

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN KUASA MENJUAL NOTARIS BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN PERATURAN PEMERINTAH NO.18 TAHUN 2021

Risky Amelia

Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Sutomo, Serang, Banten

email: dosen10037@unpam.ac.id

Paper Accepted: 30 Juni 2022
Paper Reviewed: 1-10 Juli 2022
Paper Edited: 10-20 Juli 2022
Paper Approved: 22 Juli 2022

ABSTRAK

Di dalam Jual Beli Hak atas tanah, banyak sekali praktik yang dapat dilakukan. Dalam penelitian ini akan dibahas praktik yang biasa dilakukan dalam pelaksanaan Jual beli, yaitu menggunakan Kuasa Menjual sebelum dilakukan Jual beli tersebut. Di dalam penelitian ini perjanjian pengikatan Jual Beli dilakukan secara di Bawah Tangan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan menggunakan sistem angsuran di mana para pihak yang menentukan sendiri klausul-klausul yang disepakati bersama sebagai ketentuan yang harus dipatuhi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli secara di bawah tangan hak atas tanah yang telah bersertifikat dengan menggunakan sistem angsuran. Akta PJB dan Kuasa menjual berkedudukan atau berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan untuk menyiapkan atau terselenggaranya AJB Balik Nama. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan hukum kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris dan mengetahui perlindungan hukum yang diberikan terhadap para pihak dalam pelaksanaan jual beli atas tanah diantara para pihak secara di bawah tangan dengan menggunakan kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Jual beli, Kuasa Menjual.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Dalam kegiatan pelaksanaan jual beli hak atas tanah tidak selamanya pihak penjual dan pembeli langsung melakukan kegiatan pembuatan Akta Jual Beli. Pelaksanaan Jual beli dapat pula dilaksanakan dengan membuat Akta

Pengikatan Jual Beli antara pihak Penjual dengan Pihak pembeli. Pelaksanaan pengikatan Jual beli dilakukan terlebih dahulu disebabkan beberapa faktor tertentu.

Pengikatan Jual beli adalah suatu kegiatan perjanjian awal sebelum terjadinya Jual Beli, Tujuannya dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah untuk mengikat

kedua belah pihak, agar apabila kebutuhan untuk Akta Jual Beli sudah terpenuhi dapat dilangsungkan untuk dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Akta Pengikatan Jual Beli dibuatkan oleh Notaris dan Kuasa Menjual juga dibuatkan oleh Notaris. Akta akta tersebut dibuat antara kedua belah pihak, dan para pihak setuju untuk dibuatkan Akta tersebut, akta tersebut dibuatkan dihadapan Notaris oleh sebab itu disebut Akta Notaris. Isi akta tersebut pada hakikatnya berupa pernyataan dari para pihak dan mengikatkan diri terhadap perbuatan hukum yang akan mereka lakukan, dengan demikian suatu Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa menjual pada dasarnya merupakan alat bukti yang menunjukkan terikatnya para pihak dalam suatu perjanjian tentang harga dan barang/obyek.

Adanya kata sepakat para pihak tentang objek perjanjian serta telah dibayar lunas harga tanah dan/atau bangunan oleh pembeli dan diterima oleh penjual, sebaliknya penjual menyerahkan tanah dan bangunannya kepada dan telah diterima oleh pembeli, maka unsur unsur jual beli cukup dijadikan alasan dijadikannya Pengikatan Jual beli dan Kuasa Menjual setelah terpenuhi pula syarat syarat lain dibuatnya suatu Akta Notaris. Suatu perjanjian pengikatan Jual beli dapat terjadi apabila ada beberapa syarat terjadinya Jual beli belum terpenuhi yaitu Sertifikat sedang dalam proses, pembayaran dilakukan dalam cara dicicil.

Pengikatan Jual Beli lahir sebagai akibat terhambat atau terdapat beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi Jual beli. Persyaratan itu timbul ada yang dari Undang Undang, ada pula yang timbul dari kesepakatan bersama para pihak. Persyaratan yang timbul dari undang undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli dapat dibuatkan, Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak, contohnya pihak pembeli menginginkan transaksi tersebut dalam kondisi bersertifikat namun penjual

belum memiliki dana untuk mensertifikatkan tanah tersebut, maka untuk tercapainya kesepakatan pihak pembeli membayar setengah dari transaksi terlebih dahulu lalu tanah tersebut disertifikatkan oleh pembeli.

Pengikatan jual beli dilakukan digadapan Notaris pada umumnya disebabkan dua hal yaitu pengikatan dilakukan karena pembeli belum membayar lunas transaksi, selama Pembeli belum membayar lunas harga transaksi maka Akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan. Adapula yang dilakukan diikuti Akta Kuas, dimana pada dasarnya harga jual beli tersebut telah lunas namun akta pengikatan jual beli tersebut belum dapat ditingkatkan ke akta jual beli maupun balik nama sertifikat.

Dalam hal pembuatan pengikatan Jual beli terhadap hak atas tanah yang telah lunas dibayar harganya oleh pembeli terhadap penjual namun, Akta Pengikatan Jual beli tersebut belum dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual beli dan diikuti dengan Balik nama. Hal ini dapat menimbulkan masalah hukum yang bisa terjadi diantara kedua belah pihak. Meskipun di dalam akta pengikatan jual beli tersebut pihak pembeli telah melunasi, namun pengikatan jual beli tersebut belum juga dirubah ke akta jual beli, maka kemungkinan pihak penjual melakukan pengikatan jual beli dengan pihak lainnya dan secara diam diam hal tersebut disebabkan karena pengikatan jual beli yang lama telah dilunasi oleh pihak pembeli namun dalam jangka waktu yang lama belum juga dibuatkan akta jual beli dan dibalik nama ke kantor pertanahan.

Oleh karena itu sulit untuk memeriksa kepemilikan atas tanah tersebut yang terdaftar atas nama pemilik yang baru. Dengan belumnya dilaksanakan akta jual beli atas tanah dari pengikatan jual beli tersebut maka pelaksanaan balik nama ke kantor pertanahan juga belum dapat dilakukan, oleh karena itu nama kepemilikan masih terdaftar atas nama pemilik yang lama.

Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan beberapa

permasalahan sebagai berikut :

1. Kedudukan hukum kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris
2. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap para pihak dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah diantara para pihak secara di bawah tangan dengan menggunakan kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kedudukan hukum kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap para pihak dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah di antara para pihak secara di bawah tangan dengan menggunakan kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris?

KERANGKA TEORI

Teori Perlindungan Hukum

Pada permasalahan pertama tentang perlindungan hukum bagi kreditor dalam hal terjadi wanprestasi sebelum pendaftaran tanah selesai, teori perlindungan hukum dapat dijadikan landasan berpijak untuk menjawabnya. Fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar.

Menurut Philipus M. Hadjon (1987;25) dalam bukunya “Perlindungan

Hukum Bagi Rakyat Indonesia” bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”.

Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Ada dua macam bentuk perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang bersifat *preventif* dan *represif*. *Preventif* artinya perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa, artinya perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas

Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia ialah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia. Pasal 1366 KUHPerduta menentukan bahwa: “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Hal ini menunjukkan bahwa siapapun yang menimbulkan kerugian akibat kelalaian maka bagi orang lain, menurut hukum untuk mengganti kerugian tersebut.

Fungsi primer hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Kemudian berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan

kesejahteraan tersebut ditujukan pada subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban.

Teori Jual Beli Tanah

Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu merupakan termasuk bagian dari hukum tanah. Jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya ketika pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Oleh karena itu, jual beli hak milik atas adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Menurut Mertokusumo (1991; 41) Pemindahan hak dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah tersebut memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya, beberapa Hak yang dapat dipindah tangankan:

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai atas tanah Negara (hak pakai yang primer).

Dengan dilakukannya jual beli tanah, hak milik atas tanah akan beralih kepada pembeli menurut hukum, dan pembeli telah menjadi pemilik yang baru. Pelaksanaan dari jual beli hak milik atas itu tentu disesuaikan dengan keadaan dan sistem pendaftaran tanah yang berlaku saat ini. Penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT untuk membuat akta mengenai tanah yang dijual. Disini penjual harus mempunyai hak untuk menjual dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang akan dijual itu. PPAT dalam hal ini memastikan hak dari penjual dan syarat yang harus dipenuhi oleh pembeli baik yang dilakukan sendiri atau diwakilkan kepada seorang kuasa yang bertindak atas nama dari si penjual atau si

pembeli. Dalam hal diwakilkan maka seorang kuasa wajib menyerahkan surat kuasa yang memberi hak kepada mereka untuk melakukan jual beli.

Bilamana PPAT meragukan hak dari orang yang mengalihkan haknya, maka pembuatan akta itu dapat disaksikan oleh seorang Pejabat anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual tersebut dan disaksikan oleh Kepala Desa yang berwenang di wilayah tanah tersebut dijual.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak milik atas tanah yang merupakan suatu perbuatan jual beli antara pemilik tanah dan calon pembeli yang sebelumnya sudah dicapai kata sepakat mengenai jual beli tersebut seperti harga tanah yang akan dijual dan saat jual beli itu dilaksanakan haruslah diselenggarakan dihadapan PPAT dengan maksud agar dibuatkan akta dan akta tersebut diperlukan sebagai bukti bahwa benar tanah yang bersangkutan tersebut telah dijual oleh pemilik kepada pembeli. Sebab dengan dibuatnya akta jual beli tanah oleh PPAT maka pada saat itu juga hak beralih dari penjual kepada pembeli. Oleh karena itu, dalam peristiwa jual beli mengenai peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Dalam peristiwa jual beli mengenai peralihan hak dari penjual kepada pembeli maka perbuatan itu wajib diketahui oleh kedua belah pihak.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum *normative*, di mana pendekatan terhadap masalah dilakukan dengan mengkaji ketentuan perundang-undangan yang berlaku mengenai hukum pertanahan dan hukum peralihan hak atas tanah melalui suatu akta jual beli sebagaimana dimuat di dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan peraturan pelaksanaan di bidang pendaftaran tanah dan perdata.

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti.

Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan sesuatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.

PEMBAHASAN

Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Jual Beli Atas Tanah Dibawah Tangan Menggunakan Kuasa Menjual

Hak atas tanah yang bisa dijadikan Objek Jual beli yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara dengan izin Pejabat yang berwenang. Jual Beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut.

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan : “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan Rumah Susun melalui Jual Beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang

menurut ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku.

Tugas pokok PPAT diatur dalam pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu.

Kewenangan PPAT menurut pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa : “Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai Hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terletak di Daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara Khusus penunjuknya.

Akta PPAT dijadikan dasar pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke kantor pertanahan Kota/Kabupaten. Pihak yang melakukan Jual Beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, sekalipun Jual Belinya Sah menurut Hukum.

Dengan dibuatnya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka pada saat itu telah terjadi pemindahan Hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pembeli. Namun pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sementara pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan

setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka. Pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT) ke kantor Pertanahan maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran hak atas tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas-tanah dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan.

Perlindungan Hukum Terhadap Kedua Belah Pihak Dalam Pelaksanaan Jual Beli

Perlindungan hukum adalah segala daya upaya yang dilakukan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang hukum pertanahan serta aparat penegak hukum dalam rangka memberikan perlindungan terhadap hak dan kewajiban dari para pihak yang terlibat dalam suatu transaksi jual beli hak atas tanah di mana masing-masing hak dan kewajiban para pihak tersebut harus dilindungi secara hukum yang berlaku sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan dalam jual beli hak atas tanah tersebut.

Dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dengan menggunakan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris berdasarkan akta keterangan lunas yang juga dibuat oleh Notaris yang didasarkan kepada adanya pernyataan dari pihak penjual dan pihak pembeli bahwa pengikatan Jual Beli hak atas tanah tersebut telah selesai pelaksanaan pembayaran yang ditandai dengan pelunasan pembayaran seluruh harga (pelunasan) oleh pihak pembeli terhadap hak atas tanah tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati bersama oleh pihak penjual dan pihak pembeli.

Dengan terjadinya pelunasan pembayaran harga hak atas tanah secara

keseluruhan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual maka secara hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dari pihak penjual ke pihak pembeli. Untuk melakukan perlindungan hukum kepada pihak pembeli atas bukti peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut, maka pihak pembeli meminta kepada pihak penjual untuk dibuatkan suatu akta otentik tentang keterangan Lunas yang dibuat oleh notaris.

Pihak penjual yang telah menerima seluruh harga pembayaran atas tanah yang telah dijualnya kepada pihak pembeli atas peralihan hak atas tanah tersebut nantinya apabila dibuat suatu akta jual beli dihadapan PPAT sebagai bukti otentik telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah.

Pembuatan akta keterangan lunas yang diminta oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dengan menggunakan akta otentik Notaris yang diikuti dengan akta kuasa menjual yang juga dibuat oleh Notaris merupakan suatu alat bukti bagi pihak pembeli untuk melindungi hak-haknya dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT nantinya sekaligus dalam pelaksanaan balik nama di kantor pertanahan di mana tempat tanah tersebut berada.

Perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli hak atas tanah yang bersertifikat tersebut adalah bahwa pihak pembeli telah memperoleh hak-haknya berupa akta keterangan lunas yang diikuti dengan akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris atas persetujuan penjual sebagai bukti autentik apabila pihak pembeli nantinya akan melaksanakan pembuatan akta jual beli dan balik nama dihadapan PPAT.

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli dan proses balik nama yang dilakukan oleh PPAT didasarkan pada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris yang diikuti oleh akta menjual yang juga dibuat oleh

notaris yang sama, sehingga pihak pembeli yang telah membayar lunas harga tanah tersebut dapat melaksanakan hak-hak nya dalam melakukan pembuatan akta jual beli sekaligus balik nama dihadapan PPAT sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum bagi pihak penjual adalah bahwa pihak penjual telah menerima sejumlah uang sebagai ganti kerugian atas tanah bersertifikat yang telah dijualnya kepada pihak pembeli. Dengan terjadinya pelaksanaan pembayaran seluruh harga hak atas tanah yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli maka perlindungan hukum terhadap pihak penjual telah terpenuhi dengan diterimanya sejumlah uang sebagai pembayaran atas hak atas tanah yang dimilikinya. Kewajiban dari pihak penjual adalah memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku agar pihak pembeli dapat melaksanakan hak haknya dalam pembuatan akta jual beli dan proses balik nama di kantor pertanahan tanah tersebut berada.

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak penjual adalah bahwa pihak penjual telah menerima sejumlah uang sebagai pembayaran yang sah atas tanah yang telah dijualnya kepada pihak pembeli. Selanjutnya pihak penjual wajib menyerahkan seluruh dokumen-dokumen dan berkas-berkas yang berkaitan dengan tanah tersebut yang berkaitan dengan tanah tersebut kepada pihak pembeli sebagai pegangan bagi pihak pembeli dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang nantinya akan dilakukan dihadapan PPAT sekaligus proses pengurusan balik nama hak atas tanah tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli sebagai pemilik hak atas tanah.

Pembuatan akta keterangan lunas yang diikuti dengan kuasa menjual oleh

notaris merupakan suatu bukti yang menguatkan bahwa pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah yang dibelinya dari pihak penjual dan karena itu pihak pembeli telah berhak untuk memiliki hak atas tanah bersertifikat tersebut. Namun karena dalam suatu proses peralihan hak kepemilikan atas tanah yang telah bersertifikat harus dilaksanakan dihadapan PPAT, maka dibutuhkan bukti-bukti yang menguatkan bagi pihak pembeli agar dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dapat menunjukkan bukti autentik bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang sah telah menjadi miliknya yang diperoleh dengan cara melakukan pembelian terhadap pihak penjual yang didasarkan kepada akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris, di mana pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga hak atas tanah tersebut.

Akta keterangan lunas yang diikuti dengan kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam melindungi hak haknya melakukan proses peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tanpa harus dihadiri oleh pihak penjual karena telah diikuti dengan pembuatan kuasa menjual yang juga dibuat oleh Notaris dalam bentuk akta autentik. Perlindungan hukum bagi pihak pembeli adalah perlindungan terhadap hak-haknya yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga hak hak tersebut harus tetap dilindungi hingga proses peralihan hak atas tanah dan juga proses balik nama tanah tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli harus dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tanpa merugikan hak hak kepentingan dari pihak pembeli tersebut.

Dari uraian diatas dapat dikatakan bahwa dalam suatu jual beli hak atas tanah yang diawali dengan suatu perjanjian pengikatan jual beli, maka pihak penjual dan pembeli telah sepakat untuk melaksanakan suatu perjanjian jual beli hak atas tanah yang telah bersertifikat. Namun demikian karena ketentuan di bidang hukum pertanahan mengharuskan suatu jual beli hak atas tanah yang telah bersertifikat dilakukan dengan menggunakan akta jual beli oleh PPAT, maka akta pengikatan jual beli hak atas tanah baik yang dilakukan secara di bawah tangan maupun oleh Notaris merupakan suatu perjanjian pendahuluan bagi pihak penjual dan pihak pembeli dalam melaksanakan ketentuan yang termuat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dengan itikad baik.

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang telah bersertifikat dalam penelitian ini dilakukan karena pihak pembeli tidak memiliki uang yang cukup untuk membeli hak atas tanah yang telah bersertifikat tersebut sehingga dalam proses pembayarannya dilakukan angsuran atau cicilan setiap bulannya dengan jumlah pembayaran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tersebut setelah berakhir masa pembayarannya di mana pihak pembeli telah membayar lunas harga tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka dilanjutkan dengan proses pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang dihadapan PPAT sekaligus proses balik nama hak kepemilikan atas tanah tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Untuk melaksanakan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT sekaligus proses balik nama dibutuhkan bukti autentik yang menegaskan bahwa hak atas tanah tersebut merupakan milik yang sah dari pihak yang akan membuat akta jual beli tersebut.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Kedudukan Hukum kuasa menjual yang didasarkan pada akta keterangan lunas yang dibuat oleh Notaris adalah sah dan berkekuatan hukum karena dibuat berdasarkan perbuatan hukum yang sah pula di mana akta keterangan lunas sebagai dasar dibuatnya surat kuasa tersebut juga merupakan suatu tanda bukti yang sah yang didasarkan kepada pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan yang dilakukan dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran yang didasarkan kepada pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan yang dilakukan dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran antara pihak penjual dan pihak pembeli serta telah selesai dibayar lunas seluruh harga hak atas tanah tersebut oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Oleh karena itu surat kuasa yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta autentik tersebut didasarkan kepada akta keterangan lunas yang sah dan memiliki kekuatan hukum dan oleh karena itu surat kuasa menjual tersebut memiliki kekuatan hukum untuk dijadikan dasar peralihan hak atas tanah tersebut.
2. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap para pihak dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran yang menggunakan akta keterangan lunas dan diikuti dengan kuasa menjual yang dibuat oleh notaris dengan menggunakan akta autentik adalah bahwa pihak penjual telah menerima sejumlah uang sebagai pembayaran atas pembelian hak atas tanah yang dimilikinya oleh pihak pembeli dan oleh karena itu pihak pembeli wajib memperoleh

perlindungan hukum dengan mengeluarkan bukti autentik berupa akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris yang diikuti dengan kuasa menjual yang dapat digunakan oleh pihak pembeli dalam pelaksanaan perlihatkan hak atas tanah yang telah dibelinya tersebut.

Saran

1. Hendaknya dalam suatu perjanjian jual beli hak atas tanah yang telah bersertifikat secara di bawah tangan dengan menggunakan sistem pembayaran secara angsuran sebaiknya perjanjian tersebut dilakukan dengan menggunakan akta otentik notaris berupa perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa menjual, sehingga pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dengan menggunakan sistem angsuran tersebut memiliki dasar dan kekuatan hukum yang kuat apabila telah terjadi pelunasan harga pembayaran hak atas tanah tersebut dari pihak pembeli kepada pihak penjual, sehingga akta perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti oleh kuasa menjual tersebut dapat dijadikan dasar hukum yang kuat apabila akan dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut nantinya.
2. Hendaknya dalam suatu pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang telah bersertifikat dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran antara pihak penjual dan pihak pembelidilakukan dihadapan notaris dengan menggunakan Akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang diikuti dengan surat kuasa

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedji, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1990
- Adjie, Habib, *Sekilas Duna Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009
- Andasasmita, Komar, Notaris II, *Contoh Akta Otentik dan penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990
- Andasasmita, Komar, *Notaris Selayang Pandang*, Alumni Bandung, 1999
- Andy Hartanto, *Probematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009
- Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Arifin Rachman, *Hukum Perikatan Menurut KUH Perdata*, Eresco, Bandung, 2012
- Arto, A. Mukti, *Peraktek Perkara Perdata*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, cet. Pertama, 2001
- Azhary, *Negara Hukum Indonesia (Analisis Yuridis Normatif Tentang Unsur-unsurnya)*, UI Pres Cet Pertama, Jakarta, 1995
- Bachtiar, Herlina Suyati, *Notaris dan Akta Autentik*, Mandar Maju, Bandung, 2010
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002
- Daliyo, J.B., *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Prenhalindo, 2001
- Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2007
- Gautama, Sudargo, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Alumni, Bandung, 1998
- Ghofur, Anshori Abdul, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif, Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009
- Gunawan, Jaya, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Citra Ilmu, Bandung, 2010
- Harahap, M.Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2012
- Harsono, Boedi, *Menuju Penyempurnaan Hukum tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002

- Hartono Soerjopratikno, *Perwakilan Berdasarkan Kebendak*, Seksi Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 2011
- Hartanto, J.Andy, *Problematisa hukum jual beli tanah belum bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009
- Haryanto, T., *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Tas Tanah*, Usaha Nasional, Surabaya, 2010
- Hatta, Sri Gambir Melati, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 1999
- Henny Rahmita, *Hukum Perikatan Suatu Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Bina Cipta, Jakarta, 2009
- Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004
- HS, Salim, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Labir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, 1995, Bandung
- Jeddawi, Murtir, *Hukum Administrasi Negara*, Total Media, Yogyakarta, 2012
- Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Banyu Media, Malang, 2005
- Lubis, M Solly, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994
- Manan, Abdul, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Yayasan Al Hikmah, Jakarta, 2000
- Marbun, S.F dan Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2009
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Cira Aditya Bakti, 2001, Bandung
- Mertokusumo, Sudikno, *Penemuan Hukum SUAtu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1985
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2012
- Muhammad Yamin, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notaris di Indonesia : Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982
- Notodisorjo, Soegondo R., *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Raja Grafindo Persad, Jakarta, 1993
- Notohamidjojo, O., *Makna Negara Hukum*, Badan Penerbit Kristen, Jakarta, 2010,
- Prayitno, Rosnantiti, *Sejarah Lembaga Kenotariatan di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2008
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, 2010
- Rahman Hidayat, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama*, Sinar Grafika, Jakarta, 201
- Rasjidi, Lili, *Filsafat Hukum apakah Hukum Itu*, Bandung, Remaja Karya, 1988
- Ruslan, Muhammad, *Selayang Pandang Pelaksanaan Akta Perikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Media Ilmu, Jakarta, 2010
- Rusli, Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1992
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1977
- Salim, HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan I, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2001
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Normatif*, UI Press, Jakarta, 2001
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986
- Soerjopratikno, Hartono, *Perwakilan Berdasarkan Kebendak*, Seksi Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 2011
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Cet. I, Arkola Surabaya, Surabaya, 2003
- Subekti, *Pokok-Pokok Dari Hukum Perdata*, cet. 11, Jakarta, Intermasa, 1975
- Sudikono Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, 1991
- Thamrin, Husni, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011
- Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan*

- Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1987
- Tobing, GHS Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992
- Tunggal, Hadi Setia, *Pendaftaran Tanah Berserta peraturan Pelaksananya*, Harvarindo, Jakarta, 1999
- Wahid,Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Untuk Tanah*, Penerbit Republika, Jakarta, 2008
- Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta, 2009
- Widjaja,Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003
- Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, Tahun 1986
- Wuisman, JJJ M, , dengan penyunting M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, (JilidI), FE UI, Jakarta, 1996
- Yamin, Muhammad, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2004