

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN  
PERJANJIAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL**

**JURNAL ILMIAH**



**Oleh :**

**ALVIAN PRATAMA JAIS**  
**D1A116298**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MATARAM  
2023**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN**  
**PERJANJIAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL**  
**JURNAL ILMIAH**



Oleh :

**ALVIAN PRATAMA JAIS**  
**D1A116298**

Menyetujui,

**Dosen Pembimbing Pertama**

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a series of loops and a final upward stroke.

**Prof. Dr. H. Djumardin S.H., M.Hum**  
**NIP: 196107121989031002**

c c

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN MENGGUNAKAN PERJANJIAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL**

**Alvian Pratama Jais**

**D1A116298**

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui Perjanjian Jual-Beli dan Kuasa Menjual, dan untuk mengetahui penyebab peralihan hak atas tanah harus diikuti dengan kuasa menjual. Adapun penelitian ini dapat memberikan manfaat berupa sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya hukum terutama yang menyangkut tentang peralihan hak atas tanah dengan akta pengikatan jual-beli yang diikuti dengan akta kuasa menjual. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa jika telah dilakukan perjanjian jual beli maka status kepemilikan hak atas tanah akan berpindah dari penjual ke pembeli. Penggunaan kuasa menjual juga bertujuan untuk jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli).

**Kata Kunci : Peralihan hak, Jual beli, Kuasa menjual.**

### ***ABSTRACT***

#### ***TRANSFER OF RIGHTS TO LAND BY USING PURCHASE AGREEMENT AND AUTHORITY TO SELL***

*This study aims to determine the status of ownership of land rights obtained through the Sale-Purchase Agreement and Authorization to Sell, and to determine the cause of the transfer of land rights must be followed by the power to sell. This research can provide benefits in the form of contributing ideas to science in the field of law, especially law, especially regarding the transfer of land rights with a deed of binding sale and purchase followed by a deed of power of attorney to sell. This research uses normative legal research methods. This study can be concluded that if a sale and purchase agreement has been made, the ownership status of land rights will move from the seller to the buyer. The use of the power of attorney to sell also aims to guarantee or protect the recipient of the power of attorney (buyer).*

***Keywords: Transfer of rights, buying and selling, power to sell***

## I. PENDAHULUAN

Dalam praktik jual-beli dengan objek hak atas tanah biasanya didahului dengan suatu perjanjian yang sering disebut dengan Perjanjian Pengikat Jual-Beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB. Di dalam kehidupan masyarakat Indonesia dalam hal jual-beli bukanlah suatu hal yang baru, karena jual-beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual-beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang biasa disebut dengan Perjanjian Jual-beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang riil, artinya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek dalam perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.<sup>1</sup>

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

1. Akta Pengikatan Jual-Beli yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas (biasa disebut sebagai: PJB Belum Lunas)
2. Akta Pengikatan Jual-Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual-belinya dihadapan PPAT yang berwenang karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, masih sedang dalam proses penggabungan dan berbagai

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm 29.

alasan lain yang menyebabkan Akta Jual-Beli belum bisa dibuat (biasa disebut: PJB Lunas).<sup>2</sup>

Jika bentuknya adalah PJB Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa Untuk Menjual, Kuasa Untuk Menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual PPAT dapat membuat Akta Jual Beli karena sudah terwakili dengan memberikan kuasa, kemudian PPAT dapat langsung memproses balik nama sertifikatnya.<sup>3</sup>

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut: 1). Bagaimana status kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui Pengikatan Jual-Beli dan Kuasa Menjual? 2). Mengapa pengikatan Jual-Beli hak atas tanah umumnya harus diikuti dengan kuasa menjual?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui status kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui Perjanjian Jual-Beli dan Kuasa Menjual. Serta Untuk mengetahui penyebab peralihan hak atas tanah harus diikuti dengan kuasa menjual.

Manfaat penelitian ini adalah secara teoritis diharapkan memberikan tambahan literatur ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama yang menyangkut

---

<sup>2</sup> Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*, [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), diakses pada tanggal, 26 September 2021, pukul 15.00 WITA.

<sup>3</sup> *Ibid.*

tentang peralihan hak atas tanah dengan akta pengikatan jual-beli yang diikuti dengan akta kuasa menjual. Secara praktis diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, baik itu akademis terkhusus kepada masyarakat terkait dengan proses peralihan hak atas tanah dengan akta pengikatan jual-beli yang diikuti kuasa menjual.

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif. Penelitian Hukum normatif merupakan penelitian yang mengkaji peraturan perundang-undangan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti.<sup>4</sup> Dengan jenis pendekatan, pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*Statute Approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber data dalam penelitian ini bersumber dari penelitian kepustakaan. Serta Jenis bahan hukum terdiri dari bahan hukum studi dokumen adalah mengkaji buku-buku literatur, pertauran perundang-undangan, dokumen-dokumen resmi, dan sumber kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

---

<sup>4</sup>Asri Wijayanti, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, 2011, hlm 3

## II. PEMBAHASAN

### Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pengikatan Jual-Beli Dan Kuasa Menjual

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupann sehari-hari di masyarakat, jual beli tanah pada dasarnya dilakukan dengan bantuan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Hal ini sehubungan dengan ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Jual beli tanah yang menyebabkan beralihnya hak milik tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya disebut “jual lepas”. Ada beberapa pendapat tentang jual lepas tersebut, diantaranya:

- 1) Van Vellenhoven, mengatakan bahwa jual lepas dari sebidang tanah atau perairan ialah menyerahkan dari benda itu dihadapan petugas hukum adat dengan pembayaran sejumlah uang pada saat itu atau kemudian.<sup>5</sup>
- 2) S.A. Hakim mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau di bayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.<sup>6</sup>
- 3) Imam Sudiyat, mengatakan bahwa menjual lepas yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali. Jadi penyerahan itu untuk seterusnya dan selamanya.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Hilman Hadiksuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm 108.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 109

<sup>7</sup> Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978, hlm. 32.

Jual beli tanah sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Jual beli tanah di Indonesia dikenal ada dua sistem hukum yang berlaku yaitu sistem hukum adat bagi golongan bumiputra atau orang pribumi dan hukum barat bagi golongan eropa.

Sebelum berlakunya UUPA, Negara Indonesia masih terdapat dualisme hukum Agraria. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlakunya dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan, yaitu hukum adat dan hukum barat sehingga terdapat dua macam tanah yaitu tanah adat dan tanah barat.<sup>8</sup>

Selanjutnya kempemilikan hak atas tanah melalui proses jual beli melalui kuasa menjual yaitu, Akta Kuasa jual dimaknai pemberi kuasa telah memberikan kekuasaan untuk melakukan sesuatu yang diperintahkan dalam akta kuasa dimana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Pasal 1796 menjelaskan bahwa :

“Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam akatnya”.

Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausula dalam pengikatan jual beli, bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta : Pengikatan jual beli dan akta kuasa untuk menjual. Dalam hal kuasa untuk menjual masuk sebagai klausula dalam pengikatan jual beli, maka yang ditandatangani hanyalah akta pengikatan jual beli saja.

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaan*, hlm. 18.



Untuk jenis akta pengikatan jual beli (AJB) lunas, kuasa menjual yang terdapat di dalam akta PJB lunas bersifat multlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkan secara penuh namun belum bisa dilaksanakan baliknama karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi. Perlu juga diperhatikan bahwa, jika kuasa menjual ini bagian yang tidak bisa terpisahkan dari PJB lunas, maka dalam hal akta PJB lunas tersebut telah ditandatangani dengan sempuran tanpa ada unsur khilaf, paksaan maupun tipuan, maka proses PJB lunas, yang dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan sampailah pada balik nama sertifikat tersebut, memang sudah berjalan sesuai dengan yang seharusnya.

Pembahasan mengenai surat kuasa juga merupakan hal yang tidak bisa kita lewatkan, dalam hal ini surat kuasa telah memiliki pembagiannya masing-masing berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdata menyatakan:

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa”.

#### 1. Kuasa Umum

Kuasa ini bertujuan untuk memberikan kuasa kepada seseorang untuk mengurus suatu kepentingan pemberi kuasa yaitu:

- a) Mengurus harta kekayaan pemberi kuasa.

Menurut M.Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan hlm 6 yaitu; dari segi hukum, kuasa umum adalah pemberian kuasa mengenai pengurusan yang disebut *beherder* atau *manajer* untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa.

## 2. Kuasa Khusus

Pasal 123 ayat (1) HIR/Pasal 147 ayat (1) RBG hanya mensyarat pokok saja yaitu, berbentuk tertulis atau akta dan hanya berisi formulasi “memberi kuasa kepada seseorang untuk mewaki pemberi kuasa menghadap di semua pengadilan”.

Mahkamah Agung menyempurnakan syarat dalam surat kuasa khusus di Pengadilan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (“SEMA”), yaitu:

- a) SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959;
- b) SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962;
- c) SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971; dan
- d) SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994.

Berdasarkan ke-4 SEMA tersebut diatas, maka secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah :

- a) Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;

- b) Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- c) Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
- d) Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Bentuk kuasa inilah yang menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan Pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai *principal*. Contoh surat kuasa khusus lainnya, surat kuasa untuk menjual rumah.

### 3. Kuasa Istimewa

Surat kuasa ini dibuat ketika seseorang yang wajib melakukan sesuatu tidak dapat melakukan hal tersebut karena sesuatu hal. Sehingga suatu tindakan yang hanya dapat dilakukan oleh orang yang bersangkutan secara pribadi dapat diwakilkan kepada kuasa.

Tentang lingkup tindakan berdasarkan surat kuasa ini yaitu;

- a) untuk memindahtangankan benda-benda milik pemberi kuasa atau untuk meletakkan hak tanggungan di atas benda tersebut;
- b) untuk membuat perdamaian dengan pihak ketiga;
- c) untuk mengucapkan sumpah tertentu.

Menurut R. Sosilo menafsirkan Pasal 123 HIR yang menyatakan surat kuasa istimewa hanya dapat diberikan dalam bentuk surat yang sah yaitu surat kuasa dalam bentuk akta otentik (Notaris).

#### 4. Kuasa Perantara

Berdasarkan pasal 1792 dan Pasal 62 KUHD, kuasa ini dibuat memberikan perintah kepada pihak kedua sebagai perwakilan dalam melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga (broker dan factor/ perwakilan dagang).

sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli Hak atas tanah. Perjanjian pengikatan Jual Beli sendiri merupakan perjanjian yang berada dalam ranah Hukum Perdata oleh karena nya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUH perdata. Apabila didasarkan pada syarat sahnya perjanjian maka Kedudukan Hukum dari Perjanjian Jual Beli tersebut sah dan mengikat. Akan tetapi dalam prakteknya meskipun mengikat ternyata Prjanjian Jual Beli sendiri masih terdapat celah untuk disimpangi dan diingkari.

#### **Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Umumnya Harus Diikuti Dengan Kuasa Menjual**

Menurut Pasal 1792 KUH Perdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud hanya untuj perbuatan hukum.

Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya tertuai dalam Pasal 1796 KUH Perdata.

Akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi.<sup>9</sup> Ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. Kuasa menjual dalam PPJB tujuannya untuk memberikan jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat dilaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri AJB tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT.

Kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk dalam larangan dan tidak dapat dicabut kembali. Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah

---

<sup>9</sup> A.Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984, hlm. 110.

membayar lunas harga jual belinya kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut.

Dengan adanya kuasa menjual, dalam penandatanganan AJB pembeli tidak memerlukan lagi kehadiran penjual. Pembeli secara sah mewakili penjual dan mewakili dirinya sendiri. Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjual suatu aset tanpa terkait dengan akta PPJB tersebut. Kuasa menjual murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Dan kuasa seperti ini batal dengan sendirinya apabila pemberi kuasa meninggal dunia.

Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli sebagai berikut :

1. Terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah No.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. Karena sebelum berlakunya PP ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga

apabila penjual sudah meninggal dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.

2. Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan AJB. Karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual.

PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berlandaskan pasal 1338 KUH Perdata merupakan perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum merupakan alat bukti yang sah, terkuat dan terpenuh serta mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan terhadap akta otentik akan semakin meningkat sejalan dengan perkembangan hubungan kontraktual di dalam masyarakat. Akta otentik diperlukan seiring dengan tuntutan akan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum di dalam kehidupan masyarakat.<sup>10</sup>

Dalam PPJB lunas, saat membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili dengan adanya kuasa menjual yang

---

<sup>10</sup> Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017, hlm. 45-47

sudah memberikan kuasa untuk menandatangani sendiri AJB yang dibuat sebagai penjual dan sebagai pembeli secara langsung. Kuasa menjual di dalam PPJB merupakan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Kuasa menjual adalah sah apabila kuasa tersebut diperjanjikan dengan tegas serta kuasa tersebut diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut penting mengingat pada kematian dari pemberi kuasa atau penerima kuasa, maka kekuasaan tersebut tidak akan berakhir. Dalam praktik seringkali terjadi pembeli tidak segera membuat AJB meskipun semua persyaratan terpenuhi. Akan tetapi mengalihkan lagi kepada pihak lain dengan membuat PPJB dan kuasa menjual yang kedua atau biasa disebut dengan PPJB dan kuasa menjual bertingkat. Karena tidak ada ketentuan yang melarang tentang PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat.

Sedangkan apabila mengacu pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setelah terpenuhinya syarat-syarat dimaksud dalam PPJB dan kuasa menjual harus ditindaklanjuti dengan membuat AJB dan kemudian segera mendaftarkan balik nama di Kantor Pertanahan. Sehingga secara yuridis hak atas tanahnya sudah beralih kepada pembeli. Tetapi, apabila pembeli membuat PPJB dan kuasa menjual lagi kepada pihak lain maka pihak lain atau pembeli terakhir belum tentu dapat memproses peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.



### **III. PENUTUP**

#### **Kesimpulan :**

Berdasarkan penjelasan yang sudah penulis uraikan di atas tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Menggunakan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual maka dapat disimpulkan sebagai berikut : 1). Status kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui perikatan jual beli dan kuasa menjual dapat diketahui bahwa jual beli adalah suatu persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang dan harga, karena tanpa barang yang dijual dan tanpa harga yang disetujui antara kedua belah pihak, maka tidak mungkin ada perbuatan hukum jual beli. Dengan dilakukannya jual beli tanah tersebut, maka hak milik atas tanah beralih kepada pembeli sejak saat itu, menurut hukum pembeli telah menjadi pemiliknya yang baru. 2). Perikatan jual beli hak atas tanah umumnya harus diikuti dengan kuasa menjual Kuasa menjual dalam PPJB tujuannya untuk memberikan jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat dilaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri AJB tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT.

#### **Saran :**

Akhir kata dari penulis mengharapkan adanya manfaat bagi kita semua dan penulis ingin memberikan saran-saran yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan perjanjian jual beli dan kuasa menjual, yaitu: 1).

Pemerintah seharusnya lebih lanjut membahas dan mengkaji mengenai surat kuasa. Dan mengedukasi lebih kepada masyarakat awam yang kurang mengerti tentang adanya surat kuasa menjual tersebut. Dan diharapkan ada peraturan yang membahas mengenai surat kuasa menjual lebih dalam lagi. 2). Pemerintah dan masyarakat umum yang hendak melakukan jual beli menggunakan surat kuasa hendaklah lebih memperhatikan legalitas surat-surat yang digunakan, agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan bagi para pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.Kohar,1984, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung.
- Asri Wijayanti, 2011 *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung.
- Boedi Harsono, 2009, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaan*, Gramedia, Jakarta.
- Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, 2017, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hilman Hadiksuma, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Imam Sudiyat, 1978, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta.
- Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*, [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), diakses pada tanggal, 26 September 2021.
- R. Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung.