di dalamnya menerangkan mengenai jenis kuasa mutlak baik yang dilarang, digunakan dan juga jenis kuasa mutlak yang dapat diperbolehkan, berikut yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang adalah :²¹

1. Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksudkan di dalam Pasal 3 (tiga) blanko akta jual beli sebagai ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.
2. Penggunaan kuasa penuh sebagaimana telah dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris.
3. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh Notaris.

Yang tidak termasuk kedalam larangan adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian yang dimaana mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.²² Ternyata berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas

²¹ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, 1985), h. 106.

²² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cet. Kedua, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2008), h. 6.

Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya (selanjutnya disebut PP No. 34/2016) dikecualikan dengan catatan bahwa PPh penjual sudah dibayarkan dan divalidasi. Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dimaksud adalah penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang mengalihkan atas hak atas tanah dan/bangunan melalui adanya sebuah transaksi berupa penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang telah disepakati antara para pihak.²³ Oleh karena itu, dalam penulisan ini, akan mengkaji mengenai **“KEDUDUKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN KUASA MENJUAL DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM PERTANAHAN DI INDONESIA”**.

2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Peran Notaris dalam Menyusun dan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual?
2. Bagaimana kedudukan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli & Kuasa Menjual dalam memberikan kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah?

²³ Pasal 1 ayat (2), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.

3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pokok permasalahan di atas, maka dikemukakan tujuan penelitian adalah untuk menggambarkan :

1. Untuk menganalisis Meneliti dan Mengetahui Notaris berwenang untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual
2. Untuk meneliti dan mengetahui kekuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dalam memberikan kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah.

4. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, baik untuk kepentingan teori dalam ilmu hukum maupun untuk kepentingan praktis, yaitu :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam mengembangkan khasanah Ilmu Hukum pada umumnya dan di bidang hukum pertanahan pada khususnya, dan hukum atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak-pihak yang bekepentingan, termasuk pemerintah dan masyarakat sebagai upaya meletakkan suatu landasan yang kuat bagi pembangunan hukum dan penegakkan

hukum pertanahan, dan memberikan informasi bagi masyarakat memperoleh kepastian hukum kepemilikan atas tanah bersertifikat, serta diharapkan dapat menjadi referensi penelitian di bidang hukum pertanahan.

5. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan tesis ini penulis membagi 5 (lima) Bab, yang masing-masing terdiri dari :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab ini penulis menguraikan secara garis besar mengenai: Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab ini, penulis akan membahas mengenai pengertian-pengertian seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Peralihan Hak Atas Tanah, Macam-Macam Hak Atas Tanah, serta membahas mengenai teori-teori yang akan digunakan di dalam penelitian ini.

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam Bab ini, penulis akan memaparkan metode penelitian hukum tentang kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. Penulis akan menggunakan metode kepustakaan/yuridis normatif.

BAB IV : PEMBAHASAN DAN ANALISIS

Bab ini merupakan analisis data terhadap kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam Bab ini penulis akan memberikan kesimpulan tentang masalah yang terdapat dalam tesis ini dan mencoba memberikan saran sebagai suatu jalan keluar.

