

KEKUATAN HUKUM KUASA MENJUAL DARI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG PEMBERI KUASANYA MENINGGAL DUNIA

Winahyu Erwiningsih

Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia

Email: winahyu@uii.ac.id

Abstract

The purpose of this study is to ascertain and evaluate the legal viability of the power of attorney to sell from the Sale and Purchase Binding Agreement used by the power of attorney to transfer ownership rights to land after the power of attorney's death. It also seeks to determine and evaluate the power of attorney to sell's validity period. Because this legal study employs normative-empirical techniques, it comprises of both field research—that is, research that is conducted directly on the ground to gather primary data—and literary research—that is, research that involves document studies to gather secondary data. The data that has been collected is qualitatively examined, i.e., issue solving is produced by merging the two data. This study reveals that even though the power of attorney to sell technically no longer exists due to the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), its use is restricted by the land office's systems, such as the electronic checking system that verifies the identity of the authorizer during the registration process. To protect the interests of the buyer who had paid off all his obligations at the time of signing the PPJB, the power of sale does not specify the specific duration of validity and is only valid until the power of attorney is used. This allows the buyer to process the transfer of land rights at the Land Deed Making Office (PPAT) at any time after the ongoing processes have been finished.

Keywords: Authority to sell, Sale and purchase binding agreement, Sale and purchase deed, Land deed making office, Transfer right to land.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum kuasa menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang digunakan oleh penerima kuasa dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah ketika Pemberi Kuasa Telah Meninggal Dunia, serta mengetahui dan menganalisis jangka waktu berlakunya kuasa menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penelitian hukum ini menggunakan metode normatif-empiris, sehingga jenis penelitian ini terdiri dari penelitian lapangan yaitu penelitian yang langsung turun ke lapangan untuk memperoleh data primer dan penelitian kepustakaan yaitu penelitian dengan studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder. Data yang telah diperoleh dilakukan analisis secara kualitatif yaitu menggabungkan kedua data tersebut guna memperoleh penyelesaian masalah. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa kuasa menjual meskipun masih mempunyai kekuatan hukum, namun secara teknis dengan meninggalnya pemberi kuasa menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), penggunaannya terhalang oleh sistem di kantor pertanahan, seperti sistem pengecekan elektronik yang menggunakan identitas diri pemberi kuasa dalam proses pendaftarannya. Waktu berlakunya kuasa menjual dari perjanjian pengikatan jual beli tidak disebutkan secara detail di dalam kuasa menjual atau berlaku sampai kuasa tersebut dilaksanakan, hal tersebut guna melindungi kepentingan dari si pembeli yang telah melunasi kewajibannya pada saat penandatanganan PPJB, supaya sewaktu-waktu apabila proses-proses yang masih berjalan telah selesai, pembeli dapat memproses peralihan hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menggunakan kuasa menjual yang telah dipegang.

Kata kunci: Kuasa menjual, Perjanjian pengikatan jual beli, Akta jual beli, Pejabat pembuat akta tanah, Peralihan hak atas tanah

PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian terpenting dari hidup, khususnya mengenai hajat hidup orang banyak. Kebutuhan akan tanah ini terus meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, sedangkan luas tanah adalah relatif tetap. Disamping itu, saat ini investasi seperti tanah dan rumah dapat memberikan keuntungan jangka panjang dan mengakibatkan nilai harga tanah akan semakin menjulang tinggi. Hal-hal tersebut sering mengakibatkan terjadinya sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi subyek-subyek yang memiliki tanah, maka perlu dilakukan pendaftaran tanah sebagai bentuk penguasaan tanah secara hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19, Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan merupakan salah satu bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah, karena didalamnya terdapat kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi.

Mengenai sah atau tidaknya perjanjian jual beli hak atas tanah di Indonesia, sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal tersebut. Hal-hal lain seperti bagaimana syarat-syarat, saat terjadinya, dan kebatalan peralihan atau pemindahan hak atas tanah juga tidak kita temui di dalam peraturan perundang-undangan yang ada. Berkaitan dengan hal tersebut, Pasal 5 UUPA mengatur, bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Peralihan Hak, dalam hal ini jual beli tanah, menurut hukum adat harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu tunai, riil, dan terang.

Akta PPAT dibuat sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah, oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Ketika ada dua pihak datang ke kantor PPAT untuk transaksi jual beli tanah namun syarat-syarat untuk peralihan jual belinya belum lengkap, misalnya belum dapat diserahkan fotokopi Surat Setoran Pajaknya pada saat transaksi dilakukan maka PPAT wajib menolak untuk membuat Akta Jual Beli, meskipun pelunasan atas jual beli tanah tersebut sudah dapat dilakukan pada saat itu juga. Kondisi demikianlah yang memunculkan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di tengah masyarakat.

Permasalahan terhadap peralihan Hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya. Salah satunya ialah melalui surat kuasa menjual hak atas tanah, dalam proses peralihannya membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanah dan satu pihaknya selaku sebagai penerima kuasa untuk melakukan penjual hak atas tanah tersebut. Dalam proses

pembuatan surat kuasa menjual dapat dibuat di bawah tangan oleh para pihak dan dapat juga dibuat melalui akta Notaris. Namun dalam proses pembuatannya notaris membuat tanggung jawab moril untuk mengedukasi masyarakat yang datang kepadanya terkait dengan pembuatan akta kuasa menjual tersebut terlebih dahulu, di sini salah satu peran notaris selaku sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik serta kewenangan lainnya. Perlunya pengawasan terhadap Notaris yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Hal tersebut disebabkan karena Notaris berada dalam kewenangannya.¹ PPJB digunakan untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, karena para pihak tidak dapat memenuhi persyaratannya dalam sekali waktu, seperti persyaratan tentang objek jual belinya yaitu adanya Sertifikat Tanah sebagai tanda bukti sah mengenai hak tersebut, maupun pembayaran harga yang telah disepakati.

Dalam hal pelunasan harga telah dilakukan pada saat penandatanganan PPJB, maka pihak calon pembeli oleh pihak penjual diberi kuasa untuk dan atas nama pemberi Kuasa tersebut, menjual, mengalihkan, memindah tangankan, melepaskan hak kepada siapa pun juga atas tanah yang menjadi objek jual beli. Kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pihak pembeli tersebut merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali maupun berakhir oleh karena sebab-sebab apapun, dan kuasa tersebut baru berlaku apabila semua persyaratan yang disepakati dalam PPJB atau syarat tangguh yang ditetapkan oleh penjual telah dipenuhi oleh pembeli. Termasuk juga kuasa tersebut tidak dapat berakhir oleh sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUHPerdata.

Pasal 1813 KUHPerdata diatur dalam Buku III tentang Perikatan merupakan hukum pelengkap, yang dapat disimpangi oleh para pihak. Ketentuan dalam Pasal 1813 KUHPerdata tidak bersifat mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian menghendaknya dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali. Hal tersebut karena kepentingan dalam hal pemberi kuasa (penjual) telah memperoleh haknya yang timbul dari perjanjian timbal balik yaitu pembayaran lunas dan pemberian kuasa sebagai wujud untuk melaksanakan kewajiban pemberi kuasa (penjual) kepada penerima kuasa (pembeli) yaitu objek jual beli.² Kuasa menjual dalam PPJB tujuannya untuk memberikan jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri Akta Jual Beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT.³ Pemberian kuasa menjual kepada pembeli tidak lantas membuat segala proses peralihan haknya di Kantor Pertanahan dapat diurus oleh

¹ Emma Yosephine Sinaga, 2019, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)*, Jurnal Hukum Universitas Indonesia, Vol. 1, No. 004

² Pieter Latumeten, 2017, *Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*, Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No.1, hlm. 4-6.

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 (2018): Februari

penerima kuasa, seperti misalnya dalam hal pendaftaran pengecekan sertifikat yang masih menggunakan data diri pemegang hak dalam sertifikat/pemberi kuasa.

Meninggalnya pemberi kuasa sebelum ditandatanganinya AJB dapat berakibat tidak dapat diperolehnya Validasi PPh atas tanah yang dijual oleh pemberi kuasa. Hal tersebut dikarenakan dalam proses permohonan Validasi PPh, NPWP dan NIK penjual yang telah meninggal dunia akan menjadi tidak aktif, tidak dapat digunakan. Akibat selanjutnya, apabila bukti Validasi PPh sebagai dokumen pendukung tidak terpenuhi, maka pendaftaran peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan tidak dapat dilakukan. Selain itu, pengecekan sertifikat tidak dapat dilakukan karena KTP pemberi kuasa/pemilik sertipikat tidak dapat digunakan untuk pendaftaran pengecekan sertifikat.⁴

Berdasarkan uraian di atas, maka rumusan masalah penelitiannya sebagai berikut: (1) Bagaimana kekuatan hukum kuasa menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang digunakan oleh penerima kuasa dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah ketika Pemberi Kuasa Telah Meninggal Dunia? (2) Berapa lama jangka waktu berlakunya kuasa menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

METODE

Jenis penelitian pada penelitian hukum ini adalah normatif empiris. Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder terdiri dari karya-karya ilmiah di bidang hukum baik dalam bentuk buku teks maupun jurnal hukum, serta bahan hukum tertier, yang terdiri dari kamus, baik kamus bahasa maupun kamus hukum. Penelitian ini juga didukung dengan data primer melalui wawancara terhadap narasumber, yakni Rio Kustianto Wironegoro, notaris senior di Yogyakarta.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Kuasa Menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Digunakan oleh Penerima Kuasa dalam Melakukan Peralihan Hak Milik Atas Tanah ketika Pemberi Kuasa telah Meninggal Dunia.

Akta PPAT dibuat sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah, oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Para pihak yang datang ke kantor PPAT untuk transaksi jual beli tanah namun syarat-syarat untuk peralihan jual belinya belum lengkap, misalnya belum dapat diserahkan fotokopi Surat Setoran Pajak nya pada saat transaksi dilakukan maka berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997, PPAT wajib menolak untuk membuat Akta Jual Beli. Kondisi pada saat transaksi tersebut dilakukan, padahal pelunasan atas jual beli tanah tersebut sudah dapat dilakukan pada saat itu juga. Kondisi demikianlah yang memunculkan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di tengah masyarakat. Subekti menerangkan bahwa pengikatan jual beli

⁴ Hasil wawancara dengan responden Erva Ismawati, SH., M.Kn selaku Notaris/ PPAT Kabupaten Klaten pada tanggal 23 Februari 2023 Pukul 09.00 WIB

merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli yang dilaksanakan sebelum terjadinya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus terpenuhi berkenaan dengan keabsahan jual beli tersebut secara hukum sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku.⁵

PPJB dibuat sebagai suatu upaya untuk memberi perlindungan hukum bagi pembeli yang bersedia membeli tanah, meskipun jual beli tersebut belum bisa diteruskan pada tahap penyelesaian administrasi pertanahan, yaitu untuk didaftarkan. Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta autentik. Selain itu, perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang didasarkan dari kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli yang jika kita kaitkan dengan peraturan tentang perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jual beli sendiri sebenarnya sudah selesai, hanya administrasi pertanahan khususnya pendaftaran peralihannya belum bisa dilaksanakan dikarenakan belum terpenuhinya persyaratan pendaftaran tanah

PPJB juga dapat dibuat seperti misalnya saat menunggu proses pengeringan, dalam hal objek jual beli masih berstatus tanah pertanian. Pembeli yang berasal dari luar kecamatan letak tanah tersebut apabila melakukan transaksi dengan AJB, maka peralihan haknya belum bisa didaftarkan di Kantor Pertanahan, karena adanya aturan mengenai *absentee*, oleh karena itu dibuatlah PPJB dan kuasa menjual yang berlaku hingga dapat dilaksanakannya pendaftaran peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan.

Pada tahap dengan akta PPJB yang memuat isi perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli yang akan melakukan transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah. Para pihak dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan melakukan PPJB karena beberapa alasan diantaranya sebagai berikut: (1) Belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas; (2) Berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi; (3) Belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli; dan (4) Pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak.⁶

Kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pihak pembeli tersebut merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali maupun berakhir oleh karena sebab-sebab apapun, dan kuasa tersebut baru berlaku apabila semua persyaratan yang disepakati dalam PPJB atau syarat tangguh yang ditetapkan oleh penjual telah dipenuhi oleh pembeli. Termasuk juga kuasa tersebut tidak dapat berakhir oleh sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 KUHPperdata.

⁵ R. Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm 75.

⁶ Gusti Bagus Gilang Prawira, 2023, *Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.11 No.1 Edisi Januari 2023.

Pasal 1813 KUHPerdara diatur dalam Buku III tentang Perikatan merupakan hukum pelengkap, yang dapat disimpangi oleh para pihak. Ketentuan dalam Pasal 1813 KUHPerdara tidak bersifat mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian menghendaknya dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali. Hal tersebut karena kepentingan dalam hal pemberi kuasa (penjual) telah memperoleh haknya yang timbul dari perjanjian timbal balik yaitu pembayaran lunas dan pemberian kuasa sebagai wujud untuk melaksanakan kewajiban pemberi kuasa (penjual) kepada penerima kuasa (pembeli) yaitu objek jual beli. Surat Kuasa Menjual tersebut dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak pembeli atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan pemberi kuasa dalam kuasa menjual tersebut, apabila semua syarat untuk membuat Akta Jual Beli telah dipenuhi, untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut tidak perlu persetujuan maupun keterlibatan dari penjual lagi, dengan demikian dapat memberikan kepastian hukum bagi pembeli.

Sifat kuasa menjual yang tidak dapat ditarik maupun berakhir oleh karena sebab-sebab apapun dikategorikan sebagai kuasa mutlak. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Kuasa yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak termasuk kedalam kuasa mutlak sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut. Hal ini dikarenakan sebagai perjanjian pendahuluan, pencantuman kuasa menjual dalam PPJB yang dilakukan oleh Notaris merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, dimana pencantuman kuasa menjual tersebut tidak boleh berdiri sendiri akan tetapi, harus diikuti oleh perjanjian pokoknya yaitu PPJB lunas. Keabsahan penggunaan kuasa menjual dalam PPJB lunas harus dibuat oleh Notaris dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari PPJB lunas sepanjang di dalam kuasa menjual tersebut menyebutkan secara rinci mengenai kewenangan penerima kuasa untuk menjual tanah yang tertulis dalam perjanjian.⁷

Pemberian kuasa menjual yang tidak berdiri sendiri merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya. Jenis Perjanjian pokok yang dimaksud adalah perjanjian kredit, perikatan jual beli, perjanjian bangun bagi, serta pemisahan dan pembagian. Kuasa menjual yang menjadi perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian yang berbeda dengan perjanjian kuasa menjual yang berdiri sendiri (murni).⁸

Kuasa yang disebut atau dikenal dalam praktik pengalihan hak atas tanah sering disebut atau dikenal dengan istilah "kuasa mutlak". Tujuan dibuatnya kuasa mutlak tersebut dimaksudkan untuk menciptakan situasi dimana pembeli yang telah membayar harga penuh atas tanah dapat bertindak atas nama penjual untuk melakukan perbuatan hukum di depan PPAT setiap saat. Kepentingan pembeli akan lebih terlindungi, karena walaupun secara hukum hak milik atas tanah belum berpindah kepada pembeli, dengan kuasanya pembeli

⁷ Hasil wawancara dengan narasumber Rio Kustianto Wironegoro, SH., M.Hum selaku Notaris/ PPAT Kota Yogyakarta pada tanggal 23 Februari 2023 Pukul 11.30 WIB

⁸ Rosa Lianda Islami, 2020, *Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), Vol. 9 No. 4 Desember 2020, 838-858

berhak untuk mengalihkan hak atas tanah yang telah dibeli.⁹ Mahkamah Agung sendiri melalui Putusannya Nomor 261 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 berpendapat bahwa PPJB yang objeknya hak atas tanah telah terjadi peralihan hak milik, jika memenuhi syarat yaitu: (a) Harganya telah dibayar lunas, yang dinyatakan dalam PPJB secara tegas; (b) Objek bidang tanah telah diserahkan secara nyata dan dikuasai serta dipergunakan sesuai dengan peruntukannya, yang juga dicantumkan secara tegas dalam PPJB;¹⁰

Sifat kuasa menjual dari PPJB lunas ini merupakan kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik maupun berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga, namun apabila pemberi kuasa selaku atas nama sertifikat meninggal, maka pembeli selaku penerima kuasa dapat mengalami kesulitan dalam menggunakan kuasa menjual tersebut. Kesulitan tersebut dialami ketika proses pembuatan AJB. Sebelum penandatanganan AJB, PPAT diwajibkan terlebih dahulu untuk melakukan pengecekan sertifikat melalui sistem elektronik yang telah disediakan oleh kementerian. Kewajiban pengecekan secara online tersebut sesuai dengan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2017 Tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 612), PPAT wajib melakukan pengecekan Sertifikat Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a, sebelum membuat akta perbuatan hukum tertentu terhadap Hak atas Tanah/ Hak Milik Satuan Rumah Susun. Pasal 2 sebelumnya disebutkan (1) Layanan informasi pertanahan dapat diberikan secara elektronik melalui sistem elektronik berupa aplikasi Layanan Informasi Pertanahan yang disediakan oleh Kementerian; (2) Jenis Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas: a. pengecekan Sertifikat Hak atas Tanah.

Pada saat input data dalam pendaftaran pengecekan secara *online* melalui aplikasi yang telah disediakan, PPAT diharuskan melakukan input data Nomor Induk Kependudukan penjual/atas nama sertipikat yang bersangkutan. Apabila penjual selaku pemberi kuasa belum mempunyai Kartu Tanda Penduduk Elektronik, atau telah meninggal, maka proses pendaftaran pengecekan tersebut tidak dapat dijalankan, karena dalam sistem akan muncul pemberitahuan bahwa data tidak ditemukan di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. Pengecekan di Kantor Pertanahan dilakukan terhadap sertipikat yang akan digunakan untuk proses menggunakan akta PPAT. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sendiri membatasi jangka waktu berlakunya pengecekan sertipikat, yaitu hanya selama 3 (tiga) bulan, apabila telah habis masa berlakunya harus dilakukan cek ulang. Hal yang menjadi masalah adalah, ketika pengecekan pertama data yang dimasukkan diterima, namun kemudian pada saat dilakukan pengecekan kedua, dari pihak Kantor Pertanahan dengan lampiran data pendaftaran yang sama, menolak dan meminta data yang terbaru. Pada praktik nya, PPAT

⁹ Dimas Sulistio Solekan, Tetti Samosir Magister Kenotariatan, 2022, *Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Kuasa Menjual Yang Di Anggap Sebagai Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3306 K/Pdt/2018.)*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot (Vol. 2 No. 01, Desember 2022)

¹⁰ Hasil wawancara dengan responden Lucky Suryo Wicaksono. S.H, M.Kn, M.H selaku Notaris/ PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 23 Februari 2023 Pukul 13.00 WIB

penerima klien yang membawa kuasa menjual tidak mengenal/tidak pernah bertemu pihak yang memberi kuasa jual. Akibatnya, pelaksanaan atas kuasa menjual akan menjadi sulit apabila pada saat proses di Kantor Pertanahan terdapat masalah mengenai adanya permintaan pelampiran KTP yang terbaru, terutama apabila keberadaan dari penjual sudah tidak diketahui lagi. Data dari KTP yang belum elektronik belum terdaftar di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil yang telah terkoneksi dengan sistem Kantor Pertanahan. Akibatnya, data yang tertera pada atas nama sertipikat tidak dapat diinput, dan proses pengecekan tidak bisa diselesaikan.¹¹

Pengecekan sertifikat sebenarnya lebih merupakan kebutuhan dari pemohon baik itu PPAT maupun pemegang hak atas tanahnya. Pengecekan dilakukan karena untuk menguji ada atau tidaknya permasalahan pada sertipikat itu, apabila terdapat catatan dalam buku tanah tersebut, maka Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menerangkan catatan-catatan tersebut, misalnya sertipikat sedang disengketakan (sita jaminan), kemudian sertipikat sedang dibebani hak tanggungan serta ada pemblokiran dari pihak ketiga. Selain itu, pengecekan juga dilakukan untuk menguji bahwa sertipikat itu asli atau palsu. Pengecekan tersebut seharusnya diwajibkan juga sebelum dilakukan penandatanganan kuasa menjual dan PPJB, dan berlaku hingga didaftarkannya peralihan haknya menggunakan AJB. Hal tersebut setidaknya dapat mengurangi risiko apabila terjadi sesuatu terhadap penjual selaku pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam sertipikat, seperti misalnya meninggal dunia.

Sebelum dibuatkan akta jual beli tanah, PPAT berkewajiban untuk melakukan pengecekan sertipikat terlebih dahulu. Hal ini tercantum dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu “Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.”

Secara teori, kuasa menjual dari PPJB lunas ini tidak dapat ditarik maupun berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga, namun praktik dilapangan, dalam hal pemberi kuasanya telah meninggal dunia, maka pelaksanaan di Kantor Pertanahan memiliki beberapa kendala, meskipun dikatakan masih mempunyai kekuatan hukum namun teknis penggunaan kuasa menjual terhalang oleh sistem di Kantor Pertanahan. Menurut Rio Kustianto Wironegoro, akibat dari meninggalnya pemberi kuasa, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan jadi terhambat dan kuasa menjual menjadi tidak berlaku. Meskipun demikian PPJB yang telah ditanda tangani masih tetap berlaku, artinya tidak membatalkan jual belinya, hanya proses administratif ketika dibalik nama atas nama pembeli secara teknis menjadi kesulitan karna sistem yang berlaku di Kantor Pertanahan. Sebelum

¹¹ Hasil wawancara dengan narasumber Rio Kustianto Wironegoro, SH., M.Hum selaku Notaris/ PPAT Kota Yogyakarta pada tanggal 23 Februari 2023 Pukul 11.30 WIB

diberlakukan sistem pengecekan pendaftaran *online*, meninggalnya pemberi kuasa menjual tidak mempengaruhi proses administratif peralihan hak di Kantor Pertanahan, namun setelah semua sistem pertanahan terkoneksi ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil, maka dengan tidak ditemukan data penjual/pemberi kuasa di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil proses pendaftaran tersebut menjadi terhenti.¹²

Penggunaan Kuasa Menjual yang digunakan untuk menjual kembali hak atas tanah kepada orang lain, tanpa adanya pembayaran pajak, tidak dapat dibenarkan. Pada proses transaksi tersebut yang tidak dibayarnya pajak atas Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, berarti para pihak tidak mentaati peraturan dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan beserta Perubahannya. Penggunaan Kuasa Menjual dimasyarakat sering digunakan pada proses jual beli tanah agar terhindar dari pajak PPh dua kali. Pada praktiknya Pembelian pertama dilakukan dengan memberikan kuasa menjual, kemudian pada saat dijual kembali menggunakan AJB pajak PPh baru dibayarkan. Hal tersebut sangat beresiko, manakala dalam kurun waktu tertentu pembeli tidak dapat menjual kembali tanah tersebut.

Kuasa menjual memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk memindah tangankan hak kepemilikan suatu benda/barang kepada pihak ketiga dapat dikategorikan sebagai pelaksanaan Pasal 1317 KUHPERdata dimana suatu perjanjian dapat pula diatur untuk kepentingan orang ketiga sejauh mana mengandung syarat semacam itu. Oleh karenanya segala bentuk kuasa termasuk dalam hal ini kuasa untuk menjual yang merupakan bagian tak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dalam perjanjian induk (*integrerend deel*) memiliki alas hukum yang sah.¹³ Kedudukan secara yuridis semakin kuat sejauh mana perjanjian yang bersangkutan dituangkan dalam suatu bentuk akta autentik sesuai ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menjadi bukti yang kuat dihadapan Pengadilan.¹⁴

Kebijakan pada Kantor Pertanahan dalam Permohonan informasi kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat Hak atas Tanah selalu mensyaratkan adanya pelampiran identitas pemegang hak atas tanah. Hal yang sama berlaku juga ketika hak atas tanah tersebut telah beralih ke tangan pemegang kuasa menjual dari PPJB lunas. Meskipun demikian, saat dilakukan pengecekan melalui aplikasi Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik, tetap diwajibkan menggunakan data diri/identitas dari pemegang hak atas tanah sesuai yang tercantum pada buku tanah. Kantor Pertanahan seharusnya mempertimbangkan untuk menggunakan data diri/identitas pemegang kuasa menjual dari PPJB lunas apabila tidak ditemukannya data diri pemegang hak karna telah meninggal dunia. Hal tersebut sangat beralasan mengingat setelah harga telah dibayar lunas dan sudah dilakukan penyerahan nyata

¹² Hasil wawancara dengan narasumber Rio Kustianto Wironegoro, SH., M.Hum selaku Notaris/ PPAT Kota Yogyakarta pada tanggal 23 Februari 2023 Pukul 11.30 WIB

¹³ Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 6.

¹⁴ G.H.S. Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hlm 55.

atas objek bidang tanah tersebut, secara hukum objek bidang tanah telah beralih atau menjadi milik pembeli.

Kendala yang muncul terkait sistem pengecekan secara *online* akibat tidak ditemukannya data yang di input kedalam sistem, merupakan hal yang baru yang tidak dialami PPAT ketika masih menggunakan sistem pengecekan secara manual. Pasal 34 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Kantor Pertanahan setempat seharusnya melindungi hak tersebut, dalam hal ini hak pembeli melalui PPAT yang sedang melakukan pendaftaran pengecekan. Hal yang sejalan dengan asas sederhana dalam pendaftaran tanah, tentunya pihak Kantor Pertanahan dalam kasus ini dapat memberikan kebijakan khusus, seperti misalnya memproses pendaftaran pengecekan secara manual/sama seperti saat belum dilaksanakan sistem pengecekan *online*. Apabila peraturan pengecekan dengan sistem elektronik tersebut diterapkan secara kaku, maka akan menimbulkan kerugian bagi pembeli sebagai penerima kuasa menjual.

Jangka Waktu Berlakunya Kuasa Menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Ketentuan-ketentuan pemberian kuasa yang diatur dalam KUHPerdara sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan fakta-fakta hukum pemberian kuasa dan putusan pengadilan, sehingga peran notaris dalam mengkonstruksikan akta kuasa dalam suatu akta autentik, harus mampu untuk melakukan interpretasi terhadap ketentuan dalam KUHPerdara dan perkembangan hukum pemberian kuasa. Salah satu interpretasi yang dapat dilakukan adalah terkait dengan sebab-sebab berakhirnya kuasa, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUHPerdara.¹⁵

Berkaitan dengan jangka waktu atau masa berlakunya Kuasa Menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pasal 1813 KUHPerdara dalam Buku III tentang Perikatan merupakan hukum pelengkap, yang dapat disimpangi oleh para pihak.¹⁶ Konsep pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, sehingga untuk melakukan rekonstruksi kuasa menjual dengan klausula tidak berakhir karena sebab-sebab dalam Pasal 1813 KUHPerdara, maka dapat diperjanjikan dalam kuasa menjual sebagai bagian dari PPJB lunas.

Konsekuensi dari mengenyampingkan ketentuan berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara antara lain kuasa menjual yang berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali, dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga, termasuk sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Kuasa Menjual yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun itu dikategorikan sebagai kuasa mutlak.

Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak, sebagaimana disebutkan dalam dictum keduanya yang

¹⁵ Pieter Latumeten, 2019, *Rekonstruksi Akta Autentik Konvensional Menuju Kontemporer (Perspektif Perkembangan Yurisprudensi dan Per UU an)*, Upgrading & Konferwil DIY INI, hlm. 11

¹⁶ *Ibid*, hlm. 12

berbunyi: (1) Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa; (2) Kuasa Mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Pengecualian terhadap Instruksi Mendagri tersebut berlaku pada Kuasa Menjual yang lahir dari PPJB. Pada kuasa menjual tersebut Notaris hanya membuat kuasa yang memberikan kewenangan pada pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah saja, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua Instruksi tersebut. Oleh karena itu, pencantuman kuasa menjual dalam PPJB yang dilakukan oleh Notaris merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, di mana pencantuman kuasa tersebut tidak boleh berdiri sendiri akan tetapi, harus diikuti oleh perjanjian pokoknya yaitu PPJB lunas. Keabsahan penggunaan kuasa dalam PPJB lunas harus dibuat oleh Notaris dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari PPJB lunas sepanjang dalam kuasa tersebut menyebutkan secara rinci mengenai kewenangan penerima kuasa untuk menjual tanah yang tertulis dalam perjanjian. Jangka waktu berlakunya kuasa menjual dari perjanjian pengikatan jual beli tidak disebutkan secara detail di dalam kuasa menjual atau tidak memiliki batas waktu, Hal tersebut guna melindungi kepentingan dari pembeli yang telah melunasi kewajibannya pada saat penandatanganan PPJB, agar sewaktu-waktu apabila proses-proses yang masih berjalan tersebut di atas telah selesai, pembeli dapat memproses peralihan hak atas tanah di PPAT dengan menggunakan kuasa menjual yang telah dimiliki.

Pada praktiknya, kuasa menjual saat ini tidak dapat digunakan kapanpun. Penggunaan kuasa menjual, di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah mensyaratkan, apabila kuasa menjual yang digunakan sebagai dasar membuat AJB umurnya sudah lebih dari 5 (lima) tahun, maka pemohon (PPAT) wajib melampirkan surat pernyataan bahwa pemberi kuasa masih hidup, yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli. Selain itu dilampiri juga Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari pemberi kuasa yang masih berlaku. Persyaratan yang tidak terpenuhi tersebut dapat menghambat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sedang dilakukan, karna tidak selalu mudah untuk mencari penjual dan KTP yang masih berlaku. Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut akan terhenti apabila penjual atau pemberi kuasa menjual sudah tidak diketahui lagi keberadaannya atau telah meninggal.¹⁷

AJB sebagai akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT bertanggung jawab sebagai pelaksana pendaftaran tanah dan Akta yang diterbitkannya wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak. Selain itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan

¹⁷ Hasil wawancara dengan responden Lucky Suryo Wicaksono. S.H, M.Kn, M.H selaku Notaris/ PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 23 Februari 2023 Pukul 13.00 WIB

termasuk saat digunakannya Kuasa Menjual dari PPJB. Kantor Pertanahan seharusnya meyakini akan kebenaran dan sah nya perbuatan hukum didalam akta yang digunakan PPAT dalam pendaftaran tanah. Meninggalnya pemberi kuasa menjual tentunya tidak menjadi masalah apabila Kantor Pertanahan meyakini pula bahwa segala hak nya telah beralih kepada penerima kuasa menjual.

Menurut Lucky Suryo Wicaksono, bahwa masa berlakunya kuasa menjual dari PPJB adalah tidak memiliki umur dan berlaku sampai kuasa tersebut dilaksanakan untuk dijual terhadap diri sendiri/penerima kuasa. Hal tersebut agar hak-hak dari pembeli dapat selalu terlindungi. Kuasa menjual memberikan hak kepada penerima kuasa (pembeli) dikemudian hari untuk menjual kepada kepada dirinya (pembeli sendiri) objek jual beli bersangkutan tanpa bantuan hukum pihak penjual (pemberi kuasa) guna kepentingan peralihan hak atas suatu tanah dan bangunan. Hambatan yang dialami pada saat peralihan hak ketika pemberi kuasa menjual meninggal dunia membuat kuasa menjual ini tidak berlaku seperti apa yang semestinya. Artinya bagaimanapun masalahnya apakah terkait dengan pengecekan sistem *online* maupun masalah yang lain, kuasa menjual ini tetap merupakan kuasa mutlak yang tidak bisa hapus oleh sebab apapun kecuali dengan dilaksanakannya kuasa tersebut.¹⁸

Jangka waktu berlakunya kuasa menjual dari perjanjian pengikatan jual beli tidak disebutkan secara detail didalam kuasa menjual. Hal tersebut memang sudah menjadi sifat dari kuasa menjual yang berlaku hingga dilaksanakan kuasa tersebut. Sebagai pembanding, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang juga merupakan suatu Kuasa Mutlak, secara tertulis didalamnya mencantumkan tanggal masa berlaku kuasanya, baik itu hingga masa kredit berakhir atau selama 1 (satu) bulan. SKMHT tersebut juga dapat berakhir manakala debitur telah melunasi seluruh kewajibannya terhadap kreditur selaku penerima kuasa sebelum waktu yang telah ditetapkan. Pada kuasa menjual memang seharusnya berlaku sampai haknya penerima kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanahnya terlaksana.

Adanya syarat dari Kantor Pertanahan tentang pelampiran surat pernyataan bahwa pemberi kuasa masih hidup, yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli saat proses pendaftaran peralihan hak, merupakan suatu bukti minimnya keyakinan terhadap sah nya perbuatan hukum dalam akta yang telah dibuat PPAT. Hal yang menjadi terlihat rumit adalah saat tanggung jawab akan sah atau tidak nya suatu perbuatan hukum dalam akta itu juga diambil oleh Kantor Pertanahan. Kepastian hukum yang telah didapat akan menjadi samar apabila terjadi perbedaan paham antara PPAT dan Kantor Pertanahan mengenai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah tersebut. Apabila Kantor Pertanahan telah meyakini bahwa peralihan hak dalam AJB yang dibuat PPAT tersebut adalah sah, dengan menggunakan kuasa menjual, maka tentunya kebijakan mengenai pelampiran surat pernyataan bahwa pemberi kuasa masih hidup, yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli tidak diperlukan. Adanya kebijakan dari Kantor Pertanahan tersebut

¹⁸ Hasil wawancara dengan responden Lucky Suryo Wicaksono. S.H, M.Kn, M.H selaku Notaris/ PPAT Kabupaten Sleman pada tanggal 23 Februari 2023 Pukul 13.00 WIB

akan menghambat proses pendaftaran peralihannya, dan membuat masa berlaku kuasa menjual dari PPJB menjadi terbatas.

PENUTUP

Kesimpulan

Kuasa Menjual yang diberikan oleh penjual kepada pihak pembeli merupakan kuasa khusus yang tidak dapat ditarik kembali maupun berakhir oleh karena sebab-sebab apapun. Kuasa menjual meskipun dikatakan masih mempunyai kekuatan hukum, namun secara teknis dengan meninggalnya pemberi kuasa menjual dari PPJB, penggunaannya terhalang oleh sistem di Kantor Pertanahan, seperti sistem pengecekan elektronik yang menggunakan identitas diri pemberi kuasa dalam proses pendaftarannya. Jangka waktu berlakunya kuasa menjual dari perjanjian pengikatan jual beli tidak disebutkan secara detail didalam kuasa menjual atau berlaku sampai kuasa tersebut dilaksanakan, hal tersebut guna melindungi kepentingan dari pembeli yang telah melunasi kewajibannya pada saat penandatanganan PPJB, agar sewaktu-waktu apabila proses-proses yang masih berjalan telah selesai, pembeli dapat memproses peralihan hak atas tanah di PPAT dengan menggunakan kuasa menjual yang telah dimiliki. Terkait dengan kuasa menjual dari PPJB yang pemberi kuasanya telah meninggal, ada beberapa kebijakan dari Kantor Pertanahan yang membuat masa berlakunya menjadi terbatas/tidak berlaku. Kebijakan tersebut seperti kewajiban pelampiran surat pernyataan bahwa pemberi kuasa masih hidup, yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli saat proses pendaftaran peralihan hak dilakukan setelah 5 (lima) tahun kuasa menjualnya dibuat.

Saran

Kantor Pertanahan seharusnya membuat kebijakan yang menjembatani masalah tersebut, dan memberikan pengecualian agar proses peralihan hak tersebut tetap berjalan. Seperti misalnya memproses pendaftaran pengecekan secara manual/sama seperti saat belum dilaksanakan sistem pengecekan online, atau menggunakan data identitas diri dari pemegang kuasa menjual sebagai pihak pemegang hak atas tanah. Apabila Kantor Pertanahan mau menerima AJB yang menggunakan kuasa menjual dari PPJB sebagai kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah, maka hambatan yang dialami pada saat peralihan hak ketika pemberi kuasa menjual meninggal dunia harus dihilangkan. Karna pada dasarnya Kantor Pertanahan hanyalah mencatat peralihan hak atas tanah tersebut, sedangkan tanggung jawab atas berlakunya AJB yang menggunakan kuasa menjual dari PPJB tersebut adalah di tangan PPAT yang membuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, Herlien, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Dimas Sulistio Solekan, Tetti Samosir Magister Kenotariatan, "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Kuasa Menjual Yang Di Anggap Sebagai Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3306 K/Pdt/2018.)", Jurnal

- Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot (Vol. 2 No. 01, Desember 2022) , 2022
- Emma Yosephine Sinaga, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)", Jurnal Hukum Universitas Indonesia, Vol. 1, No. 004, 2019
- Gusti Bagus Gilang Prawira, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah", Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.11 No.1 Edisi Januari 2023. , 2023
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23)
- Latumeten, Pieter, "Rekonstruksi Akta Autentik Konvensional Menuju Kontemporer (Perspektif Perkembangan Yurisprudensi dan Per UU an)", Materi Upgrading & Konferwil DIY INI, 2019
- Latumeten, Pieter. "Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila". Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No.1, 2017.
- Leny Kurniawati, "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 (2018): Februari, 2018
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5916)
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893)
- Rosa Lianda Islami, "Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah", Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), Vol. 9 No. 4 Desember 2020, 838-858, 2020
- Subekti, R. 1996, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta
- Tobing, G.H.S. Lumban, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang

Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran
Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

**KEKUATAN HUKUM KUASA MENJUAL DARI PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI YANG PEMBERI KUASANYA
MENINGGAL DUNIA**

Winahyu Erwiningsih

DOI: <https://doi.org/10.54443/sibatik.v2i7.1127>

