

## ABSTRAK

Untuk meminimalisir timbulnya sengketa tanah pemerintah mewajibkan adanya pendaftaran hak-hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah dilakukan tidak hanya untuk kepemilikan hak atas tanah tetapi juga peralihannya. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang kerap dilakukan adalah jual beli. Untuk melakukan jual beli tanah harus didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan membuat akta jual beli dihadapan PPAT. Salah satu cara untuk membuat akta jual beli adalah dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang disertai dengan akta kuasa menjual. Adakalanya pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang ada seperti akta jual beli yang diperoleh berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan akta kuasa menjual yang telah dibatalkan, oleh karena perlu dikaji mengenai kedudukan dari akta jual beli yang bersumber dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan akta kuasa menjual yang telah dibatalkan tersebut dan kepemilikan hak atas tanahnya.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode yuridis normatif yaitu penelitian hukum dengan mengkaji bahan pustaka sebagai sumber utama penelitian dengan menambahkan data primer yang diperoleh dari wawancara ahli sebagai pendukung dari data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah melalui studi dokumen dan studi kepustakaan.

Dalam hasil penelitian ini menunjukkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan akta kuasa menjual berkedudukan sebagai pengikat para pihak yang memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna dan memiliki kedudukan hukum sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat, meskipun telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan akta kuasa menjual, hak atas tanah akan beralih ketika telah dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT sebagai kelanjutan dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat yang kemudian harus dilakukan pendaftaran peralihan atau pemindahan hak atas tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Kemudian, akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan akta kuasa menjual yang telah dibatalkan adalah menjadi batal demi hukum dan kepemilikan hak atas tanahnya kembali seperti semula yaitu kembali menjadi milik penjual.

**Kata Kunci:** Hak Atas Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa Menjual

## ABSTRACT

*To minimize land disputes, the government requires registration of land rights in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. Land registration is carried out not only for ownership of land rights but also for its transfer. One form of transfer of land rights that is often carried out is buying and selling. In order to buy and sell land, it must be registered at the Office of the National Land Agency by making a sale and purchase deed before the PPAT. One way to make a sale and purchase deed is to make a sale and purchase agreement (PPJB) accompanied by a deed of power to sell.*

*In this study the authors used a normative juridical method, namely legal research by examining library materials as the main source of research by adding primary data obtained from expert interviews as support for secondary data. The data collection method used is through document study and literature study.*

*The results of this study indicate a sale and purchase agreement (PPJB) and a power of attorney to sell has the position of binding the parties that have legal force and power of proof that is binding and perfect and has a legal position as law for the parties who make, even though a sale and purchase agreement (PPJB) and deed of power to sell have been made, the land rights will be transferred when the sale and purchase deed has been signed before the PPAT as a continuation of the sale and purchase agreement (PPJB) that was made, then registration of the transfer or transfer of rights to the land must be carried out to the Office of the National Land Agency. Then, the legal consequence of the sale and purchase deed made based on the sale and purchase agreement (PPJB) and the deed of power to sell which has been canceled is that it becomes null and void and the ownership of the land rights returns to its original state, namely it returns to the seller's property.*

**Keywords:** *Land Rights, Sale and Purchase Agreement (PPJB), Deed of Authorization to Sell*