

**KEDUDUKAN HUKUM AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DALAM
PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh:

Putri Chindy Prastiwi

NIM: 30302100263

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

HALAMAN PERSETUJUAN
KEDUDUKAN HUKUM AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DALAM
PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH



Diajukan oleh:

PUTRI CHINDY PRASTIWI

NIM: 30302100263

Telah Disetujui Oleh:

Pada tanggal, 31 Juli 2024

Dosen Pembimbing

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN: 89-0510-0020

HALAMAN PENGESAHAN
KEDUDUKAN HUKUM AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DALAM
PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Dipersiapkan dan disusun oleh

Putri Chindy Prastiwi

NIM: 30302100263

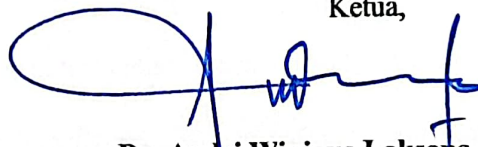
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, **29 November 2024**

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H.

NIDN : 06-2005-8302

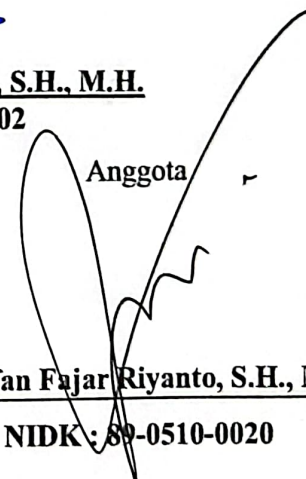
Anggota



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK : 89-5410-0020

Anggota



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDK : 89-0510-0020

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum Unissula



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

- *Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapak dan kaum kerabatmu (Qs. An-Nisa ayat 135)*
- Allah SWT Maha Baik, Maha Penyanggah, Maha Adil, dan Maha Merajai Segalanya. Lalu, mengapa kita khawatir akan suatu hal di dunia ini, sedangkan kita memiliki Dzat yang merajai segalanya. Percayalah Allah SWT tidak akan menguji hamba-Nya diluar batas kemampuan setiap hamba-Nya.
- *Man Jadda Wajada*, artinya, Barangsiapa yang bersungguh-sungguh, maka ia berhasil.

Persembahan :

- Kedua Orang Tua, Bapak dan Ibu, kakak, serta adik penulis yang tersayang.
- Dosen Pembimbing, Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.
- Dosen Wali, Ibu Dr. Andi Aina Ilmih, S.H., M.H.
- Kepada Bapak/Ibu Dosen dan Civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Islam sultan Agung Semarang yang telah memberikan pembelajaran baik akademik maupun non akademik selama ini hingga penulis bisa sampai pada titik ini dan semoga bermanfaat.
- Kepada diri penulis, Putri Chindy Prastiwi

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Putri Chindy Prastiwi

NIM : 30302100263

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“KEDUDUKAN HUKUM AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH”** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri , bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti melakukan plagiasi maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 30 November 2024

Yang Menyatakan



Putri Chindy Prastiwi

NIM: 30302100263

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Putri Chindy Prastiwi

NIM : 30302100263

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul “**KEDUDUKAN HUKUM AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH**” menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terdapat pelanggaran Hak Cipta atau Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Semarang, 30 November 2024

Yang Menyatakan



Putri Chindy Prastiwi
NIM: 30302100263

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbilalamin, puji syukur atas rahmat dan ridho Allah SWT atas segala hidayah-Nya yang telah diberikan kepada Penulis, shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan Rasulullah SAW karena atas karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **KEDUDUKAN HUKUM AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

Penulisan hukum atau skripsi ini ditujukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S.1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Unissula. Penyusunan skripsi ini dilakukan dengan usaha terbaik. Namun, penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam penyusunannya. Maka dari itu, saran dan kritik yang bersifat membangun sangat dibutuhkan dalam perkembangan ilmu khususnya pada ilmu hukum dengan perbaikan yang signifikan.

Penulis juga menyadari atas keterbatasan ilmu dan pengetahuan, sehingga penulis sangat membutuhkan bantuan, saran, serta bimbingan dari banyak pihak dalam proses penyelesaian dan penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang beserta jajarannya;
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Ibu Dr. Hj. Widayati S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H, M.H. selaku Ketua, Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H. dan Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris pada Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Ibu Dr. Andi Aina Ilmih, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah membimbing dan memberikan pendampingan pembelajaran kepada penulis;
7. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan, dan arahan serta motivasi dalam proses penyusunan dan penyelesaian skripsi ini;
8. Bapak Dr. H. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H. selaku Dosen yang berkenan untuk penulis berdiskusi, memberikan, saran, dan masukan selama proses pembelajaran menjadi mahasiswa;
9. Seluruh Bapak/Ibu Dosen yang dengan sabar dan sayang mendidik dan memberikan ilmu dengan ikhlas baik akademik maupun non akademik selama perkuliahan;
10. Terima kasih kepada Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. selaku Notaris yang menjadi narasumber dalam penelitian ini beserta staff.
11. Para staff dan karyawan Fakultas Hukum UNISSULA yang telah membantu dan melayani Penulis dengan tulus selama menjadi mahasiswa.
12. Kedua orang tua tercinta dan seluruh keluarga besar tercinta dan tersayang sebagai tanda bakti hormat dan terima kasih.

13. Organisasi-organisasi yang pernah menjadi tempat berproses saya menimba ilmu dan keterampilan selama saya menjadi mahasiswa yaitu DPR-FH UNISSULA;
14. Teman-teman seperjuangan selama perkuliahan Nadya Silvia Pramudita, Nazwa Chantika Zahra, Oktaviani Aulia Rahmadita, Lutviana Billah, Fina Nailul Muna, Heni Indria Sari, Wulan Safitri, Tazkiya Insani, Marsalfi Reino A., Inu Wahid, Muhaimin Ihsan Tsani, dan Ridwan Maula;
15. Teman-teman lomba NMCC Piala KH. Ahmad Dahlan II Tahun 2022 (UAD) Abdur Rokhim, Apitta Fitria Rahmawati, Moh. Galih Raka Siwi, Zulfikar Fawwas Fauzan, Revia Riyana Azzahra, Puteri Adilla, Adella Fania, Tata Pradita, Nadya Silvia, Wulan Safitri, Fina Nailul, Inne Rachma, Ihsan Tsani, Inu Wahid, Ridwan Maula, Dwiki Adama, Robi Rahmadi;
16. Teman-Teman NMCC Piala Prof. Soedarto IX (UNDIP) Arsela Putri, Zulfikar Fawwas Fauzan, Fina Nailul Muna, Muhaimin Ihsan Tsani, Marsalfi Reino, Inu Wahid, Nugi, Nadya Silvia Pramudita, Farhan Fadlurrohman, Dina Andriana, Ferina Ayu, Roro Chiquita, Reza Nalla, Yaidah Sari, M. Thoriq Oetomo, Robi Rahmadi, Siti Alfiah, Wulan Yulia Ananta, Mediana Emilia Raharja;
17. Teman seperjuangan, selaku pihak yang memberikan nasihat kehidupan kepada penulis, membantu memberikan semangat untuk segera menyelesaikan penulisan skripsi, memberikan motivasi, serta insyaAllah akan menjadi teman hidup dan pendamping penulis yaitu Nugi, S.H. dengan NIM 30302000383;

18. Serta teman-teman lainnya yang banyak membantu penulis yang tidak dapat sebutkan satu persatu;
19. Semua pihak yang telah membantu memberikan ide, masukan, dan saran untuk membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
20. Exo, NCT, Aespa, New Jeans, Nmixx, Ive, Kiss Of Life, dan Itzy yang telah menemani dan mengiringi dengan lagu serta musiknya membuat penulis tetap semangat;
21. Terakhir untuk diri penulis sendiri yang telah berusaha dan berikhtiar dengan ikhtiar yang terbaik dalam melakukan penyusunan dan penyelesaian skripsi sampai detik.

Demikian ucapan terima kasih ini penulis sampaikan. Semoga Allah SWT membalas kebaikan seluruh pihak dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua orang.

Aamiin ya rabbal'alamiin



Semarang, 30 November 2024

Yang Menyatakan



Putri Chindy Prastiwi

NIM: 30302100263

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
ABSTRAK.....	xv
ABSTRACT	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Terminologi.....	10
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	24
A. Tinjauan umum tentang Jual Beli Tanah dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	24
1. Jual Beli Tanah	24
2. Syarat Jual Beli Tanah.....	25
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	29
B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah	31
1. Hak Atas Tanah	31
2. Peralihan Hak Atas Tanah.....	38

C.	Tinjauan Umum Kuasa Dan Macam-Macamnya Serta Akta Notariil dan Dasar Pengaturan Akta Kuasa Menjual Notariil.....	41
1.	Pengertian kuasa	41
2.	Bentuk dan Jenis-Jenis Pemberian Kuasa	42
3.	Akta Notariil	45
4.	Akta Kuasa Menjual Notariil serta dasar pengaturannya.....	47
D.	Konsepsi Akta Kuasa Menurut Perspektif Islam.....	49
1.	Pengertian Akta Kuasa	50
2.	Dasar hukum Akta kuasa.....	51
3.	Hadis.....	52
4.	Rukun dan Syarat Akta kuasa	52
5.	Berakhirnya Akta kuasa	54
E.	Tinjauan umum tentang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	55
1.	Pengertian dan dasar pengaturan Notaris	55
2.	Pengertian dan dasar pengaturan PPAT.....	57
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		59
A.	Proses Pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil.....	59
1.	Gambaran Umum Akta Kuasa Menjual Notariil pada Kantor Notaris di Wilayah Kabupaten Grobogan.....	59
2.	Proses Pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah	65
B.	Kedudukan Hukum Akta Kuasa Menjual Notariil dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah.....	78
BAB IV PENUTUP		95
A.	Kesimpulan	95
B.	Saran.....	97
DAFTAR PUSTAKA		99
LAMPIRAN		105

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah PPJB dan Akta Kuasa di Kantor Notaris/PPAT Mulyono, S.H., M.Kn.....	.62
---	-----



DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1.1 Skema Pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil..... 73
- Gambar 1.2 Skema Proses Balik Sertipikat Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas
Satuan Rumah Susun di Kantor/Badan Pertanahan Nasional..... 91



ABSTRAK

Kebutuhan tanah sebagai salah satu sumber kehidupan masyarakat baik untuk penghidupan ekonomi maupun sosialnya. Saat ini dengan dinamisnya perkembangan perilaku di dalam masyarakat mengakibatkan ketidaksesuaian atau keterlambatan peraturan perundang-undangan untuk mengatur perbuatan atau praktik yang dilakukan oleh masyarakat. Termasuk didalamnya proses peralihan hak atas tanah melalui akta kuasa menjual notariil. Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui pembuatan akta kuasa menjual notariil dan kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah.

Penulisan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis dengan melakukan observasi dan wawancara dengan pihak terkait. Dapat diklasifikasikan yuridis sosiologis karena pendekatannya menggabungkan peraturan hukum yang berlaku dengan data yang diperoleh dari narasumber. Penelitian sumber data primer diambil dari wawancara penulis dengan Notaris/PPAT di Kabupaten Grobogan. Sedangkan data sekunder bersumber dari buku-buku, undang-undang, jurnal, dll yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan akta kuasa menjual notariil yang diuraikan secara deskriptif analitis.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Peralihan hak atas tanah dengan akta kuasa menjual notariil diawali dengan pembayaran secara lunas atas suatu objek tanah, baik melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ataupun tidak. Kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil sebagai bentuk kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli yang telah melakukan kewajibannya. Oleh karena itu, berhak melakukan peralihan hak dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan balik nama sertifikat di Kantor/Badan Pertanahan Nasional. Akta kuasa menjual notariil diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Hal ini akibat sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdara asas kebebasan berkontrak dan Pasal 1792-1819 KUHPerdara tentang pemberian kuasa.

Kata Kunci : Akta Kuasa Menjual Notariil, Peralihan Hak Atas Tanah, Kepastian hukum

ABSTRACT

The demand for land is one of the sources of community life for both economic and social livelihoods. Currently, with the dynamic development of behavior in society, it has resulted in a mismatch or delay in legislation to regulate actions or practices carried out by the community. This includes the process of transferring land rights through a notarial power of sale deed. This legal writing aims to find out the making of a notarial power of attorney deed and the legal position of a notarial power of attorney deed in the process of transferring land rights.

The writing uses a sociological juridical approach method by conducting observations and interviews with related parties. It can be classified as juridical sociological because the approach combines applicable legal regulations with data obtained from sources. Primary data sources were taken from the author's interview with Notary/PPAT in Grobogan Regency. While secondary data is sourced from books, laws, journals, etc. relating to the transfer of land rights with a notarial power of sale deed described descriptively analytically.

Based on the results of the research, it shows that the transfer of land rights with a notarial power of attorney deed begins with the full payment of a land object, whether through a Sale and Purchase Bond Agreement (PPJB) or not. The legal position of a notarial power of attorney deed as a form of legal certainty and protection for buyers who have performed their obligations. Therefore, it is entitled to transfer rights by signing a Sale and Purchase Deed (AJB) in front of a PPAT and transferring the name of the certificate at the National Land Office / Agency. Notarial power of sale deeds are explicitly regulated in Indonesian legislation. This is due to the open nature of Book III of the Civil Code, found in Article 1338 of the Civil Code on the principle of freedom of contract and Articles 1792-1819 of the Civil Code on the granting of power of attorney.

Keywords : Deed of Notarial Power of Attorney to Sell, Transfer of Land Rights, Legal Certainty

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan pokok setiap orang. Pada dasarnya setiap manusia membutuhkan lahan atau tanah sebagai salah satu penunjang kehidupannya baik sebagai tempat tinggal, bekerja, berkomunikasi dan berkehidupan di masyarakat. Hampir setiap kegiatan manusia dilaksanakan di atasnya. Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup,¹ tetapi juga bernilai ekonomis dan sumber daya kelangsungan hidup umat manusia. Tanah mengandung makna yang multidimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam mengambil keputusan masyarakat²

Dewasa ini perkembangan kebutuhan manusia terhadap tanah lebih cepat dibandingkan kehadiran payung hukum yang merupakan landasan kepastian hukum masyarakat. Berdasarkan Pasal 28 D Ayat (1) Undang-Undang Dasar NRI 1945 yang berbunyi, “setiap warga Negara Republik Indonesia berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum

¹ Rudi Prayetno, Pery Rehendra Sucipta, Heni Widiyanti, 2020, Konsinyasi Penitipan Uang Ganti Rugi Pada Pengadilan Negeri Tanjungpinang Terhadap Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Ii Tapak Tower No. 14 Transmisi 150 Kv Batam –Bintan, *Student Online Jurnal*, Vol.1,No 1

² Leny Kurniawati, 2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2, No. 1, hlm 2

yang adil serta perlakukan yang sama dihadapan hukum” nilai-nilai dalam pasal ini mengakar dan bersumber dari nilai-nilai Pancasila yaitu Keadilan. Tak heran beberapa peraturan yang dikeluarkan tidak dapat mengakomodasi kepentingan dan kebutuhan masyarakat perihal pertanahan. Kebutuhan manusia terhadap tanah dapat diwujudkan salah satunya yaitu melalui jual beli atau sesuai dengan pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan perubahannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yakni berbunyi “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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”³

Kegiatan jual beli tanah dibutuhkan seseorang yang berwenang dan berkompeten serta berprofesi yang cakap di bidangnya sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang bekepentingan. Artinya perbuatan hukum peralihan hak harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yang berperan untuk bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan perbuatan tersebut supaya mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum.

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 Ayat (1)

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya⁴. Dengan adanya jabatan notaris ini telah diberikan wewenang oleh Undang-Undang sebagaimana dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf f UU No 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dengan adanya kewenangan ini menjadikan kewenangan seorang Notaris tak jarang beririsan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedua jabatan ini memiliki payung hukum yang berbeda yaitu ketentuan tentang PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan Notaris payung hukumnya yaitu diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kedua jabatan di atas memiliki wewenang dan tugasnya masing-masing sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan atau peraturan lain yang mengaturnya.

Kewenangan Notaris mengenai ihwal akta pertanahan antara lain yang dibuat Notaris ialah Akta Kuasa Menjual Notariil atau pemberian kuasa dalam bentuk akta notaris, hal ini lahir karena adanya suatu perikatan. Perikatan yaitu suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

orang atau lebih (Pasal 1313 KUH Perdata). Dalam pembuatan Akta, tentu seorang Notaris harus mengacu pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, yaitu terdapat empat syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat mereka mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Selain ketentuan tersebut, juga berlaku asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”⁵

Proses peralihan hak atas tanah terdapat berbagai macamnya. Namun, yang berkenaan dengan Akta kuasa menjual dibuat oleh notaris ini berkaitan dengan proses jual beli tanah. Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah⁶. Setiap peralihan maupun pembebanan hak-hak atas tanah, baik hak milik maupun hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dialihkan atau dibebani haknya, maka menurut peraturan perundang-undangan wajib didaftarkan.⁷

⁵ Rosa Lianda Islami, Dahlan, Suhaimi, 2020, Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 9, No. 4, hlm. 840.

⁶ Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 135.

⁷ Paulus Meldif Dika Pratama, 2017, Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Oleh Notaris, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, hlm. 722.

Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696). Dan perubahannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Sebagaimana bunyi Pasal 1 Angka 9

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Salah satu bentuk perbuatan hukum yang terkait tanah yaitu terkait peralihan hak atas tanah, dari proses peralihan hak atas tanah timbul berbagai problematika dan permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi di masyarakat, dengan berbagai macam cara peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya.⁸ Salah satunya yaitu melalui surat kuasa menjual yang dibuat oleh notaris dalam proses peralihan hak atas tanah.

Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik terhadap setiap perbuatan atau peristiwa hukum yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau kepentingan para

⁸ Lisca Vontya Arifin, 2020, “Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah, *Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, Yogyakarta, hlm 18.

pihak. Notaris dalam jual-beli tanah dapat membuat perjanjian berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Notaris juga berwenang membuat Surat Kuasa Menjual yang merujuk pada PPJB tersebut⁹. Akta Kuasa Menjual ini dilakukan oleh para pihak meliputi si pemberi kuasa dan si penerima kuasa. Pemberian kuasa ini atas dasar persetujuan pemberi kuasa dengan orang lain yang menerima kuasanya untuk melakukan suatu perbuatan atau Tindakan “atas nama” si pemberi kuasa. Dengan demikian berdasarkan ketentuan pasal 1792 KUH Perdata yang memiliki sifat “perwakilan” atau “mewakili”, “mewakulkan” maksudnya ialah pemberi kuasa mewakulkan/mewakili/mewakulkan kepada penerima kuasa untuk mengurus, melakukan, dan bertindak atas kepentingan pemberi kuasa. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa.¹⁰

Keberadaan PPJB dan diiringi dengan akta kuasa menjual merupakan salah satu dari proses peralihan hak atas tanah. Perlu diketahui kesepakatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris belumlah mengalihkan hak kepemilikan hak atas tanah sebagaimana jual beli yang dibuat oleh PPAT.¹¹ Hal ini dikarenakan kesepakatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris atau yang biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) bukanlah perjanjian jual beli dalam artian yang sebenarnya, melainkan hanyalah suatu perjanjian

⁹ Muchammad Ekky Prandika & Supriyadi, 2021, Akibat hukum terhadap surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil dalam penjatuhan pajak terhutang, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 12, No. 3, hlm. 328

¹⁰ Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 306.

¹¹ Moch. Syamsudin, Dwi Nensy Permata Soeyoto, 2022, Kewenangan Notaris Terhadap Akta Kuasa Jual Sebagai Tindak Lanjut Dalam Ikatan Jual Beli, *Jurnal Sosial dan Budaya Syar'I*, Vol. 9, No. 3, hlm. 802

keepakatan untuk melakukan jual beli.¹² Sehingga kedua produk hukum tersebut merupakan produk Notaris. Kedua produk notaris ini memuat kehendak dari para pihak yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan pengalihan hak milik atas barang bergerak atau tidak bergerak dan banyak digunakan dalam dunia kenotarian.¹³

Ketiadaan kepastian hukum mengenai akta kuasa menjual dalam proses peralihan hak atas tanah sering menimbulkan permasalahan lain berikutnya. Pelaksanaan pembuatan akta kuasa menjual notariil yang dibuat berdasarkan PPJB ini hasil dari penemuan hukum yang berkembang mengikuti kebutuhan dan kepentingan masyarakat. Hal ini merupakan implikasi dari proses peralihan hak atas tanah yang cukup rumit yaitu perlunya perlengkapan dan kesiapan dokumen-dokumen administrasi serta pembayaran tanah yang harus lunas terlebih dahulu. Tentu perbuatan jual beli hak atas tanah, akta jual belinya harus dibuat oleh pejabat yang berwenang dimana akta jual beli tersebut merupakan akta otentik yang bentuk dan isinya diatur oleh peraturan perundang-undangan.¹⁴ Kemudian berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Hal ini menyebabkan implikasi dari pelaksanaan pembuatan akta kuasa menjual notariil terhadap proses peralihan hak atas tanah. seperti yang terjadi di Kantor Notaris Kabupaten Grobogan penerapan dalam praktik

¹² *Ibid*, hlm. 802

¹³ Agus Dwi Haryanto, 2023, Prinsip Kehati-hatian Dalam Membuat Akta Kuasa Menjual, *Jurnal Bevinding Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta*, Vol. 01, No. 01, hlm. 103.

¹⁴ Muchammad Ekky Prandika & Supriyadi, *Op. Cit.*, hal 328

kedudukan hukum akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris terhadap proses peralihan hak atas tanah.

Semakin maraknya masyarakat melakukan proses jual beli hak atas tanah, berbanding lurus terhadap meningkatnya penggunaan akta kuasa menjual notariil. Menimbulkan berbagai pertanyaan bagaimana sebenarnya kedudukan akta kuasa ini dalam peralihan hak atas tanah dan bagaimana proses pembuatannya. Oleh sebab itu, penulis menyusun kepenulisan hukum atau skripsi dengan judul “**KEDUDUKAN HUKUM AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH**”

B. Rumusan Masalah

Setelah memperhatikan uraian di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil?
2. Bagaimana kedudukan hukum Akta Kuasa Menjual Notariil dalam proses peralihan hak atas tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang akan dicapai oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pembuatan akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah. kedudukan atau legalitasnya dalam proses peralihan hak atas tanah.

2. Untuk mengetahui dan memahami makna kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

D. Kegunaan Penelitian

Diharapkan dari hasil penelitian ini memberikan manfaat dan kegunaan secara teoritis dan praktis. sebagai berikut:

1. Secara Teoritis hasil penelitian hukum ini diharapkan memiliki manfaat, yaitu:
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi dan sumbangsih pemikiran yang memperkaya wawasan ilmu hukum, dan terkhusus pada ruang lingkup hukum perdata terkait akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas khasanah literatur kepustakaan tentang “kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah”.
 - c. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan untuk penelitian selanjutnya mengenai bagaimana kedudukan hukum akta kuasa menjual yang dibuat notaris dalam rangka peralihan hak atas tanah melalui jual beli.
 - d. Dapat memperluas dan menambah ilmu bagi penulis selaku pihak yang melakukan penelitian.

2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan memiliki manfaat sebagai berikut:

a. Bagi Penulis

Untuk memberikan jawaban atas permasalahan yang dibahas atau yang diteliti guna meningkatkan wawasan penulis. Dan juga sebagai salah satu indikator pencapaian selama masa perkuliahan sekaligus untuk memenuhi salah satu syarat diperolehnya gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

b. Bagi Masyarakat

Untuk memberikan pemahaman dan wawasan kepada masyarakat supaya lebih memahami mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli dengan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris.

c. Bagi Pemerintah

Sebagai bahan referensi untuk pemerintah dan pihak yang berwenang atau piha-pihak yang berkepentingan dalam upaya mengambil Langkah dan . ataupun sumbangan pemikiran terhadap keberadaan akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah untuk kemaslahatan masyarakat banyak dan demi kepentingan umum.

E. Terminologi

Terminologi adalah ilmu tentang peristilahan dan menginformasikan arti kata yang terkandung dalam judul penelitian, dalam penelitian ini penulis mengangkat judul **“KEDUDUKAN HUKUM AKTA KUASA MENJUAL**

NOTARIIL DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH”.

Berdasarkan judul tersebut, maka penjelasannya diuraikan sebagai berikut:

1. Kedudukan Hukum

Kedudukan hukum atau legal standing menurut Harjono di dalam buku Konstitusi Sebagai Rumah Bangsa menjelaskan bahwa legal standing adalah keadaan dimana seseorang atau satu pihak ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai hak untuk mengajukan permohonan.¹⁵ Artinya keberadaan hukum yang hidup ditengah-tengah masyarakat memiliki peranan yang strategis, dan hidup dalam pergaulan di masyarakat, perkembangan hukum juga dipengaruhi oleh perkembangan dan perubahan yang berlangsung di dalamnya. Cicero; hukum tidak dapat dipisahkan dengan masyarakat (*ubi sociates ibi ius*) sebab antara keduanya memiliki hubungan timbal balik. Soerjono Soekanto mengatakan; bahwa proses hukum berlangsung didalam satu jaringan atau system social yang dinamakan masyarakat. Artinya bahwa hukum hanya dapat dimengerti dengan jalan memahami system social terlebih dahulu dan bahwa hukum merupakan suatu proses.¹⁶

Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) tersebut pada intinya menyatakan bahwa tugas utama

¹⁵ Bernadetha Aurelia Oktavira, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-ilegal-standing-i-dan-contohnya-1t581fe58c6c3ea/> diakses pada 15 Maret 2024, pukul 20.49 WIB

¹⁶ <https://acceleneun.blogspot.com/2013/03/d.html?m=1> diakses pada tanggal 16 Maret 2024, pukul 21.44

seorang notaris adalah membuat akta-akta otentik.¹⁷ Kemudian berdasarkan pasal 1870 KUH Perdata bahwa suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.¹⁸ sehingga kedudukan hukum merupakan salah satu aspek yang penting berkaitan dengan perlindungan hukum warga negara atas perbuatan baik yang bersifat konkrit atau umum.¹⁹

2. Akta Kuasa Menjual Notariil

Akta kuasa menjual notariil adalah sebuah surat kuasa atau akta yang dibuat oleh seorang notaris berdasarkan kewenangannya atas kepentingan atau mewakili pemberi kuasa dalam melakukan tindakan atau perbuatan hukum yang diberikan atau diwajibkan kepada penerima kuasa untuk melakukan kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Pemberian kuasa notariil merupakan pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh pejabat notaris. Surat Kuasa Menjual dapat dibuat mengikuti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun tidak. Hal ini merupakan pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melindungi kepentingan pembeli manakala semua persyaratan jual beli di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah terpenuhi.²⁰ Sehingga dengan adanya akta kuasa menjual memberikan perlindungan kepada pembeli yang telah membayar lunas harga

¹⁷ Rosnidar Sembiring, 2018, Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata, *Jurnal Prosiding Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*, hlm. 3-4.

¹⁸ *Ibid*, hlm 11

¹⁹ Oce Madril & Jery Hasinanda, 2021, Perkembangan Kedudukan Hukum (Legal Standing) Dalam Pengujian Administratif Di Pengadilan Tata Usaha Negara Dan Uji Materi Di Mahkamah Agung, *Jurnal Hukum & Pembangunan UGM*, Vol. 51, No. 4, hlm. 952.

²⁰ Lisca Vontya Arifin, *Op. Cit.*, hal 35

tanah dapat mewakili penjual untuk membuat akta jual beli dihadapan PPAT, karena dalam beberapa kasus, penjual berhalangan hadir dalam proses pembuatan AJB di hadapan PPAT.

Semua yang tertuang dalam akta kuasa menjual notariil merupakan pemberian kuasa baik yang berasal dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun tidak. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan. Akta kuasa menjual yang diperbolehkan dalam proses peralihan hak atas tanah ialah akta kuasa yang tidak dapat dicabut kembali tanpa persetujuan yang diberi kuasa (kuasa substitusi). Sedangkan, akta kuasa menjual yang dilarang menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yaitu penggunaan akta kuasa menjual mutlak yang berarti kuasa di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik dan/atau dicabut kembali oleh pemberi kuasa.

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah ialah suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dari pemegang hak semula kepada pemegang hak yang baru karena suatu akibat, peristiwa, atau perbuatan hukum tertentu.²¹ Pada dasarnya hak atas tanah dapat diperoleh dan juga terdapat beberapa hal yang menyebabkan lepas atau hapusnya hak atas tanah baik karena proses peralihan, pembebasan, ataupun pencabutan hak atas tanah. Berdasarkan

²¹ Muchammad Ekky Pranandika & Supriyadi, *Op. Cit.*, hal 327

ketentuan peraturan perundang-undangan peralihan hak atas tanah terdapat 2 (dua) cara yaitu beralih dan dialihkan. Sederhananya, beralihnya tanah dapat terjadi dengan sendirinya tanpa perlu melalui perbuatan hukum tertentu misalnya peralihan hak atas tanah karena pewarisan dan hak atas tanahnya beralih kepada ahli waris. Sedangkan, dialihkan memerlukan suatu perbuatan hukum tertentu yang dilakukan dengan sadar oleh pemegang haknya, misalnya jual beli.

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).²² Dalam pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 disebutkan bahwa:

“Pemindahan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.”

F. Metode Penelitian

Metode atau lebih sering dikenal dengan metodologi penelitian pada dasarnya ialah langkah dan prosedur yang akan dilakukan dalam mengumpulkan data dan/atau informasi empiris untuk memecahkan sebuah permasalahan dan/atau menguji hipotesis penelitian.²³ Atau merupakan tata

²² Putri Ayu Trisnawati, [Jenis –Jenis Peralihan Hak Atas Tanah | Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan \(pdb-lawfirm.id\)](#) diakses tanggal 17 Maret 2024, pukul 05.30 .

²³ Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan 1, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 77

cara penyelesaian masalah secara ilmiah dengan mendapatkan data-data dari objek penelitian yang akan dianalisis kemudian guna untuk mendapatkan fakta yang sebenarnya. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penulisan hukum atau skripsi yang berjudul Kedudukan Hukum Akta Kuasa Menjual Notariil dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah penulis menggunakan pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah terhadap peraturan yang berlaku dan pelaksanaan atau praktik yang berlangsung di masyarakat. Sehingga penelitian ini menggunakan data primer sebagai bentuk usaha penulis implementasi ketentuan hukum normatif dalam praktik proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menggunakan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris. Dapat dikatakan pendekatan yuridis sosiologis karena penggabungan antara pendekatan yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan hukum dan terkait dengan data yang diperoleh langsung baik dari responden maupun narasumber yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan pendekatan penelitian yang digunakan penulis adalah pendekatan yuridis sosiologis. Maka penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang dilakukan dengan cara menganalisis dan mendeskripsikan secara jelas,

rinci, menyeluruh dan sistematis data-data di lapangan yang berhubungan dengan kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah yang kemudian dikaitkan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam proses penelitian ini penulis menggunakan jenis dan sumber data berupa data primer dan data sekunder. Adapun sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan secara langsung oleh penulis melalui wawancara, observasi, survei eksperimen, ataupun kuesioner yang hasilnya berupa data mentah yang harus diolah lagi oleh penulis. Dalam penelitian ini penulis memperoleh data primer dari hasil observasi dan wawancara yang dilakukan dengan pihak Notaris/PPAT dan Staff.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan Pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian.²⁴ Data sekunder ini digunakan untuk membantu melengkapi dan menunjang hasil dari data primer baik berupa peraturan perundang-undangan,

²⁴ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, hlm. 156

pendapat para ahli, buku-buku, jurnal, artikel, hasil penelitian, dokumen, maupun masalah yang masih berkaitan dengan penelitian ini.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat otoritas.

Adapun bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- e) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- h) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - i) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - j) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
- Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang digunakan sebagai pendukung, penunjang dan melengkapi bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku, jurnal, artikel atau segala publikasi hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.
- 3) Bahan hukum tersier
- Bahan hukum tersier ialah bahan hukum yang memberikan petunjuk, sebagai pelengkap dan sifatnya memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier diantaranya yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus hukum, Kamus Bahasa Asing, Ensiklopoedia, dan lain sebagainya.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan untuk memecahkan masalah atau usaha mencari data yang akan dipergunakan untuk memecahkan suatu

masalah tertentu. Dalam penelitian ini, penulis mengumpulkan data dengan menggunakan metode sebagai berikut:

a. Data Primer

1) Observasi

Merupakan teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pengamatan langsung ke objek penelitian untuk melihat pelaksanaan praktik di lapangan

2) Wawancara

Suatu kegiatan yang dilakukan secara komunikatif melalui tanya jawab dengan narasumber atau pihak-pihak terkait atau berwenang yang berkompeten di bidangnya. Wawancara dilakukan baik secara langsung (*luring*) maupun *online* (*daring*).

b. Data Sekunder

1) Studi Dokumen

Salah satu metode yang dilakukan penulis melalui pengumpulan dokumen atau analisis dokumen untuk memenuhi suatu penelitian.

Dokumen dapat berupa tertulis, gambar, maupun elektronik.

2) Studi kepustakaan

Metode pengumpulan data dengan melengkapi dan menunjang data primer yaitu hasil dari observasi dan wawancara. Studi kepustakaan ini dilakukan dengan membaca dan menelaah peraturan perundang-undangan, referensi, baik buku, hasil

penelitian skripsi, tesis maupun disertasi, dokumen lain, jurnal, artikel, dan sumber tertulis lainnya yang masih berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

5. Lokasi dan Subyek Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat penelitian dilakukan yang mana lokasi penelitian ini merupakan tahap yang sangat penting dalam sebuah penelitian. Sebab dengan ditetapkannya lokasi penelitian maka akan mempermudah dalam melakukan penelitian juga berguna untuk memperoleh data dan informasi terhadap objek yang akan diteliti. Berdasarkan judul yang penulis susun dalam penelitian ini maka penelitian dilaksanakan di Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Grobogan yakni Kantor Notaris/PPAT Mulyono, S.H., M.Kn. Bukan tanpa sebab penulis memutuskan mengambil lokasi penelitian di sana. Lokasi penelitian ini mengacu pada judul penulis yaitu akta kuasa menjual notariil, akta ini hanya bisa dibuat dan dikeluarkan oleh pejabat umum yang berwenang yaitu seorang notaris yang salah satu lingkup tugasnya yaitu menangani dan melakukan pembuatan akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah di wilayah kerja Kabupaten Grobogan.

6. Metode Analisis Data

Berdasarkan pendekatan penelitian, sumber, jenis, dan metode pengumpulan data yang digunakan serta spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, maka penulis menggunakan metode analisis data kualitatif. Metode kualitatif ini berisi kutipan-kutipan data, baik berasal dari

naskah wawancara, observasi, atau literatur. Pengolahan data dari hasil wawancara dan observasi dilakukan dengan pihak Kantor Notaris/PPAT Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. di Kabupaten Grobogan dan data-data yang didapat baik dari dokumen-dokumen kenotarian maupun data-data pustaka melalui studi kepustakaan terkait permasalahan yang diteliti. Data-data yang diolah dan dianalisis melalui pendekatan kualitatif akan disajikan dalam bentuk teks atau narasi berdasarkan hasil penalaran logis untuk menemukan fakta dan kebenaran sehingga hasil penelitian dapat memberikan gambaran dan penjelasan secara konkrit dan menyeluruh kepada pembaca terkait kepastian hukum dan kedudukan hukum hingga pada mekanisme pembuatan akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah.

G. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan proposal skripsi ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, pada tiap bab terdiri dari sub bab yang disusun secara sistematis dan beruntun sehingga memudahkan mendapatkan gambaran secara menyeluruh, jelas, dan terarah. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I pendahuluan memberikan pengantar dan pengetahuan secara umum mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, terminologi, metode penelitian, jadwal penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab II berisi tinjauan Pustaka yaitu mengenai tinjauan umum tanah dan hak atas tanah, tinjauan umum akta kuasa menjual notariil, tinjauan umum peralihan hak atas tanah, dan tinjauan umum akta kuasa menjual notariil dalam perspektif Hukum Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada Bab III berisi penjelasan tentang proses pembuatan akta kuasa menjual notariil dan kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil yang digunakan dalam proses peralihan hak atas tanah

Kemudian, pada bab ini juga menganalisis data-data yang diperoleh dari obyek penelitian baik melalui data primer maupun sekunder untuk memecahkan rumusan masalah yang telah ditetapkan.

BAB IV PENUTUP

Bab IV atau bab terakhir yang berisi uraian penutup yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi uraian tulisan dari penulis mengenai hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya. Kemudian saran berisi rekomendasi dan harapan penulis terhadap permasalahan tentang kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah dapat segera diatasi.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum tentang Jual Beli Tanah dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

1. Jual Beli Tanah

Jual beli termuat di dalam Hukum Perdata tepatnya dilihat sebagai bentuk perjanjian jual beli yang termaktub dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Berdasarkan pasal 1457 KUH Perdata pada intinya perjanjian jual beli adalah perjanjian yang dilakukan antara penjual dan pembeli yang mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya kepada pembeli dan pembeli juga mengikatkan dirinya untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama (asas konsensualisme). Selain itu perjanjian jual beli identik dilaksanakan oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berperan sebagai kreditur dan debitur.

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual.²⁵ Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah.²⁶

²⁵ Christiana Sri Murni, 2018, Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 4, No. 2, hlm 682.

²⁶ Boedi Harsono, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 1, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 683.

2. Syarat Jual Beli Tanah

Dalam perjanjian jual beli tanah terdapat dua syarat dalam hal perbuatan tersebut, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

a. Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli)²⁷ atau sederhana syarat materiil ini melekat pada para pihak dan objek tanah yang berkaitan dengan perbuatan jual beli tanah ini dengan kata lain apakah orang-orang yang bersangkutan berhak atas tanah yang dijual atau dibelinya tersebut termasuk tanahnya. Syarat materiil merupakan syarat penentu atas terpenuhinya syarat formil, oleh karena itu syarat materiil harus dipenuhi oleh pihak penjual maupun pembeli.

- 1) Penjual tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya dengan dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah atau setidak-tidaknya hal lain yang menerangkan bahwa si pemegang tanah yang sah dari hak atas tanah yang disebut pemilik.
- 2) Penjual sudah dewasa untuk melakukan perbuatan hukum.
- 3) Penjual yang belum dewasa atau dibawah pengampuan harus diwakilkan oleh walinya atau pengampunya.

²⁷ Ni Kadek Ditha Angreni & I Gusti Ngurah Wairocana, 2018, Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 9, hlm 3.

- 4) Penjual bisa memberikan kuasa kepada orang lain (penerima kuasa) untuk menjual tanahnya kepada orang lain dengan membuat akta kuasa notariil.
 - 5) Penerima kuasa yang diberikan kuasa untuk menjual tanah oleh penjual tanah harus sudah dewasa untuk melakukan perbuatan hukum.
 - 6) Apabila tanah yang diperjualbelikan merupakan tanah dari harta Bersama suami istri maka harus mendapatkan persetujuan atau dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui untuk menjual tanah.
 - 7) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau sedang tidak dalam sengketa.
 - 8) Pembeli harus merupakan Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Syarat Formil

Syarat formil jual beli tanah ini sebagai bukti atas terjadinya suatu perbuatan hukum jual beli antara para pihak yang bersangkutan terhadap objek yang diperjualbelikan. Hal tersebut terjadi dengan ditandainya dilakukan proses jual beli dihadapan PPAT secara terang dan tunai sebagaimana prinsip peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat. Dengan proses di PPAT ini akan melahirkan sebuah produk hukum yaitu akta jual beli. Hal ini perlu dilakukan oleh para pihak supaya dapat didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional sehingga sertipikat tanahnya dapat dibaliknamakan kepada pemilik baru (pembeli).

Sebelum pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT. Adapun hal yang perlu diperhatikan yaitu pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak (penjual dan pembeli) atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh dua orang saksi. Dalam kenyataan saksi yang digunakan oleh PPAT untuk membuat akta jual beli tanah yang sudah terdaftar adalah karyawan atau pegawai PPAT, sedangkan bagi tanah yang belum terdaftar biasanya dua orang saksi yaitu kepala desa dan seorang anggota pemerintahan desa dimana letak tanah yang bersangkutan.²⁸

Menurut pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan perubahannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah syarat formil jual beli tanah, dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri dan/atau Kepala Kantor Pertanahan boleh melakukan pendaftaran tanah dengan tanpa dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan jual beli tanah tersebut.

Jual beli menurut perjanjian juga harus sesuai dengan pasal 1320

KUH Perdata yang menyatakan syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu

²⁸ Renhat Marlianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, & I Nyoman Darmadha, 2014, Kelayakan Saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah oleh pejabat pembuat akta tanah, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 2, hlm. 2.

d. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama berkenaan dengan subyek perjanjian atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian yang disebut syarat subyektif. Lalu, syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif yang melekat dan menyangkut terhadap objek perjanjian. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan kemudian jika suatu perjanjian tidak memnuhi syarat objektif maka akibat hukumnya perjanjian batal demi hukum.

Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang ialah perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan kepala adat. Tunai memiliki arti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak (langsung). Namun, asas ini juga memiliki arti pembayaran dapat dilaksanakan meskipun dengan metode angsuran, maka hal tersebut tetap terpenuhi sepanjang melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang telah disepakati.

Hal ini berdasarkan pasal 5 UUPA bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat. Sehingga pelaksanaan sistem jual beli tanah berdasarkan hukum adat. Pada perkembangannya asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi serta dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini berlaku sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, hal ini berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata, “Suatu Akta Autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris - ahli waris atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan jual beli para pihak yang dibuat dihadapan notaris yang dengan perjanjian ini kepemilikan hak atas tanah belum beralih sebagaimana akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁹ Kesepakatan Jual beli yang dibuat dihadapan Notaris atau yang biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual beli bukanlah perjanjian jual beli dalam arti yang sebenarnya, melainkan hanyalah suatu perjanjian kesepakatan untuk melakukan jual beli yang hanya meletakkan hak dan kewajiban antara calon penjual dan calon pembeli (*konsensuil obligatoir*).³⁰ Perjanjian Pengikatan Jual Beli juga disebut sebagai perjanjian pendahuluan, konsep perjanjian pendahuluan diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 1

²⁹ Andi Saputra, 2022, “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”, *Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, Yogyakarta, hlm. 12.

³⁰ *Ibid*, hlm. 12

“Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli”

Perjanjian pengikatan jual beli termasuk ke dalam perjanjian tidak bernama sebagaimana termuat dalam pasal 1319 KUH Perdata, “Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu. Alinea kedua tidak berlaku berdasarkan S. 1938-276” perjanjian tidak bernama ialah perjanjian yang belum diatur secara eksplisit di dalam KUH Perdata, tetapi perjanjian ini berasal dari kebebasan berkontrak yang dilakukan oleh para pihak yang saling mengikatkan diri.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan yang dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan maupun akta notariil.³¹ PPJB merupakan perjanjian yang mengikat para pembuatnya (*pacta sunt servanda*), namun tidak dapat dijadikan dasar hukum peralihan hak, karena sifatnya yang sementara sehingga harus ada perbuatan hukum lanjutan. Sebagaimana diketahui hakikat bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan dalam hal sistem publikasinya

³¹ Yuyun Sri Wahyuni, 2021, Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM), *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 4, hlm. 132.

adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Maksud dari sistem ini sederhananya ialah pendaftaran tanah ini akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat termuat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA. Perbuatan hukum lanjutan setelah dibuatnya PPJB yaitu penyerahan yuridis dengan dibuatnya Akta Jual Beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian akan didaftarkan di Kantor Pertanahan supaya memperoleh surat-surat bukti hak dan dasar kepastian hukum bagi pemiliknya.

B. Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah

1. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan salah satu hak penguasaan atas tanah yang diatur di dalam UUPA. Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan.³²

Hak penguasaan atas tanah terdapat hierarki yang diatur dalam UUPA dan hukum tanah nasional adalah sebagai berikut:

a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah.

Hak bangsa atas tanah merupakan hak penguasaan yang diatur di dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (3) UUPA yaitu seluruh wilayah

³² Sigit Sapto Nugroho., et al., 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. I, Pustaka Iltizam, Solo, hlm. 51

Indonesia meliputi semua tanah dan kesatuan tanah yang berada di wilayah Indonesia yang merupakan tanah bersama bersifat abadi.

b. Hak menguasai dari negara atas tanah

Hak menguasai dari negara atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah terhadap pelaksanaan dan perwujudan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Sebagaimana yang tertuang di dalam pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk sumber alam di kuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Hak ini diatur dan termuat di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA.

c. Hak ulayat masyarakat adat

Hak ulayat masyarakat adat diatur dalam pasal 3 UUPA. Hak ulayat masyarakat hukum adat adalah wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.³³ Dalam Pasal 3 UUPA mengandung pengakuan terhadap eksistensi dari suatu masyarakat hukum adat yang kenyataannya masih ada, artinya bila dalam kenyatannya tidak ada, maka hak ulayat itu tidak akan dihidupkan lagi dan tidak akan diciptakan hak ulayat baru.³⁴

³³ *Ibid*, hlm. 56

³⁴ Sigit Sapto Nugroho., et al., *Loc. Cit*, hlm, 56

d. Hak perseorangan atas tanah, meliputi:

1) Hak-hak atas tanah

- a) Hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 UUPA, hak atas tanah diartikan yaitu hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak dapat mempergunakan atau mengelolanya untuk mengambil manfaat dari hasil tanah tersebut.³⁵ Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 UUPA, dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok yaitu:

(1) Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum yang haknya diberikan langsung oleh negara.

Menurut Pasal 16 ayat (1) yang termasuk dalam hak primer

ialah:

(a) Hak milik

Ketentuan mengenai hak milik termuat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA dan penjelasan hak milik diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA. Pengertian hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun-menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat

³⁵ Isnaini dan Anggraeni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, hal. 37

dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Maksud dari turun menurun ialah hak milik dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup, dan apabila sudah meninggal dunia, maka dilanjutkan oleh ahli warisnya yang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

(b) Hak Guna Usaha

Hak guna usaha (HGU) diatur dalam pasal 16 ayat (1) huruf b UUPA dan penjelasannya diatur dalam pasal 28 sampai dengan pasal 34 UUPA. Hak guna usaha menurut pasal 28 ayat (1) UUPA, adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Kemudian mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Terkait penambahan kegunaan HGU pada peraturan tersebut ialah perusahaan perkebunan.

(c) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan (HGB) termuat dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf c UUPA. Dan pengaturan HGB lebih

lanjut dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40 UUPA. Pengertian hak guna bangunan menurut pasal 35 ayat (1) UUPA, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dalam waktu paling lama 20 tahun.

Hak guna bangunan terjadi menurut pasal 37 UUPA ialah dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tanah hak milik melalui sebuah perbuatan hukum yaitu perjanjian antara pemilik tanah dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan. Sedangkan dalam pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tanah yang dapat diberikan hak guna bangunan ialah tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

(d) Hak Pakai

Hak pakai termuat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUPA, penjelasan lebih lanjut diatur dalam pasal 41 sampai dengan pasal 44 UUPA. Pengertian hak pakai menurut pasal 41 UUPA, adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat

yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya.

Terjadinya hak milik dikarenakan 2 hal yaitu penetapan pemerintah atas tanah negara dan perjanjian jika tanah itu milik orang lain. Dan begitu pula sebaliknya peralihannya terjadi karena dengan izin pemerintah apabila tanah atas negara dan sesuai ketentuan klausul perjanjian apabila tanah hak milik. Tanah hak pakai ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Namun dapat diperpanjang atau diperbaharui atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang hak pakai.³⁶

(e) Hak Pengelolaan

Didalam UUPA hak pengelolaan tidak disebutkan secara eksplisit, namun terdapat pada penjelasan umum UUPA yang berbunyi:

Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan-hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak-guna-usaha, hak guna-bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada

³⁶ Sigit Sapto Nugroho., et al., *Op. Cit.*, 89

sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing

Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya Sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.³⁷

(2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Atau hak atas tanah yang sifatnya sementara, dikarenakan hak tersebut dipakai atau dinilati dalam waktu tertentu/terbatas dan hak atas tanah ini dimiliki orang lain.³⁸

Adapun hak atas tanah yang bersifat sekunder yang diatur dalam pasal 53 yaitu:

- (a) Hak Gadai
- (b) Hak usaha bagi hasil
- (c) Hak menumpang
- (d) Hak menyewa atas tanah pertanian

2) Hak wakaf tanah hak milik

3) Hak Tanggungan

4) Hak milik atas satuan rumah susun.

³⁷ Efendi, 24 Agustus 2015, "Hukum Pertanahan (Hak-Hak Atas Tanah) Dan Hak Tanggungan", *Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*, hlm. 17.

³⁸ Isnaini dan Anggraeni A. Lubis, *Op. Cit.*, hal. 38

Hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yang pada sarinya mengatakan hak atas tanah adalah hak yang didasari atas hak menguasai negara yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dan juga memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah, bumi, air serta ruang yang ada di atasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas undang-undang dan peraturan yang lebih tinggi.

2. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru.³⁹ Peralihan hak atas tanah terjadi karena suatu perbuatan hukum yaitu dapat dilakukan melalui jual beli, hibah atau tukar menukar sebagaimana tertuang dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan perubahannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi,

“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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

³⁹ Arif Darmawan & Hanny Tristi Perdani, 2014, Penyuluhan tentang prosedur pengurusan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum, *Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan*, Vol. 3, No. 1, hlm 13.

Pada penulisan ini memandang peralihan hak atas tanah melalui perbuatan jual beli, terjadi ketika para pihak penjual dan pembeli harus hadir di tempat perjanjian untuk menyaksikan, memberikan persetujuan, dan menandatangani akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli idealnya dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya (bersertifikat), hal ini dilakukan supaya risiko yang ditimbulkan lebih kecil atas perbuatan hukum (jual beli) yang dilakukan pada kemudian hari.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila syarat-syarat yang telah ditentukan tidak terpenuhi maka akan membawa konsekuensi pada legalitas jual beli hak atas tanah tersebut.⁴⁰ Sehingga perbuatan peralihan hak atas tanah memiliki perbuatan hukum lanjutan yaitu melalui penyerahan yuridis (balik nama), hal ini bertujuan sebagai dasar kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak dan pemanfaatan atas tanah yang dibeli oleh pembeli atau selaku pemilik hak yang baru.

Proses peralihan hak atas tanah sebenarnya ditandai dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang kemudian dalam jangka waktu maksimal 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan hal ini sesuai dengan

⁴⁰ Christiana Sri Murni, *Op Cit.*, hlm 684

Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Peralihan hak atas tanah sendiri dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

a. Beralih

Hak atas tanah dapat beralih demi hukum dengan sendirinya, dengan sederhananya peralihan hak atas tanah ini tanpa melalui perbuatan hukum tertentu. Misalnya, peralihan hak atas tanah karena melalui pewarisan, dengan sendirinya kepada para pemegang waris tanpa perbuatan hukum apapun.

b. Dialihkan

Dialihkan atau pemindahan hak adalah berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang hak miliknya kepada pihak lain. Proses pengalihan hak atas tanah melalui berbagai prosedur atau tata cara secara sistematis yang telah ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan demi untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan. Perpindahan hak atas tanah dilakukan secara sadar pada saat pemilik hak atas tanah masih hidup dan merupakan pemindahan hak yang bersifat tunai.

C. Tinjauan Umum Kuasa Dan Macam-Macamnya Serta Akta Notariil dan Dasar Pengaturan Akta Kuasa Menjual Notariil

1. Pengertian kuasa

Kuasa merupakan prinsip hukum yang diatur dalam perbuatan hukum, secara umum dapat dirujuk pada pasal 1792 KUH Perdata, “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan nama seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk dan atas Namanya menyelenggarakan suatu urusan.”⁴¹ Namun, pada dasarnya tidak terdapat satupun yang menjelaskan definisi Kuasa dalam KUHPerdata.⁴²

Menurut hukum yang berlaku di Indonesia Lembaga pelimpahan wewenang disebut sebagai Lembaga pemberian kuasa. Lembaga ini bertujuan mempermudah ketidakdapatannya seseorang melakukan perbuatan hukum secara langsung karena ketidak-dapat-hadirannya dalam memenuhi kepentingannya.⁴³

Persetujuan pada pemberian kuasa didasarkan pada pasal 1313 KUH Perdata bahwa hal ini merupakan perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada satu orang atau lebih. Hal ini juga berkaitan dengan pasal 1338 KUH Perdata yaitu asas kebebasan berkontrak yang

⁴¹ Pasal 1792 KUHPerdata

⁴² Frans Satriyo Wicaksono, 2009, “*Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*”, Visimedia, Jakarta, hlm 2.

⁴³ *Ibid*, hlm. 2

menjamin kebebasan para pihak yang bersangkutan untuk menentukan isi daripada persetujuan yang dilakukan.

Kuasa merupakan pernyataan dengan nama seseorang yang memberikan wewenang kepada pihak tertentu yang menurut hukum telah memenuhi syarat sahnya subyek hukum dengan pemberian kuasa ini penerima kuasa berwenang mengikat pemberi kuasa, sehingga dalam hal hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa.

2. Bentuk dan Jenis-Jenis Pemberian Kuasa

Menurut bentuknya, kuasa dibedakan menjadi dua, yaitu kuasa lisan dan kuasa tertulis. Kuasa/Perjanjian tertulis adalah perjanjian atau kuasa yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan kuasa/perjanjian lisan ialah suatu kuasa atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak yang bersangkutan). Bentuk kuasa dapat digunakan untuk melakukan perbuatan yang tidak diperuntukkan mengalihkan hak, seperti membeli tanah atau membeli motor. Lalu, kuasa tertulis dilakukan untuk melakukan perbuatan tertentu yang⁴⁴ menurut hal itu diatur dan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan bentuk dari kuasa yang telah diuraikan diatas, maka ditinjau dari jenis-jenis kuasa dibedakan menjadi beberapa macam, sebagai berikut:

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 18

a. Kuasa Umum

Penjelasan surat kuasa umum dijabarkan pada pasal 1796 KUH Perdata yang berbunyi,

“Pemberi kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata tegas”

Berdasarkan penjelasan pasal diatas, kuasa umum bertujuan memberikan kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan yang bersangkutan dengan pengurusan kepentingan pemberi kuasa. Misalnya, dalam hal perwakilan pengurusan seorang Sekretaris suatu Yayasan atau manajer suatu Perseroan Terbatas (PT) bertindak untuk dan atas nama perusahaan atau Yayasan berdasarkan surat keputusan pengurus maupun surat kuasa dari direksi suatu perusahaan tersebut.

b. Surat Kuasa Khusus

Penjabaran surat kuasa khusus termuat dalam Pasal 1795 KUH Perdata yang berbunyi, “Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.”

Dengan penjelasan bunyi pasal diatas, pemberian kuasa khusus dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa atas dasar suatu

kepentingan tertentu atau lebih atau segala kepentingan pemberi kuasa. Misalnya dalam hal pemindahan hak atau perbuatan lain yang hanya bisa dilakukan oleh pemilik tidak dapat menggunakan surat kuasa umum. Dengan demikian, bentuk surat kuasa inilah yang dapat menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan pengadilan, mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak principal.⁴⁵

c. Surat Kuasa Istimewa

Surat kuasa ini dibuat ketika seseorang yang wajib melakukan sesuatu tidak dapat melakukan hal tersebut karena suatu hal tertentu. Setidaknya terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan surat kuasa istimewa, yaitu:

- 1) Bersifat Limitatif, yaitu perbuatan yang hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa. Dengan ini hanya Tindakan yang istimewa terbatas pada:
 - a) Untuk memindahtangankan benda-benda milik pemberi kuasa atau untuk meletakkan hak tanggungan di atas benda tersebut;
 - b) Untuk membuat perdamaian dengan pihak ketiga atau;
 - c) Untuk mengucapkan sumpah.
- 2) Dibuat dengan berdasarkan akta otentik pada pejabat yang berwenang, seperti Notaris atau PPAT. Namun persyaratan ini

⁴⁵ Fitri Novia Heriani, “3 Perbedaan Surat Kuasa Umum dan Surat Kuasa Khusus “[3 Perbedaan Surat Kuasa Umum dan Surat Kuasa Khusus \(hukumonline.com\)](https://www.hukumonline.com)”, diakses tanggal 25 April 2024 pkl 12.30

masih menjadi bahan kajian para ahli hukum, karena pada kenyataannya banyak kuasa istimewa diterima tanpa harus terlebih dahulu dibuat dalam suatu akta otentik. Seperti halnya yang terjadi di Pengadilan Agama.

d. Surat Kuasa Perantara

Surat kuasa ini biasanya diberikan kepada perwakilan agen perdagangan, broker, atau makelar. Surat kuasa perantara diatur dalam pasal 1792 dan pasal 62 KUH Dagang. Kuasa ini dibuat memberikan perintah kepada pihak kedua sebagai perwakilan dalam melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga (broker/dan faktor/perwakilan dagang).⁴⁶

3. Akta Notariil

Berdasarkan uraian sebelumnya yang membahas mengenai macam-macam kuasa dari bentuk hingga jenisnya, maka dalam hal ini yang termasuk ke dalam jenis-jenis pemberian kuasa dibedakan menjadi dua yaitu Kuasa di bawah tangan dan Kuasa notariil. Ciri utama yang membedakannya ialah terletak pada susunan dan redaksi akta.⁴⁷

a. Kuasa Di Bawah Tangan

Pemberian kuasa dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis atau tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang,

⁴⁶ Eko Pandiangan, "Jenis-Jenis Surat Kuasa Dalam Hukum Perdata", <https://eap-lawyer.com/jenis-jenis-surat-kuasa-dalam-hukum-perdata/>, diakses tanggal 25 April 2024 pk1. 12.54

⁴⁷ Frans Satriyo Wicaksono, *Op Cit.*, hlm 19

dalam hal ini notaris.⁴⁸ Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1874 KUHPerdota bahwa yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum..⁴⁹

b. Kuasa Notariil

Kuasa notariil atau sebuah pemberian kuasa yang dibuat oleh pejabat umum dalam ini ialah notaris dalam bentuk tertulis lazimnya disebut dengan akta kuasa.⁵⁰ Sebagaimana dalam pengaturannya Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut dengan UUNJ) menyebutkan bahwa Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Selain itu Adapun yang dimaksud dengan akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdota ialah suatu akta otentik adalah suatu tulisan yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dimana akta dibuatnya.⁵¹

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 19

⁴⁹ Pasal 1874 KUHPerdota

⁵⁰ Frans Striyo Wicaksono, *Op Cit.*, hlm. 21

⁵¹ Hikmah D. Hayatdian, 2013, Kajian Hukum Surat Kuasa Dibawah Tangan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol. 1, No. 1, hlm. 123

Pembuatan kuasa notariil ini seorang notaris menanyakan identitas masing-masing para pihak yaitu Kartu Tanda Pengenal Penduduk (KTP) dan dokumen-dokumen terkait dengan kepentingan legalitas dan persyaratan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.⁵²

Di zaman yang penuh dengan kesibukan seringkali orang tidak dapat menyelesaikan urusan-urusannya sendiri. Oleh karena itu ia memerlukan jasa orang lain untuk menyelesaikan urusan tersebut, kemudian orang ini diberikan kekuasaan atau wewenang untuk menyelesaikan urusan tersebut atas Namanya (atas nama orang yang memberikan kuasa).⁵³

4. Akta Kuasa Menjual Notariil serta dasar pengaturannya

Berdasarkan uraian diatas, merunut dari pengelompokkan kuasa notariil dan hal-hal yang melatarbelakangi lahirnya kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah. Pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil merupakan sebuah Perbuatan hukum lanjutan yang perlu dilakukan oleh para pihak setelah dibuat dan/atau tidaknya PPJB.

Bahwa syarat materiil dari jual beli tanah harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli. Dengan terpenuhinya prasyarat tersebut memungkinkan pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sebagai

⁵² Frans Satriyo Wicaksono, *Loc Cit.*, hlm. 21

⁵³ Hikmah D. Hayatdian, *Loc Cit.*, hlm. 123

proses pemindah tanganan status kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah di hadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵⁴

Bahwa akta kuasa menjual bisa masuk sebagai klausul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bisa juga berdiri sendiri berbentuk akta tersendiri. Jadi ketika tandatangan, menandatangani PPJB dan Akta kuasa menjual, dalam hal apabila ikhwal kuasa menjual masuk ke dalam klausul PPJB.⁵⁵ Pemberian kuasa diatur pada buku III KUHPerdato pada pasal 1792 yang menyatakan, Pemberian Kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.⁵⁶

Pemberian kuasa dalam implementasi PPJB diwujudkan dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh pejabat notaris berupa akta notaris (Kuasa Notariil) yang merupakan hasil penyusunan dan hasil atas buah pikiran dari pejabat notaris atau menyesuaikan dari draft yang telah umum digunakan.⁵⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan klausula kuasa untuk menjual merupakan perjanjian pendahuluan dan ini adalah sah karena memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdato. Dasar dari lahirnya Akta Kuasa Menjual notariil ialah Pasal 1795 KUH Perdato, “Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi

⁵⁴ Dwi Hartiningsih, 2020, “Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil Di Kabupaten Magelang, *Tesis Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, Yogyakarta, hlm. 6

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 58

⁵⁶ Pasal 1792 KUHPerdato

⁵⁷ Dwi Hartiningsih, *Loc Cit.*, hlm. 58-59

segala kepentingan si pemberi kuasa.” Sehingga akta kuasa menjual ini merupakan kuasa khusus karena didalamnya ada ikhwal yang berkaitan dengan pemindahan suatu hak yang seharusnya dilakukan oleh penjual.

Ketentuan yang mengatur mengenai akta kuasa menjual sampai saat ini belum ada secara khusus mengaturnya. Hal ini disebabkan karena akta kuasa menjual notariil merupakan sebuah produk hukum hasil dari perjanjian pendahuluan (PPJB) yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli. Namun pada proses jual beli belum dapat dilaksanakan karena sebab tertentu yang kemudian dituangkan dalam PPJB, bahwa pihak penjual sepakat untuk menjual tanahnya kepada pihak pembeli yang telah disepakati sebagaimana dalam perjanjian,⁵⁸ lazimnya ini dinamakan PPJB Lunas. Hal ini dilakukan oleh para pihak guna terwujudnya AJB.

Akta Kuasa Menjual Notariil berfungsi memberikan kepastian dan perlindungan hukum, sederhananya, bahwa pembeli sudah membayar lunas atas harga tanah yang telah disepakati, sehingga menunda keinginan untuk segera memiliki, memanfaatkan, dan menggunakan haknya terhadap tanah yang dibeli. Namun, belum bisa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan proses pemindah tanganan status kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah di hadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵⁹

D. Konsepsi Akta Kuasa Menurut Perspektif Islam

⁵⁸ *Ibid*, hlm 8

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 6

1. Pengertian Akta Kuasa

Dewasa ini seseorang menjadi lebih produktif dengan kegiatan sehari-hari. Hal ini sering membuat seseorang tidak sempat untuk melaksanakan sendiri urusannya, bukan hanya itu kendala lainnya seperti jarak dan kondisi kesehatan juga merupakan faktor seseorang tidak dapat melaksanakan urus-urusannya. Beberapa faktor inilah yang menyebabkan seseorang membutuhkan jasa orang lain untuk melakukan urus-urusannya tersebut. Penyerahan sesuatu urusan pribadi kepada orang lain untuk atas namanya tersebut diistilahkan dengan “pemberian kuasa atau *wakâlah*”⁶⁰ *wakâlah* para istilah dari para ulama antara lain:

- a. Hanafiyah berpendapat bahwa *wakâlah* adalah seseorang menggantikan posisi orang dalam pengelolaan (masalah tertentu).
- b. Malikiyah berpendapat bahwa *wakalah* adalah seseorang menempati (menggantikan) posisi orang lain dalam haknya, dan ia melaksanakan posisi tersebut.
- c. Syafi'iyah berpendapat bahwa *wakâlah* adalah perumpamaan seorang memberikan kuasa kepada orang yang ditunjuk untuk mewakili pada masa hidupnya

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *wakâlah* adalah penguasaan hak, pelimpahan kekuasaan, dan pemberian mandat

⁶⁰ Isyue Siti Salfiah, 2020, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pelimpahan Kuasa Penjualan Emas Secara Kredit Yang Dijadikan Pinjaman Di Desa Selajambe Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi”, *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo*, Semarang, hlm. 15

kepada orang yang dipercaya⁶¹ oleh pemberi kuasa untuk mewakilkannya dalam kurun waktu tertentu, untuk melakukan perbuatan sesuai dengan persetujuan atau kesepakatan yang dibenarkan menurut syara' atau syariat islam.

2. Dasar hukum Akta kuasa

Dasar hukum wakalah adalah boleh dilakukan dalam ikatan kontrak yang disyariatkan dengan dasar hukum *ibahah* (diperbolehkan),⁶² kemudian, dasar hukum dan penetapan tentang Wakalah berdasarkan beberapa macam, sebagai berikut:

a. Al-Quran

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ قَالُوا لَبِئْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ
قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا
فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِّنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا ﴿١٩﴾

Artinya: *Demikianlah, Kami membangun mereka agar saling bertanya di antara mereka (sendiri). Salah seorang di antara mereka berkata, "Sudah berapa lama kamu berada (di sini)?" Mereka menjawab, "Kita berada (di sini) sehari atau setengah hari." Mereka (yang lain lagi) berkata, "Tuhanmu lebih mengetahui berapa lama kamu berada (di sini). Maka, utuslah salah seorang di antara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini. Hendaklah dia melihat manakah makanan yang lebih baik, lalu membawa sebagian makanan itu untukmu. Hendaklah pula dia berlaku lemah lembut dan*

⁶¹ Abu Azam Al Hadi, 2017, *Fikih Muamalah Kontemporer*, Cet. 1, Rajawali Pers, Depok, hlm 140.

⁶² Hariman Surya Siregar & Koko Khoerudin, 2019, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, Cet. 1, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm 246.

jangan sekali-kali memberitahukan keadaanmu kepada siapa pun. (Q.S. Al-Kahfi:19)

وَأِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا ﴿٣٥﴾

Artinya: *Jika kamu (para wali) khawatir terjadi persengketaan di antara keduanya, utuslah seorang juru damai dari keluarga laki-laki dan seorang juru damai dari keluarga perempuan. Jika keduanya bermaksud melakukan islah (perdamaian), niscaya Allah memberi taufik kepada keduanya. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Mahateliti. (Q.S. An-Nisa: 35)*

3. Hadis

Selain ayat-ayat Al-Quran, pengaturan wakalah atau perwakilan juga dilandasi dengan hadis nabi yang mengatakan dan artinya: *Dari Jabir r.a. ia berkata aku keluar pergi ke Khibar, lalu aku datang kepada Rasulullah SAW, maka beliau bersabda, bila engkau datang pada wakilku, maka ambillah darinya 15 wasaq (H.R. Abu Dawud)*

Dalam kehidupan sehari-hari, Rasulullah telah mewakilkan kepada orang lain untuk berbagai urusan. Diantaranya ialah membayar utang, mewakilkan penetapan had, dan membayarnya, mewakilkan pengurusan, membagi kandang hewan dan lain-lain.⁶³

4. Rukun dan Syarat Akta kuasa

⁶³ Muhammad Syafi'I Antonio, 2001, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Cet. 1, Gema Insani, Jakarta, hlm. 121.

Sebelum melakukan wakalah (perwakilan) harus memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan. Jumhur ulama berpendapat bahwa rukun dan syarat wakalah sekurang-kurangnya ada empat yaitu Pihak pemberi kuasa (muwakkil), pihak penerima kuasa (wakil), objek yang dikuasakan (tawkil) dan ijab Kabul (sighat).⁶⁴ Berikut ini penjelasan singkat dari keempat rukun dan syarat wakalah:

a. Orang yang mewakilkan/pemberi kuasa (*Al-Muwakkil*)

Syarat orang yang dapat mewakilkan haruslah orang yang bertindak sebagai pemilik atau orang yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang ia wakilkkan.⁶⁵ Tidak hanya itu, tentunya kecakapan dalam melakukan sebuah perbuatan hukum.

b. Orang yang diwakilkan (*Al-Wakil*)

Syarat orang yang mewakili atau penerima kuasa tentu orang yang berakal dan tidak mengalami gangguan jiwa atau memiliki kecakapan yang melekat padanya karena nantinya ia akan menerima sebuah perbuatan untuk dan atas nama orang sehingga diperlukan orang yang berakal dan cakap hukum.

c. Objek yang Diwakilkan

Objek pada wakalah haruslah berbentuk sebuah pekerjaan/perbuatan/Tindakan yang pada saat dikuasakan kepada penerima kuasa (*wakil*) merupakan pekerjaan yang seharusnya

⁶⁴ Hariman Surya Siregar & Koko Khoerudin, *Op Cit.*, hlm 250

⁶⁵ Abu Azam Al Hadi, *Op Cit.*, hlm. 141

dilakukan pemberi kuasa (*Al-Muwakkil*). Pekerjaan yang dikuasakan harus jelas spesifikasi dan kriterianya meskipun hanya dari satu tinjauan⁶⁶. Objek harus dari jenis pekerjaan yang boleh dikuasakan pada orang lain, sehingga ulama berpendapat, tidak sah menguasai sesuatu yang bersifat ibadah badaniah murni, seperti salat dan puasa.⁶⁷

d. Ijab Kabul (*Sighat*)

Sighat atau lafadz disampaikan dengan kalimat yang menunjukkan keikhlasan oleh orang yang mewakilkan atau pemberi kuasa sebagai tanda kerelaannya dan pihak wakil atau yang mewakili menerimanya (Kabul) meskipun tidak ada ucapan ataupun tindakan. Kemudian bahasa penyerahan kuasa tidak dikaitkan dengan syarat tertentu, selain itu sighat wakalaf boleh dengan pembatasan masa tugas al wakil atau yang mewakili atau penerima kuasa.

5. Berakhirnya Akta kuasa

Awal dari pemberian kuasa ialah dari persetujuan atau kesepakatan. Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan berakhirnya suatu akta kuasa, yaitu:

a. *Al-Faskh* (Pembatalan Kontrak)

Bahwa wakalah berbentuk dari ikatan perjanjian atau kontrak kedua belah pihak, sehingga kapan pun mereka menghendaki dapat membatalkan ikatan kontrak tersebut.

⁶⁶ Hariman Surya Siregar & Koko Khoerudin, *Op Cit.*, hlm. 251

⁶⁷ Hariman Surya Siregar & Koko Khoerudin, *Loc Cit.*, hlm. 251

b. Cacat Kelayakan *Tasharruf* nya

Cacat kelayakan yang dimaksud ialah yang berkaitan dengan kondisi keljiwaan dari kedua belah pihak dari al-muwakkil maupun al-wakil. Tetapi cacat kelayakan tasharruf nya juga berkaitan dengan mengalami kematian, baik diketahui oleh pihak yang lain atau tidak.

c. Hilangnya status kepemilikan atau hak dari pemberi kuasa (Al-Muwakkil)

Hal ini berkaitan dengan keluarnya orang yang mewakilkan dari kepemilikan. Kemudian ini terjadi ketika Al-Muwakkil Misalnya, menjual sepeda motor yang dikuasakan kepada Al-Wakil untuk disewakan.⁶⁸

E. Tinjauan umum tentang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian dan dasar pengaturan Notaris

Pengertian notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.

⁶⁹ Notaris adalah seorang pejabat negara atau pejabat yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat dengan tujuan tercapainya kepastian hukum sebagai pembuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang

⁶⁸ Hariman Surya Siregar & Koko Khoerudin, *Op Cit.*, hlm 253.

⁶⁹ Departemen Pendidikan, Kamus Besar Bahasa Indonesia

sempurna dalam lingkup keperdataan, dengan ini keberadaan notaris berguna untuk kepentingan umum. Sudikno Mertokusumo berpendapat, akta yaitu: “surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa- peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian

Di dalam pasal 1 *Staatsblad* 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia telah dirumuskan pengertian notaris. Para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan, dan ketetapan yang diperintahkan atas undang-undang atau dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan. Tulisan ini terbukti sebagai tulisan atau akta otentik untuk menjamin hari dan tanggalnya serta memberikan penjelasan kepada para pihak yang bersangkutan terhadap isi dari suatu produk hukum lainnya. Tidak hanya itu, notaris juga menyimpan akta-akta dan mengeluarkan *grosse*, Salinan, dan kutipan-kutipannya.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU No. 2 Tahun 2014). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No. 2 Tahun 2014, menjelaskan bahwa:

“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.”

Pemerintah menghendaki notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan

kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan notaris. Kewenangan notaris diatur dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014,

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”

Pejabat notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri⁷⁰

2. Pengertian dan dasar pengaturan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan ini lahir melengkapi hukum pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Kedua peraturan tersebut merupakan pengejawantahan dari UUPA. Maka dengan ini peran dan hadirnya PPAT

⁷⁰ Baharudin, 2014, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah, *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5, No. 1, hlm 89

merupakan komponen penting yang tak terpisahkan dari lingkup keperdataan khususnya dalam ranah pertanahan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

Sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, yang berbunyi

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Demikian halnya dengan notaris, dalam melaksanakan kewenangannya dalam membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses Pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah

1. Gambaran Umum Akta Kuasa Menjual Notariil pada Kantor Notaris di Wilayah Kabupaten Grobogan

Penelitian ini berdasarkan observasi dan wawancara dengan Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Grobogan dengan wilayah jabatan Provinsi Jawa Tengah dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. AHU-00401.AH.02.01.TAHUN 2015 Tentang Pengangkatan Notaris. Kantor Notaris/PPAT ini beralamat di Jl. M.H. Thamrin No. 23, Sambak, Danyang, Kec. Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah.

Keberadaan seorang notaris dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta kuasa menjual saat ini menjadi salah satu solusi yang diharapkan dapat mempermudah kepemilikan tanah demi masyarakat. Dengan seiring bertambahnya keinginan masyarakat terhadap kepemilikan hak suatu tanah, namun proses peralihannya terbilang rumit. Maka dengan adanya kewenangan notaris yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang

berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Dari penjelasan kewenangan notaris dari pasal diatas, maka seorang pejabat notaris berwenang membuat akta otentik mengenai berbagai perbuatan, biasanya seorang notaris dalam melaksanakan kewenangan berdasarkan kebutuhan dan kehendak para pihak yang bersangkutan atau bersifat swasta (keperdataan).

Akta kuasa menjual merupakan akta otentik yang dibuat oleh notaris yang berisi mengenai kebutuhan dan kesepakatan para pihak yang bersangkutan dalam hal ini ialah pemberi kuasa (penjual/pemilik tanah) dan penerima kuasa (pembeli). Seperti pada penjelasan yang lalu, akta kuasa menjual merupakan perbuatan hukum lanjutan yang bersifat opsional yaitu dibuat apabila dibutuhkan. Baik dilakukan melalui PPJB terlebih dahulu maupun tidak. Akta ini juga sebagai bentuk kepastian hukum kepada pembeli tanah supaya dapat memperoleh Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT, sebab peralihan hak atas tanah secara yuridis. Ditandai dengan adanya AJB (jika melalui jual beli) dan perubahan balik nama dari Badan/Kantor Pertanahan atas sertifikat tanah.

Kabupaten Grobogan merupakan wilayah administratif dari Provinsi Jawa Tengah dengan luas wilayah 2.023,849 Km² membentang dari arah barat ke timur sepanjang + 83 Km dan dari utara ke selatan +37 km dengan hal ini menjadikan Kabupaten Grobogan merupakan kabupaten terluas ke-

2 di Provinsi Jawa Tengah.⁷¹ Pusat pemerintahan atau ibukota kabupaten terletak di Purwodadi. Pada sensus penduduk tahun 2023 semester I, penduduk Kabupaten Grobogan berjumlah 1.507.156 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki 757.655 jiwa dan perempuan sebanyak 749.501 jiwa, sesuai dengan Perda No. 12 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Grobogan tahun 2021 – 2041 sebesar 744 jiwa/Km²

Pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Grobogan mengalami beberapa gejala yang tak dapat dihindarkan misalnya dikarenakan pandemi covid-19 pada tahun 2020 hingga pada tahun 2022. Namun pemerintah Kabupaten Grobogan melakukan perbaikan pertumbuhan ekonomi melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di tahun 2023 dalam agenda ini menargetkan 25 ribu lahan yang akan bersertifikat melalui program PTSL. Kegiatan ini diharapkan supaya masyarakat memiliki sertifikat tanah guna salah satunya untuk kepentingan ekonomi. Bahwa pada dasarnya sertifikat tanah merupakan surat berharga yang dapat dijadikan jaminan untuk memperoleh dana untuk kepentingan kehidupan dan perekonomian masyarakat.

Kebutuhan akan tanah yang semakin masif terjadi kebanyakan melalui proses jual beli tanah. Perbuatan jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang pemindahannya harus dilakukan di hadapan Pejabat

⁷¹ DMPTSP Kab. Grobogan 2022, <https://dpmptsp.grobogan.go.id/2-uncategorised/353-profil-kabupaten-grobogan> diakses tanggal 28 April 2024 pkl 22.30.

⁷² Gunawan, “Agregat Data Kependudukan Tahun 2023 Semester 1”, <https://dispendukcapil.grobogan.go.id/detail/data-agregat-kependudukan-tahun-2023-semester-i#:~:text=Untuk%20Kabupaten%20Grobogan%20jumlah%20penduduk,penduduk%20Kabupaten%20Grobogan%20mengalami%20pertambahan> diakses tanggal 29 April 2024 pkl. 11.30

Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan Akta Jual Beli (AJB) serta dilakukan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan⁷³. Selanjutnya Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas suatu tanah yang dibeli tersebut. Proses jual beli ini tidak serta merta hanya bisa dilakukan di hadapan PPAT, tetapi dalam proses pengikatan atau kesepakatan jual beli dapat dilakukan di hadapan notaris yaitu melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Jumlah pembuatan PPJB dan akta kuasa menjual di Kantor Notaris/PPAT Bapak Mulyono, S.H., M.Kn pada periode tahun 2022-2024 relatif banyak yakni sebanyak 49 buah. Berikut secara detail:

Tabel 1.1 Jumlah PPJB dan Akta di Kantor Notaris/PPAT Mulyono S.H., M.Kn

No.	Nomor Akta	Tanggal	Sifat Akta
1.	32	4/21/2022	Akta kuasa
2.	14	6/12/2022	PPJB
3.	15	6/13/2022	Akta kuasa
4.	18	6/20/2022	PPJB
5.	19	6/20/2022	Akta kuasa
6.	27	6/30/2022	Akta kuasa
7.	2	7/2/2022	PPJB
8.	3	7/2/2022	Akta kuasa
9.	6	7/4/2022	PPJB

⁷³ Mochamad Nurail Zamroni, 2021, “ Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan”, *Tesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, hlm. 80

10.	7	7/4/2022	Akta kuasa
11.	9	7/6/2022	Akta kuasa
12.	15	8/18/2022	PPJB
13.	16	8/18/2022	Akta kuasa
14.	17	8/18/2022	PPJB
15.	18	8/18/2022	Akta kuasa
16.	32	8/29/2022	PPJB
17.	33	8/29/2022	Akta kuasa
18.	37	8/30/2022	PPJB
19.	38	8/30/2022	Akta kuasa
20.	39	8/30/2022	Akta kuasa
21.	40	8/30/2022	Akta kuasa
22.	41	8/30/2022	Akta kuasa
23.	28	9/30/2022	PPJB
24.	29	9/30/2022	Akta kuasa
25.	19	11/30/2022	PPJB
26.	20	11/30/2022	Akta kuasa
27.	28	12/30/2022	Akta kuasa
28.	29	12/30/2022	Akta kuasa
29.	13	1/12/2023	Akta kuasa
30.	33	1/31/2023	PPJB
31.	34	1/31/2023	Akta kuasa

32.	40	1/31/2023	PPJB
33.	41	1/31/2023	Akta kuasa
34.	25	2/28/2023	PPJB
35.	26	2/28/2023	Akta kuasa
36.	22	3/31/2023	Akta kuasa
37.	23	3/31/2023	Akta kuasa
38.	17	4/28/2023	Akta kuasa
39.	24	7/27/2023	PPJB
40.	25	7/27/2023	Akta kuasa
41.	19	11/18/2023	PPJB
42.	20	11/18/2023	Akta kuasa
43.	21	11/18/2023	PPJB
44.	22	11/18/2023	Akta kuasa
45.	23	11/18/2023	PPJB
46.	24	11/18/2023	Akta kuasa
47.	22	3/28/2024	Surat kuasa
48.	3	5/3/2024	PPJB
49.	4	5/3/2024	Akta kuasa

Sumber : dari Kantor Notaris/PPAT Mulyono S.H., M.Kn di Kabupaten

Grobogan

Padatnya masyarakat di Kabupaten Grobogan mendorong kebutuhan akan tanah semakin signifikan, dibutuhkan proses yang cepat dan mudah dalam memperoleh hak suatu tanah untuk dihaki, dimanfaatkan, dan

digunakan untuk kehidupan. Maka dengan demikian, notaris selaku pejabat yang berwenang dalam melakukan pembuatan akta otentik dalam semua perbuatan para pihak tak terkecuali pembuatan akta kuasa menjual notariil guna untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dari pemilik lama (penjual) ke pemilik baru (pembeli).

2. Proses Pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berisi tentang yang pada pokoknya penjual dan pembeli mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian pendahuluan. Para pihak bebas dalam menentukan isi, syarat-syarat, maupun bentuk perjanjian. Namun supaya perjanjian tersebut sah dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat dan sempurna, maka para pihak harus membuat perjanjian dihadapan notaris supaya perjanjian tersebut berupa akta notariil. begitu halnya dengan akta kuasa menjual notariil. Akta ini termasuk ke dalam akta perjanjian notariil karena dalam proses pembuatannya dilakukan oleh seorang pejabat umum yang berwenang, dan notaris harus memperhatikan hal-hal yang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. ⁷⁴

Notaris dalam melakukan pembuatan suatu akta notariil harus mempunyai pengetahuan dan keilmuan yang luas mengenai perjanjian atau akta. Karena tidak jarang notaris harus dapat membuat suatu perjanjian

⁷⁴ Yogi Hanapiah, Sigit Prihanto, Sri Endah Wahyuningsih, 2018, Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil, *Jurnal Akta*, Vo. 5, No.1, hlm. 113

dalam bentuk apapun bahkan yang belum ada contoh akta perjanjiannya. Dengan pengetahuan yang mendalam, dalam membuat akta notariil notaris perlu membangun struktur akta dan menyusun sebuah akta notaris sesuai anatomi akta juga membutuhkan prinsip kehati-hatian karena akta otentik yang dibuat notaris (akta notariil) memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Ada beberapa hal yang dijadikan dasar untuk membuat suatu akta notaris, antara lain: ⁷⁵

- a. Latar belakang yang akan diperjanjikan.
- b. Identifikasi para pihak (subjek hukum)
- c. Identifikasi objek yang akan diperjanjikan.
- d. Membuat kerangka akta
- e. Merumuskan substansi akta
 - 1) Kedudukan para pihak
 - 2) Batasan-batasan (yang boleh atau tidak diperbolehkan) menurut aturan hukum.
 - 3) Hal-hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya
 - 4) Pilihan hukum dan pilihan pengadilan
 - 5) Klausula penyelesaian sengketa
 - 6) Kaitannya dengan akta yang lain (jika ada)

Akta kuasa menjual ini merupakan perjanjian bernama sehingga perjanjian ini diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819

⁷⁵ Sumini & Amin Purnawan, 2017, Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, hlm. 564

KUHPerdata. Maka dalam melakukan pembuatan akta kuasa menjual seorang notaris harus berdasar pada KUH Perdata dan Peraturan lain yang mengaturnya serta harus memperhatikan hal-hal yang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Notaris juga perlu memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Cakap untuk berbuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Notaris dalam melakukan pembuatan akta kuasa menjual para pihak atau yang memiliki kehendak hadir secara langsung dihadapan notaris, kemudian bentuknya ditetapkan undang-undang. Dalam pembuatan akta, seorang notaris harus berlandaskan pada kode etik dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Adanya kedua norma hukum tersebut diharapkan supaya notaris dalam melakukan pekerjaannya selalu dalam ruang lingkup yang dibenarkan dan dapat memberikan kepastian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat atau para pihak.

Pembuatan akta kuasa menjual dengan mengedepankan prinsip-prinsip yang tertuang dalam kode etik notaris. Secara garis besar tugas notaris diatur dalam kode etik sebagai berikut:

- a. Notaris harus melakukan perbuatannya dengan baik dan benar

Artinya dalam melakukan sesuatu perbuatan harus memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan mengakomodasi kepentingan atau permintaan para pihak.

- b. Notaris menghasilkan akta yang bermutu dan sempurna

Artinya akta yang dibuat atau perilaku notaris harus berpedoman pada hukum dan ketentuan lain yang berlaku, termasuk didalamnya yakni sesuai dengan kehendak para pihak yang berkepentingan.

- c. Berdampak positif terhadap akta atau perbuatan hukum lainnya

Artinya produk hukum yang dikeluarkan atau dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan bukti yang sempurna.

Penerapan prinsip-prinsip tersebut memastikan agar notaris selalu berada pada jalur yang benar. Dan dengan penerapannya diharapkan dapat menjaga tingkat kepercayaan masyarakat terhadap notaris sehingga masyarakat tidak ragu untuk menggunakan jasa notaris. Kode etik Notaris ini juga dapat menjadi salah satu kaidah hukum supaya notaris mengedepankan prinsip tersebut dalam rangka melaksanakan tugas dan jabatannya bisa memberi kepastian hukum untuk melindungi kepentingan masyarakat yang berkepentingan.

Pembuatan akta kuasa menjual notariil berdasarkan wawancara dengan Notaris PPAT Mulyono, S.H., M.Kn. Notaris Kabupaten Grobogan, dimana di dalam proses pembuatan ini perlunya beberapa prosedur yang harus dilakukan oleh para pihak dalam hal ini pemberi kuasa selaku penjual

dan penerima kuasa selaku pembeli. Pada dasarnya terbitnya akta kuasa menjual notariil yang dibuat para pihak dihadapan notaris bukan serta merta dapat mengalihkan hak atas tanah. Pada umumnya, proses peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku yang berwenang dalam ikhwal pertanahan. Namun, seiring berkembangnya berbagai kebutuhan dan keterbatasan waktu, sehingga terdapat bentuk penyelesaian proses peralihan hak atas tanah melalui akta kuasa menjual notariil.

Pelaksanaan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan akta kuasa menjual notariil pada dasarnya sama dengan jual beli tanah pada umumnya. Akan tetapi yang membedakan adalah pada saat proses jual beli dilakukan terlebih dahulu baik melalui perjanjian pendahuluan ataupun tidak. Namun, dalam hasil wawancara Bersama Bapak Mulyono, S.H., M.Kn, Bahwa masyarakat banyak menggunakan akta kuasa menjual dalam proses peralihan hak atas tanah dengan melakukan perjanjian PPJB terlebih dahulu.

“Sebelum masuk ke dalam pembuatan akta kuasa menjual notariil, PPJB yang telah dibuat dan disepakati serta dilaksanakan dengan itikad baik oleh para pihak harus telah lunas terlebih dahulu. Tidak dapat dibuatkannya akta kuasa menjual tanpa adanya PPJB lunas (apabila jual beli menggunakan PPJB). PPJB lunas merupakan suatu bukti atau kwitansi pembayaran proses jual beli tanah yang telah dibayar lunas baik dengan cara angsuran maupun kontan (tunai seketika) oleh pembeli tanah. Sebagai syarat bahwa proses peralihan hak atas tanah dilakukan secara tunai. Dengan adanya PPJB Lunas yang digunakan sebagai dasar dalam pembuatan AJB dihadapan PPAT. Sehingga proses peralihan hak atas tanah akibat jual beli telah sah.”⁷⁶

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Grobogan pada tanggal 16 April 2024

Seperti hasil wawancara dengan notaris diatas, setelah PPJB Lunas para pihak dapat secara langsung membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT untuk melegalkan proses peralihan hak atas tanah (secara yuridis). Namun, berbeda halnya, jika penjual tidak dapat secara langsung melaksanakan hak dan kewajibannya tersebut karena terbatasnya waktu, jauhnya jarak, keadaan fisik, keadaan sosial, ekonomi, dan lainnya dapat dilakukan dengan menggunakan suatu akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris.

Penjual yang memiliki alasan-alasan yang telah disebutkan diatas, dapat melakukan pembuatan akta kuasa menjual dengan ketentuan sebagai berikut:

“jika seorang penjual berhalangan hadir untuk memenuhi hak dan kewajibannya dalam proses peralihan hak atas tanah yang diperbolehkan menurut hukum. Maka dapat dibuat akta kuasa menjual yang berguna sebagai alat kepastian hukum bagi pembeli yang telah melunasi jual beli suatu obyek tanah. Misalnya, terdapat penjual yang berdomisili di Bandung, Jawa Barat. Tetapi ia hendak menjual suatu obyek tanah miliknya yang berada di Purwodadi, Jawa Tengah, si penjual berhalangan hadir karena suatu alasan yang dapat dibenarkan. Kemudian dibuatkannya akta kuasa dihadapan notaris tempat domisili penjual yakni notaris di Bandung dan/atau wilayah Jawa Barat dengan mengkuasakan kepada pembeli atau penerima kuasa lainnya yakni melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama penjual perihal mengalihkan hak atas tanah. Dengan adanya akta kuasa dari Notaris Bandung/Jawa Barat ini dapat dijadikan dasar hukum (legal standing). Supaya dapat melakukan proses peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT yakni dengan ditandatanganinya AJB.”⁷⁷

Seperti hasil wawancara diatas, setelah PPJB Lunas, dimana seorang pembeli telah memenuhi kewajibannya yakni melakukan pembayaran atas harga tanah yang telah disepakati atau lunas dengan angsuran maupun

⁷⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Grobogan pada tanggal 6 Mei 2024

kontan. Lalu, sebagai alat kepastian hukum bagi pembeli yang telah melunasinya, tentu menginginkan segera kepemilikan tanah tersebut. Oleh karena itu, dibuatkannya akta kuasa jual supaya pembeli atau penerima kuasa yang diberikan kekuasaan untuk dan atas nama penjual dapat mengalihkan hak nya ditandai dengan menandatangani AJB di hadapan PPAT supaya proses peralihan hak atas tanah tersebut secara terang, tunai, dan riil berdasarkan prinsip-prinsip peralihan hak atas tanah.

Dalam PPJB terdapat klausul yang disepakati oleh para pihak mengenai pemberian kuasa-kuasa terhadap kuasa tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli ini. Oleh karena itu, di dalam PPJB juga mengatur terkait berakhirnya suatu pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 KUHPdata. Namun, dalam salah satu klausul di dalam PPJB menyatakan bahwa kuasa-kuasa tersebut tidak akan berakhir yang disebabkan oleh hal-hal yang tercantum dalam Pasal 1813 KUHPdata. Oleh sebab itu, terdapat klausul yang menerangkan bahwa perjanjian ini (PPJB) tidak berakhir apabila salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi menurun dan harus ditaati oleh ahli warisnya.

⁷⁸ Namun, tidak semua ahli waris menaati adanya perjanjian ini atau akta kuasa menjual dengan alasan bahwa yang melakukan kesepakatan telah meninggal sehingga dianggapnya telah putus kuasa atau segala akibat hukum yang timbul terhadapnya.⁷⁹

⁷⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Grobogan pada tanggal 20 Juni 2024

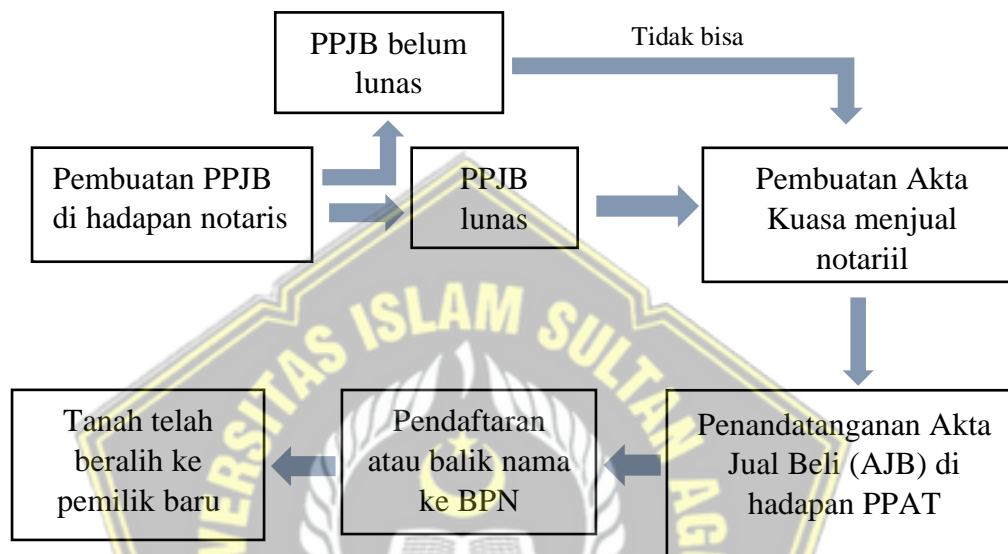
⁷⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Grobogan pada tanggal 6 Mei 2024

Berdasarkan hal-hal yang dipaparkan diatas tentunya kedudukan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan sangat sentral dan vital, sebab akibat hukum dari PPJB mengikat hingga proses peralihan hak atas tanah apabila dilakukan melalui kuasa-kuasa yang tersebut didalamnya. Kuasa-kuasa yang dimaksud dijadikan dasar pembuatan akta kuasa menjual. Dan perlu diketahui bahwa pemberian kuasa menjual ini dilakukan secara substitusi yakni hak untuk memindahkan kekuasaan kepada pihak lain (substitusi) dan menarik kembali pemindahan kekuasaan itu. Maksud dari klausul tersebut diberikan kepada penerima kuasa (pembeli/pihak lain) oleh pemberi kuasa (penjual). Sederhananya, kuasa substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Atau kata lain bahwa kuasa substitusi adalah kuasa yang dapat dikuasakan kembali kepada orang lain.⁸⁰

Akta kuasa menjual yang dalam pemberian kuasanya terdapat hak substitusi sebagaimana diatur dalam Pasal 1803 KUHPerdara yang pada intinya pemberi kuasa dapat mencabut wewenang kuasa setiap saat dan menuntut pengembalian kuasa untuk menghindari penyalahgunaan surat kuasa. Sebab dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa terhadap menentukan siapa orang pengganti penerima kuasa, dan ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu maka hal tersebut menjadi tanggung jawab pemberi kuasa substitusi.

⁸⁰ Juita Julianti Timbuleng, 2014, Hak Substitusi Penerima Kuasa Dalam Perkara Perdata, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 2, No. 3, hal. 163

Adapun supaya lebih jelas proses pembuatan akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kantor Notaris/PPAT Mulyono, S.H., M.Kn penulis sajikan dalam skema di bawah ini:



Gambar 1.1 Skema Pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil

Kemudian didapati hasil dari observasi dan wawancara dengan Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. selaku notaris/PPAT wilayah Kabupaten Grobogan bahwa pelaksanaan jual beli tanah melalui akta kuasa menjual notariil sebagai berikut:

- 1) Para pihak penjual dan pembeli datang ke kantor Notaris/PPAT untuk melakukan proses transaksi jual beli. Dalam hal ini Notaris/PPAT memeriksa dahulu dokumen-dokumen yang telah dibawa dan dilakukan pengecekan secara teliti oleh Notaris/PPAT, lalu selanjutnya Notaris/PPAT juga memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang berkepentingan terhadap permasalahan yang dihadapi. Sehingga

disini peranan seorang Notaris/PPAT juga melihat keadaan dari para pihaknya untuk dibantu menemukan solusi dan penyelesaian masalah hukum yang dialami. Apabila terdapat suatu kendala yang dialami oleh para pihak misalnya, ketidaklengkapan dokumen dari pembeli, perubahan status dari tanah pertanian menjadi non pertanian yang perlu melalui proses pengeringan terlebih dahulu, ataupun keterbatasan dana yang tidak bisa melakukan pembayaran sekaligus lunas, dan lainnya.

Melihat fenomena ini, Notaris selaku pejabat yang berwenang dapat memberikan solusi atau penyelesaian melalui Perjanjian Pendahuluan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Maksud dari adanya PPJB supaya memudahkan dalam menyelesaikan urusan jual beli, sederhananya PPJB sebagai solusi terhadap permasalahan yang terjadi. Substansi dari PPJB berisi hak dan kewajiban yang telah disepakati kedua belah pihak disesuaikan dengan kebutuhannya. PPJB ini mengikat untuk para pihak yang berkepentingan.

- 2) Setelah Para pihak (penjual dan pembeli) menyepakati PPJB, keduanya harus melakukan prestasi sebagaimana yang tertuang di dalam PPJB. Dalam hal pemindahan hak atas tanah ini bersifat tunai, terang, dan riil atau nyata. Terang artinya perbuatan pemindahan hak ini dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini ialah Notaris/PPAT. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya secara tunai. Tunai disini memiliki arti bahwa bisa dibayar

secara kontan atau dibayar Sebagian (tunai dianggap tunai). Riil atau nyata maksudnya adalah akta yang ditandatangani oleh para pihak menunjukkan sifat nyata atau riil perbuatan hukum jual beli tersebut.⁸¹

- 3) Setelah pembeli melunasi jual beli tanah sebagaimana yang telah ditentukan di dalam PPJB, maka dapat dilanjutkan proses peralihan hak atas tanah dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini memiliki kedudukan sebagai bukti kwitansi telah terjadinya proses pembayaran atau pelunasan atas suatu obyek tanah. Maka para pihak (penjual dan pembeli) selanjutnya dapat melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti telah sahnya peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT. Namun, apabila pihak penjual berhalangan hadir, maka, melalui surat kuasa khusus memberikan kuasa kepada penerima kuasa supaya nantinya dapat dibuahkan Akta Kuasa Menjual Notariil. Penerima kuasa tidak ditentukan secara pasti, bisa diberikan kepada pembeli atau orang lain sebagai penerima kuasa.
- 4) Pembuatan akta kuasa menjual notariil, penjual (yang berhalangan hadir dengan suatu alasan yang dapat dibenarkan) harus melakukan penunjukkan kepada penerima kuasa supaya melakukan perbuatan untuk dan atas namanya melalui akta kuasa yang dibuat oleh notaris (wilayah penjual berada). Berdasarkan surat kuasa tersebut, maka dapat

⁸¹ Mochamad Rizqi Zia Ul'haq, 2009, "Problematika Ijin Pengeringan Dalam Jual Beli Tanah Pertanian Di Kota Semarang", *Tesis Magister Kenotariatan Undip*, Semarang, hlm. 36

dibuatkan Akta Kuasa Menjual Notariil yang ditunjukkan kepada penerima kuasanya baik pembeli maupun orang lain.

5) Setelah akta kuasa menjual notariil dibuat oleh notaris, maka proses selanjutnya ialah penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT (tempat tanah berada). Sebelumnya, para pihak (penjual dan pembeli) harus telah menyelesaikan urusan pembayaran pajak PPH bagi penjual maupun BPHTB bagi pembeli. Setelah transaksi tersebut dibayarkan, dapat dilakukan penandatanganan AJB, sehingga pembeli atau pihak lain bertindak dan berkedudukan sekaligus untuk dan atas nama penjual. PPAT meneliti seluruh dokumen kelengkapan peralihan hak atas tanah dalam hal ini termasuk isi dari PPJB, Akta Kuasa Menjual Notariil, sertifikat tanah, dan SPPT PBB maupun dokumen-dokumen lainnya.

6) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta jual beli, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Syarat-syarat dalam jual beli tanah:

- a. Foto copy KTP Penjual suami istri
- b. Foto copy KTP Pembeli
- c. Foto Copy Kartu Keluarga
- d. Foto Copy surat nikah penjual
- e. Foto copy surat keterangan waris apabila pemilik sertifikat telah meninggal

- f. Foto copy surat kematian apabila pemilik sertifikat telah meninggal
- g. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan atau terakhir
- h. Foto copy Sertipikat tanah atau asli untuk ditinjau
- i. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)
- j. SSP atau PPH dalam hal pajak terhutang.

Hal-hal yang menyebabkan kebanyakan masyarakat melakukan proses jual beli dengan akta kuasa menjual notariil ialah terjadinya suatu peristiwa yang menyebabkan si penjual tidak bisa menghadap dihadapan PPAT untuk menandatangani Akta Jual beli sebagai proses beralihnya kepemilikan tanah. Sehingga, dengan hal ini, pembeli memiliki kepastian hukum atas haknya.

Menurut Pandangan penulis terhadap proses pembuatan akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah yang terjadi di Kantor Notaris/PPAT Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. sudah berjalan dengan baik dan sesuai dengan kaidah-kaidah hukum yang ada. Meskipun demikian, pertunya Tindakan pencegahan atau upaya preventif terhadap pembuatan akta kuasa menjual notariil dalam hal peralihan hak atas tanah. Sebab fenomena yang sering terjadi dalam masyarakat ialah meningkatnya berbagai modus operandi dalam melakukan kejahatan dan pelanggaran di bidang pertanahan. Hal tersebut dipengaruhi karena berbagai faktor baik internal maupun eksternal. Namun, hal ini dapat dicegah dengan lebih teliti dan hati-hati dalam menelaah sebuah problematika. Perlunya pemahaman yang kompleks serta pengalaman yang tinggi supaya menghasilkan

pembuatan akta kuasa menjual notariil terjaga keotentikannya sehingga tidak memiliki dampak atau resiko hukum dikemudian hari.

Kecermatan dan komunikasi efektif yang terjalin antara Notaris/PPAT dengan klien dapat menjadi solusi dan mencegah hal-hal yang tidak diinginkan. Hal ini bisa mempermudah Notaris/PPAT dalam memahami klien sendiri hingga keluarga dan ahli warisnya, sebab sebagaimana Hak Atas Tanah terkuat tertinggi dan turun temurun ialah hak milik yang akibat hukumnya terus turun temurun kepada ahli warisnya. Dengan mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari yang disebabkan oleh ahli waris, tentu perlunya penyuluhan dan pelayanan hukum terlebih dahulu kepada para pihak dan ahli warisnya apabila diperlukan.

Pembuatan akta kuasa menjual notariil atas proses jual beli tanah hak milik, tentunya sertipikat hak milik (SHM) dapat diserahkan atau dititipkan atau berada dalam kekuasaan notaris/PPAT untuk disimpan sampai hingga proses balik nama di Kantor ATR/BPN telah dilaksanakan. Hal ini dilakukan supaya mencegah sengketa oleh para ahli waris terhadap tidak dilaksanakannya ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli dan Akta kuasa menjual notariil setelah pihak yang bersangkutan meninggal dunia.

B. Kedudukan Hukum Akta Kuasa Menjual Notariil dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya perpindahan hak atas tanah secara

yuridis dari pemilik sebelumnya kepada pemilik yang baru. Peralihan tersebut disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa, dan sebagainya, dan karena suatu peristiwa tidak disengaja yakni beralihnya hak karena warisan.⁸²

Menurut Muhammad Yamin Lubis menyatakan bahwa bila terdapat kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.⁸³

Suatu perjanjian timbul karena adanya sifat terbuka dari buku III KUHPerdara yang memberikan kebebasan berkontrak seluas-luasnya kepada subjek hukum dalam membuat perjanjian dengan syarat tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan, hal ini dengan jelas tertuang dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Maksud dari pasal tersebut menyatakan bahwa perjanjian mengikat kedua belah pihak.

Para pihak dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah tentunya perlu memperhatikan beberapa hal dan syarat serta ketentuan yang berlaku. Baik dari pembayaran atas objek tanah secara lunas (bisa dilakukan secara angsuran maupun kontan), pembayaran pajak penjual dan pembeli,

⁸² Arpa Syurat Tambuno, 2023, "Rekonstruksi Regulasi Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Berbasis Nilai Keadilan Bermartabat", *Disertasi Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, hlm. 2

⁸³ Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, Hlm. 27

memvalidasi, cek fisik terhadap kondisi tanah asli dengan sertifikat tanah, penandatanganan akta jual beli dan lain sebagainya.⁸⁴ Namun, seiring berjalannya waktu, pelaksanaan pembuatan AJB dihadapan PPAT menemui kendala yang disebabkan salah satu pihak berhalangan hadir dan alasan lain yang dapat dibenarkan. Melihat hal ini Notaris mengambil peran dalam menyelesaikan urusan para pihak dalam proses jual beli tanah dengan melakukan PPJB (perjanjian pendahuluan) disebabkan beberapa alasan diantaranya sebagai berikut:⁸⁵

- a. Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas;
- b. Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi;
- c. Belum dikuasainya objek oleh para pihak
- d. Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.

Kantor Notaris milik Bapak Mulyono, S.H., M.Kn PPJB dilaksanakan biasanya terdapat suatu peristiwa jual beli hak atas tanah yang pembayarannya dilakukan secara bertahap (angsuran) sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan dalam kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli. Lahirnya

⁸⁴ Devi Eriyanti & Fully Handayani Ridwan, 2022, Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Dipailitkan, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No.1, hlm. 256

⁸⁵ Paramita Arina Ratna, dkk, 2016, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembangan Kota Semarang), *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, hlm. 26

sebuah perjanjian yang dibuat oleh seorang notaris atau pejabat yang berwenang memiliki kekuatan pembuktian yang penuh dan sempurna. Oleh karena itu, mewujudkan kepastian hukum kepada para subjek hukum yang melakukan perjanjian secara notariil (akta notaris). Akta Notaris merupakan akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada masyarakat.

Herlien Boediono mengemukakan perjanjian merupakan bantuan akses yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas, sehingga PPJB dikategorikan sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok.⁸⁶ Oleh karena itu, sebelum melakukan jual beli dihadapan PPAT, para pihak harus memenuhi terlebih dahulu syarat-syarat yang diatur dalam jual beli yang tertuang dalam PPJB.

Pelaksanaan jual beli melalui PPJB dilakukan dengan cara langsung menandatangani AJB dihadapan PPAT dan dapat menggunakan pemberian kuasa. Penggunaan kuasa penuh yang telah dicantumkan dalam PPJB berbentuk akta notaris (akta notariil). Akta kuasa menjual ini merupakan akta otentik sebagaimana diatur dalam pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.

⁸⁶ Putri Dewi Kurnia & Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, hlm. 620

Akta kuasa menjual yang lahir dari PPJB berbentuk akta otentik tentu pembuatannya juga dalam bentuk akta notaris (notariil). Oleh karena Akta Kuasa Menjual berbentuk akta notariil tentu pembuatannya memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian, prinsip-prinsip perjanjian, kebenaran-kebenaran formil yang disepakati oleh para pihak, sehingga akta kuasa menjual ini memperoleh kekuatan hukum secara penuh dan sempurna yang berguna untuk menjamin kepastian hukum dilaksanakannya akta kuasa menjual ini serta memberikan perlindungan bagi para pihak.

Dalam salah satu klausul di dalam PPJB yang menerangkan apabila pihak pertama (penjual) berhalangan hadir atau tidak dapat secara penuh melaksanakan kewajibannya, maka dianggap penjual memberikan kuasa kepada pembeli atau penerima kuasa untuk menjalankan segala Tindakan yang berkenaan atas tanah tersebut supaya sertifikat hak atas tanah tersebut dapat dibalik nama kepada penerima kuasa atau pembeli. Dalam klausul ini menyatakan sebagai dasar kepastian dan perlindungan hukum atas hak yang seharusnya diperoleh oleh pembeli atau penerima kuasa.

Akta kuasa menjual dalam hal lahirnya akibat hukum dari PPJB maka didalamnya memuat klausul bersifat khusus yakni berupa perbuatan menyerahkan atau mengalihkan suatu hak atas tanah. Karena lahirnya berasal dari perjanjian, tentunya di dalam akta kuasa menjual berisi perbuatan untuk mengaktualisasikan hal-hal yang tertuang dalam PPJB. Penggunaan kuasa penuh yang dicantumkan dalam PPJB yang telah disepakati oleh para pihak akan menjadi undang-undang yang mengikat terhadap keduanya sehingga

harus dilaksanakan dengan itikad baik. Tentunya PPJB inilah yang menjadi dasar yang kuat, penuh, dan sempurna karena berbentuk otentik, oleh karena itu pelaksanaan akta kuasa menjual ini dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Dalam hal dilaksanakannya akta kuasa menjual ini untuk melakukan penandatanganan akta jual beli, disinilah peran PPAT sebagai pejabat yang berwenang harus dapat merumuskan cara agar transaksi ini bisa dilakukan dengan aman dan terpenuhi nilai keadilan bagi pembeli dimana harga sudah dibayar lunas. Akibat hukum jika peralihan hak atas tanah tidak melalui balik nama sertifikat hak milik (secara yuridis) memiliki banyak resiko yang mengakibatkan melemahkannya kedudukan hukum suatu hak atas tanah.⁸⁷ Selain itu, tanpa peralihan hak secara yuridis baik dihadapan PPAT maupun balik nama di Kantor/Badan Pertanahan yang tentunya berpotensi merugikan pembeli.

Menurut pendapat penulis, perwujudan akta kuasa menjual ini mengandung unsur-unsur kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Menurut Gustav Radburch filsuf hukum dari Jerman memiliki tiga ide dasar hukum yang oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan dengan tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.⁸⁸ Peter Mahmud Marzuki memberikan pandangannya tentang

⁸⁷ Arpa Syurat Tambuno, *Op Cit.*, hal. 8

⁸⁸ Tristam P. Moeliono & Tanius Sebastian, 2015, Tendensi Reduksionis Dan Utilitarians Dalam Ilmu Hukum Indonesia: Membaca Ulang Filsafat Hukum Gustav Radburch, *Konferensi ke-5 Universitas Katolik Parahyangan*, hal. 6

kepastian hukum dalam tulisannya, Kepastian hukum adalah adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁸⁹

Dalam teori kepastian hukum menurut Radbruch muncul beberapa gagasan yang berasal dari salah satu dalil filsafat hukumnya, yakni filsafat hukum bertugas untuk merefleksikan “kenyataan hukum” yang harus dipikirkan sebagai realisasi (perwujudan) dari ide hukum (cita hukum).⁹⁰ Menurut Arief Sidharta, menjadikan tiga aspek ide hukum tersebut sebagai rujukan, menyebutnya sebagai cita hukum nasional yang berwujud Pancasila serta memandangnya sebagai tumpuan pengembangan ilmu hukum nasional.⁹¹

Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “sicherheit des rechts selbst” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri), terdapat empat hal yang mendasar terhadap teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, yakni sebagai berikut:

1. Hukum bersifat positif yang berarti bahwa hukum positif adalah undang-undang.
2. Hukum berdasarkan fakta, yang artinya bahwa hukum dibuat berdasarkan pada kenyataan atau kejadian nyata. Bukan sekedar pendapat atau rumusan penilaian.
3. Fakta yang dimaksud harus dirumuskan atau tercantum dengan jelas agar terhindar dari kekeliruan dalam pemaknaan atau penafsiran serta dapat dengan mudah dilaksanakan.

⁸⁹ Arpa Syurat Tambuno, *Op Cit.*, hal. 28

⁹⁰ Tristam P. Moeliono & Tanius Sebastian, *Loc Cit.*, hal. 6

⁹¹ *Ibid*, hlm. 7

4. Hukum positif tidak boleh sering diubah.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Dalam hal ini, kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum yang sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat mendapatkan kepastian bahwa hukum telah dilaksanakan.⁹²

Secara normatif, kepastian hukum ialah sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat dengan pasti. Dalam hal ini kepastian hukum mengatur segala hal secara jelas, benar, dan logis. Oleh karena itu pelaksanaannya tidak ada keraguan, jika terdapat multitafsir dalam suatu peraturan tentu akan berakibat menimbulkan konflik dalam norma di masyarakat yang berujung pada suatu ketidakpastian hukum.

Kepastian hukum mutlak dicapai supaya dapat melindungi kepentingan umum yang memiliki fungsi utama penegak keadilan dalam masyarakat, menegakkan kepercayaan warga negara kepada penguasa (pemerintah), dan menegakkan wibawa penguasa dihadapan pandangan warga negara.⁹³ Dalam hal ini hukum utamanya terwujud sebagai perintah atau kehendak secara positif yang telah dirumuskan dengan jelas guna untuk menjamin kepastiannya. Tujuan untuk memberikan suatu kejelasan terhadap suatu norma hukum positif

⁹² Baritim Parjuangan Sinaga, *Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum*, Makalah pada Fakultas Hukum Universitas Ekasakti, Padang, hlm. 4

⁹³ Mario Julyano & Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1, hlm. 20

(perundang-undangan) yang mendukung bekerjanya sistem hukum dengan baik dan lancar.

Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum harus dirumuskan dengan kalimat-kalimat yang didalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Sebab hal ini berpengaruh terhadap perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Kadangkala peristiwa-peristiwa hukum dihadapkan dengan jelas atau kurang sempurnanya substansi norma hukum sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang berakibat membawa ketidakpastian hukum. Dalam hal ini kepastian hukum diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.⁹⁴

Kepastian hukum merupakan harapan bagi para pencari keadilan, untuk menghindarkan dari perbuatan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum maupun pihak lainnya yang diberikan kewenangan. Sebab dengan adanya kepastian hukum masyarakat dapat memahami secara jelas terhadap hak dan kewajibannya menurut hukum. Sehingga tanpa adanya suatu kepastian hukum, masyarakat tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak memahami apakah perbuatannya benar atau salah ataupun apakah perbuatannya dilarang tau tidak oleh hukum. Oleh karena itu, adanya kepastian hukum ini dapat mewujudkan norma hukum yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang serta begitu juga dengan pelaksanaan atau penerapannya.⁹⁵

⁹⁴ *Ibid*, hal. 2

⁹⁵ Baritim Parjuangan Sinaga, *Op Cit.*, hal. 5-6

Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas dan jernih, konsisten serta mudah diakses. Aturan hukum ini merupakan undang-undang yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan atas karena kekuasaannya. Seperti halnya pembuatan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara yang pada intinya menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan dalam pelaksanaannya dilakukan dengan itikad baik.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat secara sah dihadapan seorang notaris dengan dihadiri oleh para pihak, lalu dituangkan dalam sebuah akta notaris (notariil) maka perjanjian ini menjadi akta otentik yang memiliki kekuatan hukum penuh dan sempurna. Melaksanakan perjanjian dengan itikad baik oleh para pihak merupakan bentuk kepastian hukum yang dapat melindungi kepentingan para pihak. Di dalam pengikatan jual beli tersebut menyatakan segala bentuk hak dan kewajiban para pihak, sehingga para pihak mengetahui apa yang harus diperbuat, apa saja perbuatan yang harus dilakuakn dan tidak dilakukan serta memahami perbuatan apa saja yang menjadi larangan dalam PPJB.

Notaris sebagai pejabat yang berpijak pada kaidah-kaidah hukum supaya notaris mengedepankan prinsip dalam rangka melaksanakan tugas dan jabatannya bisa memberi kepastian hukum untuk melindungi kepentingan masyarakat yang berkepentingan. Notaris dalam membuat akta-akta tentunya berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kode etik serta UUJN. Dalam pembuatan akta notariil seorang notaris bertanggungjawab atas keotentikan

suatu akta yang dibuatnya. Terdapat tiga aspek apabila dikaitkan dengan kekuatan nilai pembuktian dari akta notaris (notariil) yakni aspek lahiriah, aspek formal, dan aspek materiil.⁹⁶ Akta yang dilihat dari luarnya (lahirnya) sebagai akta otentik yang sesuai dengan aturan hukum syarat-syarat suatu akta otentik. Serta dalam hal pembuktian formal akta notaris harus memberikan kepastian bahwa kejadian dan fakta yang terjadi tersebut benar-benar dilakukan oleh seorang notaris atau diterangkan oleh para pihak penghadap serta prosedur pencantuman dalam akta yang sudah benar. Maksud pembuktian secara formal dalam akta notaris ialah berkenaan tentang hal-hal secara formil antara lain pembuktian kebenaran dan kepastian perihal hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, hingga kebenaran paraf dan tanda tangan, saksi, dan segala hal yang bersifat formil. Sedangkan pembuktian akta notaris dari aspek materiil yaitu kepastian dan kebenaran suatu materi akta bahwa apa yang disebutkan dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap para pihak yang berkepentingan hal ini berkaitan tentang mendapatkan haknya atas suatu hal yang diperjanjikan.⁹⁷

Perihal klausul dalam PPJB berisi hak dan kewajiban para pihak yang sepakat mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut tentunya harus dilaksanakan sebagaimana ketentuan dan itikad baik. Ketika terdapat PPJB lunas maka notaris akan menyarankan untuk membuat akta kuasa menjual.

⁹⁶ A. A. Andi Prayitno, 2010, "*Pengalaman Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*", Putra Media Nusantara, hlm. 51-52

⁹⁷ Rahmi Dwiyanu, 2013, Perlindungan Hukum Notaris dalam menjaga kerahasiaan akta pasca putusan mahkamah konstitusi Nomor 49/PUU-X/2012 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 1, No. 6, hlm. 6

Sebab adanya akta ini merupakan bentuk lanjutan untuk memberikan jaminan kepada pembeli yang telah melunasi suatu objek tanah yang diperjanjikan. Begitu juga sebaliknya seorang notaris akan menolak untuk membuat akta kuasa menjual apabila PPJB tersebut belum lunas karena dikhawatirkan akan disalahgunakan dan timbul permasalahan dikemudian hari.

Pembuatan akta kuasa menjual menurut KUHPerdata memang tidak diatur secara eksplisit dalam suatu pasal tertentu. Namun, pelaksanaannya merupakan penjabaran yang luas dari sifat terbukanya buku ke III KUHPerdata mengenai kebebasan berkontrak Pasal 1338 dan juga pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdata. Pada penjabaran sebelumnya telah dinyatakan bahwa klausul-klausul pemberian kuasa menjadi salah satu substansi dari PPJB. Kuasa-kuasa yang dimaksud ini ialah kuasa-kuasa yang akan diatur lebih lanjut dalam akta kuasa menjual notariil.⁹⁸

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 UUJN yang berbunyi Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. Bahwa akta kuasa menjual merupakan akta notaris (akta notariil) dikarenakan bentuk dan tata cara pembuatannya ditentukan oleh undang-undang, baik dari KUHPerdata, UUJN, dan peraturan lainnya. Perlu dipahami bahwa adanya Akta kuasa menjual tidak lahir begitu saja, terdapat perjanjian pendahuluan atau perbuatan yang secara

⁹⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Grobogan pada tanggal 20 Juni 2024

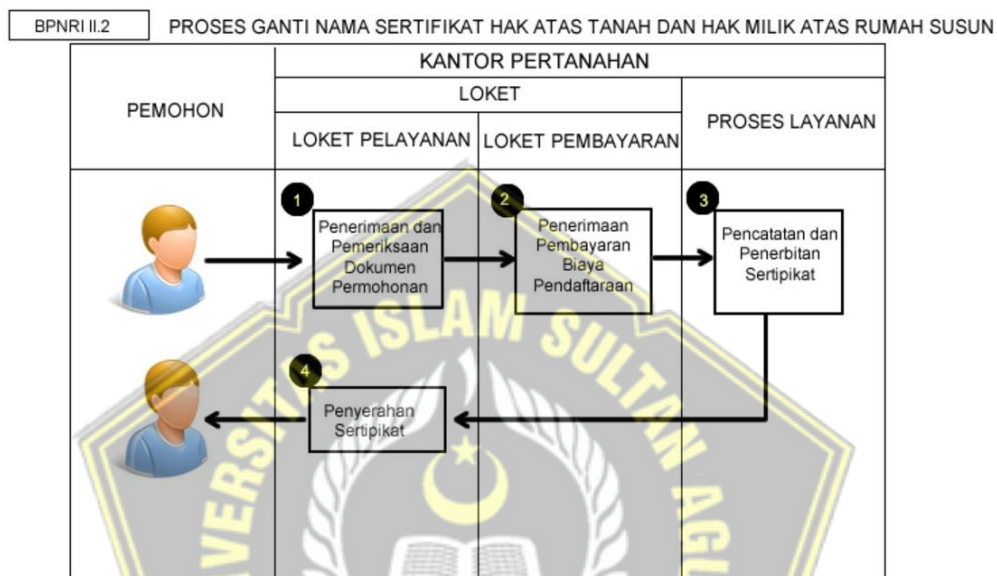
nyata telah dilakukan dalam bentuk tunai atau fakta. Sehingga akta kuasa menjual merupakan hal yang tidak terpisahkan dari perbuatan atau kesepakatan sebelumnya.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara Akta Otentik adalah suatu tulisan yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dimana akta dibuatnya. Kemudian pada Pasal 1871 KUHPerdara dijelaskan bahwa akta dalam hierarki pembuktian mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna. Adanya akta kuasa menjual ini memiliki tujuan untuk memberikan kuasa kepada penerima kuasa secara khusus bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa guna menjual dan menyerahkan hak atas tanah yang telah memenuhi segala ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli atau telah dibayarkan secara lunas.

Akta kuasa menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus, yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di hadapan notaris. Akta kuasa menjual ini sebagai perlindungan dan wujud dari kepastian hukum kepada para pihak khususnya pembeli ketika akad jual beli dan pembayarannya sudah dilaksanakan (lunas). Perlu dipahami bahwa proses peralihan hak atas tanah yang terjadi merupakan suatu rangkaian peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya hingga proses balik nama di Kantor/Badan Pertanahan Nasional.

Adapun prosedur balik nama sertifikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, penulis sajikan dalam bentuk skema alur, sebagai berikut:

Gambar1. 2 Skema Proses Balik Sertifikat Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di Kantor/Badan Pertanahan Nasional



Sumber: Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, Kantor Wilayah BPN Provinsi Lampung, <https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik/8103280/kantor-wilayah-bpn-provinsi-lampung/pelayanan-pemeliharaan-data-pendaftaran-tanah-ganti-nama-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-hak-milik-atas-rumah-susun>

Dari skema di atas jelas terlihat bahwa dalam proses balik nama sertifikat akibat suatu peralihan hak atas tanah memerlukan dokumen dan syarat permohonan balik nama antara lain, sertifikat tanah asli, akta jual beli, bukti pembayaran, mengisi formulir permohonan dan lainnya. Apabila proses peralihan hak atas tanah terjadi akibat dari jual beli melalui PPJB dan Akta Kuasa Menjual Notariil, maka kedua dokumen tersebut juga dikumpulkan sebagai dokumen permohonan balik nama.⁹⁹

⁹⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Grobogan pada tanggal 20 Juni 2024

Muhammad Yamin Lubis menyatakan peralihan ini merupakan suatu perbuatan atas kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik maka di dalamnya terdapat suatu proses pengalihan hak atas tanah tersebut. Tentu salah satu perbuatan atau peristiwa hukum terjadinya proses peralihan hak atas tanah ialah melalui proses jual beli. Dengan segala proses dan runtutan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dilakukan melalui akta kuasa menjual setelah memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku. Khususnya memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pembeli ketika melakukan akad jual beli dihadapan PPAT dan telah melakukan pembayaran (sudah lunas). Dengan demikian, hadirnya akta kuasa menjual dalam proses peralihan hak atas tanah diakui secara sah kedudukannya menurut hukum Indonesia dan memperoleh kekuatan pembuktian sempurna yang pembuatan akta tersebut dilakukan dihadapan notaris dan dituangkan dalam akta notaris (notariil).

Dalam hal ini Kantor/Badan Pertanahan Nasional tidak berhak menolak Akta jual beli yang dibuat dengan akta kuasa menjual notariil, kecuali terdapat syarat-syarat materil terkait dasar PPJB yang tidak benar atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dan terhadap akta kuasa menjual mutlak yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sebab segala hal persyaratan maupun dokumen-dokumen yang digunakan untuk balik nama sertifikat telah memiliki kepastian

hukum yang dibuat secara notariil serta memuat hak substitusi dan kesepakatan lainnya yang telah disetujui para pihak.¹⁰⁰

Menurut hemat penulis, kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah perlu dipertajam dengan dicantumkannya kewenangan tersebut dalam UUJN supaya dalam melakukan Tindakan dan kewenangan Notaris memiliki kepastian hukum (melaksanakan sesuai apa yang tertulis). Selain itu, pelayanan hukum dan konsultasi hukum terkait akta kuasa menjual ini bukan hanya sekedar pemberitahuan atau rekomendasi, akan tetapi penjelasan secara menyeluruh maksud, tujuan, dan manfaat dari dibuatkannya akta kuasa menjual notariil supaya masyarakat atau pihak yang bersangkutan memahami makna dari akta kuasa menjual notariil secara keseluruhan.

Eksistensi akta kuasa menjual notariil dalam dunia peralihan hak atas tanah bukan hal baru lagi, ini merupakan terobosan hukum yang efektif untuk menangani kerumitan jual beli tanah secara tunai (langsung seketika) dan pengurusan dokumen-dokumen lainnya. Mengingat ini adalah sumbangsih dari notaris terhadap kewenangannya menurut Pasal 15 ayat (1) huruf f mengenai akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam memenuhi unsur kepastian hukum, keabsahan, perlindungan, dan dapat dipertanggungjawabkan seorang notaris harus melakukan segala hal dalam lingkup dan koridor kode etik notaris. Dengan dibuatkannya akta kuasa menjual notariil yang sempurna dan

¹⁰⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. sebagai Notaris/PPAT di Kabupaten Grobogan pada tanggal 6 Mei 2024

sah tentunya akan menjadi kejelasan dan ketegasan bagi para pihak terkait. Maka dari itu, dengan adanya aspek yuridis dalam akta kuasa menjual notariil merupakan bukti dimana segala hal yang tercantum didalamnya dan perbuatan hukum lainnya yang tidak dapat dipisahkan daripadanya menjadi jaminan bahwa hukum dilaksanakan dengan baik.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian mengenai kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah dengan lokasi penelitian di Kantor Notaris/PPAT Bapak Mulyono, S.H., M.Kn. yang sudah diuraikan diatas, maka penulis bisa menarik kesimpulan bahwa dalam proses pembuatannya perlu dilakukan perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh para pihak di hadapan notaris. Hal ini menjadi dasar atas pembuatan akta kuasa menjual notariil. Bahwa akta ini tidak serta merta dapat mengalihkan kepemilikan tanah, sebab peralihan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT dengan dibuktikan ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) oleh para pihak.

Dasar dibuatkannya akta kuasa menjual notariil ialah jika dan hanya jika seluruh prestasi yang telah disepakati di dalam perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokok dilaksanakan sepenuhnya oleh para pihak. Apabila dalam suatu perbuatan hukum jual beli tanah antara penjual dan pembeli. Namun, pembeli belum membayar lunas atas tanah tersebut. Maka akta kuasa menjual notariil tidak akan pernah dibuat sepanjang belum tunai kewajiban dari pembeli. Begitu pula sebaliknya apabila pembeli telah melaksanakan kewajibannya maka dapat dengan segera dibuatkan akta kuasa menjual notariil untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT. Proses jual beli atau perbuatan hukum ini harus dibuktikan keabsahannya melalui akta yang dibuat oleh PPAT yakni Akta Jual Beli, selanjutnya seluruh dokumen dan

Akta tersebut didaftarkan dengan permohonan balik nama kepada kantor ATR/BPN daerah setempat.

Melihat proses pembuatan akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah tentunya tidak dapat dipisahkan dari peran dan tanggungjawab dari Notaris maupun PPAT. Keduanya memegang peran penting dalam pejabat yang berwenang dalam pembuatan produk hukumnya masing-masing. Sebagai pejabat yang berwenang menentukan keabsahan, bukti autentik, dan tanggungjawab terhadap akta-akta yang dibuatnya mengandung nilai-nilai kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil ditinjau dari UUPA dinyatakan secara jelas dan terperinci bahwa dalam mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum atas subyek hukum terhadap bumi, air, dan ruang angkasa harus terdapat pejabat yang memastikan keabsahan dan tanggungjawab perbuatan tersebut. Dengan ini sebagai pengejawantahan UUPA tersebut, terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan perubahannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana maksud dari perbuatan hukum diatas ialah meliputi delapan (8) hal sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) yakni Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pemasukan Dalam Perusahaan (Inbreng), Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik, Kuasa membebaskan hak tanggungan, dan Pembagian Hak Bersama.

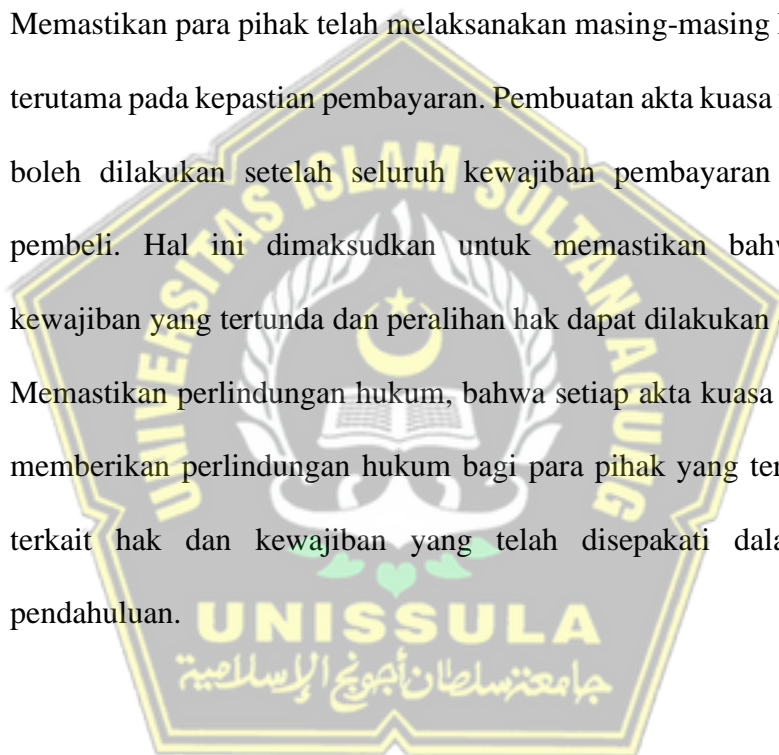
Ditinjau dari kewenangan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam ihwal pertanahan sebagaimana tertuang dalam Pasal 15 ayat (1) huruf f UUJN yakni membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini berarti Notaris memiliki kewenangan dalam lingkup sempit ihwal pertanahan. Maksud dari lingkup sempit disini ialah Notaris berwenang membuat akta pertanahan sepanjang tidak bertentangan dengan kewenangan pejabat atau pihak lain yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Melihat fenomena ini yang dikaitkan dengan penelitian penulis yakni Perjanjian pengikatan jual beli dan Akta Kuasa menjual notariil ialah lingkup pertanahan yang bukan kewenangan PPAT dan menjadi kewenangan seorang Notaris. Selain itu keautentikan akta yang dibuat oleh notaris menjadi jaminan kepastian dan perlindungan hukum. Maka dari itu, kedudukan hukum akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah telah diakui jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukumnya dalam peraturan-perundang-undangan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Pembuatan akta kuasa menjual notariil dalam proses peralihan hak atas tanah yang terjadi melalui perjanjian pendahuluan dalam hal ini ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perlu dilakukan observasi terhadap problematika hukum yang terjadi supaya mengantisipasi terjadinya masalah hukum dikemudian hari.

2. Ketelitian dan kecermatan serta unsur kehati-hatian dalam melaksanakan tugas dan kewenangan seorang Notaris perlu ditingkatkan dan tetap berlandaskan pada kode etik dan UUJN sebagai koridor supaya Notaris berjalan dengan benar. Sebab berbagai modus operandi yang dilakukan oleh masyarakat untuk melakukan kejahatan dan pelanggaran dalam kasus pertanahan.
3. Memastikan para pihak telah melaksanakan masing-masing kewajibannya, terutama pada kepastian pembayaran. Pembuatan akta kuasa menjual hanya boleh dilakukan setelah seluruh kewajiban pembayaran dilunasi oleh pembeli. Hal ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa tidak ada kewajiban yang tertunda dan peralihan hak dapat dilakukan dengan lancar.
4. Memastikan perlindungan hukum, bahwa setiap akta kuasa menjual dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat terutama terkait hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian pendahuluan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan Hadis

Al-Quran dan terjemahannya

Hadis Riwayat Abu Dawud

B. Buku

A.A. Andi Prayitno, 2010, "*Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*", Putra Media Nusantara, Surabaya.

Abu Azam Al Hadi, 2017, *Fikih Muamalah Kontemporer*, Cet. 1, Rajawali Pers, Depok.

Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan 1, Pustaka Setia, Bandung.

Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

-----, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 1, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.

Efendi, 2015, "*Hukum Pertanahan (Hak-Hak Atas Tanah) Dan Hak Tanggungan*", Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Frans Satriyo Wicaksono, 2009, "*Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*", Visimedia, Jakarta.

Hariman Surya Siregar & Koko Khoerudin, 2019, *Fikih Muamalah Teori dan Implementasi*, Cet. 1, Remaja Rosdakarya, Bandung.

Isnaini dan Anggraeni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan.

Muhammad Syafi'I Antonio, 2001, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Cet. 1, Gema Insani, Jakarta.

Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Belajar, Yogyakarta.

Sigit Sapto Nugroho., et al., 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. I, Pustaka Itizam, Solo.

Tristam P. Moeliono & Tanius Sebastian, 2015, “*Tendensi Reduksionis Dan Utilitarians Dalam Ilmu Hukum Indonesia: Membaca Ulang Filsafat Hukum Gustav Radburch*”, Konferensi ke-5 Universitas Katolik Parahyangan.

Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Jurnal dan Karya Ilmiah

Agus Dwi Haryanto, 2023, Prinsip Kehati-hatian Dalam Membuat Akta Kuasa Menjual, *Jurnal Bevinding Fakultas Hukum Universitas Islam Batik Surakarta*, Vol. 01, No. 01

Andi Saputra, 2022, “Penerapan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”, *Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, Yogyakarta.

- Arif Darmawan & Hanny Tristi Perdani, 2014, Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum, *Jurnal Inovasi dan Kewirausahaan*, Vol. 3, No. 1.
- Arpa Syurat Tambuno, 2023, “Rekonstruksi Regulasi Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Berbasis Nilai Keadilan Bermartabat”, *Disertasi Fakultas Hukum Unissula*, Semarang.
- Baharudin, 2014, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah, *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5, No. 1
- Baritim Parjuangan Sinaga, *Filsafat Hukum Mengajarkan Kepastian Hukum*, Makalah pada Fakultas Hukum Universitas Ekasakti, Padang.
- Christiana Sri Murni, 2018, Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat, *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 4, No. 2
- Devi Eriyanti & Fully Handayani Ridwan, 2022, Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Dipailitkan, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 5, No.1
- Dwi Hartiningsih, 2020, “Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil Di Kabupaten Magelang, *Tesis Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, Yogyakarta.
- Hikmah D. Hayatdian, 2013, Kajian Hukum Surat Kuasa Dibawah Tangan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jaminan Fidusia, *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol. 1, No. 1
- Isyeu Siti Salfiah, 2020, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pelimpahan Kuasa Penjualan Emas Secara Kredit Yang Dijadikan Pinjaman Di Desa Selajambe Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi”, *Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo*, Semarang.
- Juita Julianti Timbuleng, 2014, Hak Substitusi Penerima Kuasa Dalam Perkara Perdata, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 2, No. 3
- Leny Kurniawati, 2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 2, No. 1
- Lisca Vontya Arifin, 2020, “Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah, *Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia*, Yogyakarta.
- Mario Julyano & Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1

- Mochamad Nurail Zamroni, 2021, “ Analisis Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan”, *Tesis Fakultas Hukum Unissula*, Semarang.
- Mochamad Rizqi Zia Ul’haq, 2009, “Problematika Ijin Pengeringan Dalam Jual Beli Tanah Pertanian Di Kota Semarang”, *Tesis Magister Kenotariatan Undip*, Semarang.
- Moch. Syamsudin, Dwi Nensy Permata Soeyoto, 2022, Kewenangan Notaris Terhadap Akta Kuasa Jual Sebagai Tindak Lanjut Dalam Ikatan Jual Beli, *Jurnal Sosial dan Budaya Syar’I*, Vol. 9, No. 3
- Muchammad Ekky Prandika & Supriyadi, 2021, Akibat hukum terhadap surat kuasa menjual yang dibuat secara notariil dalam penjatuhan pajak terhutang, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 12, No. 3
- Ni Kadek Ditha Angreni & I Gusti Ngurah Wairocana, 2018, Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 9
- Oce Madril & Jerry Hasinanda, 2021, Perkembangan Kedudukan Hukum (Legal Standing) Dalam Pengujian Administratif Di Pengadilan Tata Usaha Negara Dan Uji Materi Di Mahkamah Agung, *Jurnal Hukum & Pembangunan UGM*, Vol. 51, No. 4
- Paramita Arina Ratna, dkk, 2016, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembangan Kota Semarang), *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3
- Paulus Meldif Dika Pratama, 2017, Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Oleh Notaris, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4
- Putri Dewi Kurnia & Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4
- Rahmi Dwiyana, 2013, Perlindungan Hukum Notaris dalam menjaga kelrahasiaan akta pasca putusan mahkamah kolnstitusi Nolmolr 49/PUU-X/2012 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 1, No. 6
- Renhat Marlianus Siki, I Gusti Nyoman Agung, & I Nyoman Darmadha, 2014, Kelayakan Saksi dalam pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah oleh pejabat pembuat akta tanah, *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 2

- Rosa Lianda Islami, Dahlan, Suhaimi, 2020, Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 9, No. 4
- Rosnidar Sembiring, 2018, Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata, *Jurnal Prosiding Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*.
- Rudi Prayetno, Pery Rehendra Sucipta, Heni Widiyanti, 2020, Konsinyasi Penitipan Uang Ganti Rugi Pada Pengadilan Negeri Tanjungpinang Terhadap Pembebasan Lahan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Ii Tapak Tower No. 14 Transmisi 150 Kv Batam – Bintan, *Student Online Jurnal*, Vol.1, No 1
- Sumini & Amin Purnawan, 2017, Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4
- Yogi Hanapih, Sigit Prihanto, Sri Endah Wahyuningsih, 2018, Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil, *Jurnal Akta*, Vo. 5, No.1
- Yuyun Sri Wahyuni, 2021, Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Pjtb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM), *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 4

E. Internet

- Anonym, Kedudukan dan Fungsi Hukum, <https://acceleneun.blogspot.com/2013/03/d.html?m=1>
- Bernadetha Aurelia Oktavira, “Pengertian Legal Standing dan contohnya”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengertian-ilegal-standing-i-dan-contohnya-lt581fe58c6c3ea/>
- DMPTSP Kab. Grobogan 2022, <https://dpmptsp.grobogan.go.id/2-uncategorised/353-profil-kabupaten-grobogan>
- Eko Pandiangan, “Jenis-Jenis Surat Kuasa Dalam Hukum Perdata”, <https://eap-lawyer.com/jenis-jenis-surat-kuasa-dalam-hukum-perdata/>
- Fitri Novia Heriani, “3 Perbedaan Surat Kuasa Umum dan Surat Kuasa Khusus “[3 Perbedaan Surat Kuasa Umum dan Surat Kuasa Khusus \(hukumonline.com\)](https://www.hukumonline.com)”

Gunawan, “Agregat Data Kependudukan Tahun 2023 Semester 1”
<https://dispendukcapil.grobogan.go.id/detail/data-agregat-kependudukan-tahun-2023-semester-i#:~:text=Untuk%20Kabupaten%20Grobogan%20jumlah%20penduduk,penduduk%20Kabupaten%20Grobogan%20mengalami%20pertambahan>

Putri Ayu Trisnawati, Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah, [Jenis –Jenis Peralihan Hak Atas Tanah | Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan \(pdb-lawfirm.id\)](#)

