

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Kedudukan akta kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah digunakan untuk pihak pembeli guna menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri dihadapan PPAT, baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Hal ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli apabila dia berhalangan hadir maka pihak pembeli dapat melakukan sendiri panandatanganan tersebut. Dengan diberikannya kuasa menjual tersebut berarti pihak pembeli akan terlindungi dari kemungkinan penyalahgunaan keadaan oleh pihak penjual. Pihak pembeli dapat sewaktu-waktu dapat membaliknamakan surat tanah tersebut atau bisa menjual tanah tersebut kepada pihak lain tanpa harus melibatkan pemiliknya. Pembuatan akta kuasa menjual tersebut harus terhadap tanah yang pembayarannya telah lunas, karna jika tidak lunas ada kemungkinan kuasa menjual tersebut digunakan oleh pihak pembeli tanpa sepengetahuan pihak penjual untuk dijual kepada pihak ketiga.
2. Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam proses jual beli tanah merupakan perjanjian yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli (AJB) ditandatangani, yang tujuannya dilakukan oleh Notaris untuk menjamin kepastian hukum bagi penjual dan pembeli dalam pelaksanaan jual beli tanah, sehingga perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai dan

dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila terjadi permasalahan dikemudian hari.

3. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat, 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 yang mempunyai pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta otentik. selain itu perlindungan lain yang diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan 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 perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

#### **B. Saran**

1. Kepada Notaris dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang menggunakan kuasa menjual harus lebih berhati-hati dan harus lebih teliti dalam melihat kepentingan pihak penjual maupun pembeli. Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya berkewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum sesuai dengan bunyi Pasal 15 Ayat 2 poin e yang berbunyi : Notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum

sehubungan dengan pembuatan Akta, untuk tujuan menghindarkan terjadinya sengketa dikemudian hari agar terciptanya suatu kepastian hukum khususnya dibidang pertanahan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

2. Untuk para praktisi Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli (AJB) menggunakan kuasa menjual harus lebih teliti lagi mengenai isi kuasanya tersebut, tanyakan kepada pihak penjual apakah kuasa menjual tersebut satu kesatuan dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), apabila iya minta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut dan meminta surat keterangan lunas dari Notaris yang bersangkutan dan juga harus memastikan apakah surat kuasa tersebut sudah pernah dicabut atau dibatalkan, kalau tidak pernah cukup dengan membuat surat pernyataan surat kuasa tersebut tidak pernah di cabut yang ditandatangani oleh penerima kuasa.

#### **Hasil Review Jurnal :**

1. **Zora Febriena Dwithia H.P, *Penyuluhan Hukum Masyarakat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Dedikasi Hukum**, Hasil Analisa :

Idealnya, transaksi jual beli tanah dilakukan dengan membuat AJB melalui PPAT dengan terlebih dahulu memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan berkaitan dengan itu. Prakteknya, banyak jual beli yang tidak bisa seketika itu juga dibuatkan AJB oleh PPAT karena terdapat persyaratan yang belum dipenuhi oleh salah satu atau bahkan kedua pihak. Sebagai terobosan untuk mengatasi persoalan tersebut terdapat instrumen yang dapat digunakan

yakni dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berfungsi sebagai pengikat atau tanda jadi atas jual beli sembari memberikan waktu bagi para pihak untuk memenuhi segala persyaratan yang ada. Nyatanya, banyak masyarakat yang masih belum memiliki pemahaman yang baik terkait seluk beluk pertanahan, khususnya terkait konsepsi PPJB serta wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi para pihak dalam PPJB. Kesimpulan yang didapatkan adalah bahwa pengetahuan hukum masyarakat terkait terkait PPJB masih perlu ditingkatkan lagi baik melalui penyuluhan hukum semacam ini, sosialisasi dari pemerintah baik terkait jual beli tanah, PPJB, maupun peran dan fungsi PPAT agar perlindungan hukum yang telah disediakan bagi masyarakat dapat dioptimalkan.

**2. Sumardi, *Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Hasil Analisa :**

Bahwa kedudukan surat keterangan Notaris dengan kuasa menjual sebagai dasar dibuatnya akta jual beli balik nama yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT berfungsi sebagai perjanjian bantuan dan akta di bawah tangan dengan tujuan untuk melindungi posisi pembeli dan juga memperlancar pekerjaan Notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli beserta pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Berdasarkan Pasal 1875 KUHPerdara keterangan notaris dengan kuasa menjual yang dipandang sebagai akta di bawah tangan tersebut dapat mengikat dan mempunyai kekuatan sebagaimana akta otentik apabila bahwa keberadaannya maupun tanda tangannya tidak disangkal

olah masing-masing pihak. Selanjutnya kuasa menjual juga memberikan hak kepada penerima kuasa (pembeli) dikemudian hari untuk menjual kepada pihak lain obyek jual beli bersangkutan tanpa bantuan hukum pihak penjual atau dalam hal digunakan untuk menjual kepada dirinya (pembeli sendiri) guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

**3. Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, Adya Paramita Prabandari, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Notarius, Hasil Analisa :**

Kedudukan Akta PJB dalam proses jual beli tanah merupakan perjanjian awal sebelum dibuatnya AJB sebagai syarat peralihan hak atas tanah dalam sertipikat. Akta PJB bukan merupakan tanda bukti peralihan hak atas tanah. Berdasarkan hal tersebut maka dalam perjanjian jual beli tanah agar segera dilakukan pembuatan AJB sesaat setelah Akta Pengikatan Jual Beli selesai (lunas) sebagai bukti peralihan hak atas tanah. Selain itu pembuatan akta pengikatan jual beli harus dilakukan dengan itikad baik dan terbuka agar jual beli dapat dilaksanakan dengan lancar. Kekuatan akta pengikatan jual beli dalam proses jual beli tanah sebelum dibuatnya akta jual beli oleh PPAT adalah sangat kuat. Hal ini karena PJB yang dibuat di hadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notaril sehingga merupakan akta otentik. Akta pengikatan jual beli bukan merupakan bukti pengalihan hak atas tanah. Kelemahannya masih diperlukan tindakan hukum lain yaitu pembuatan Akta Jual Beli sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah sebagai syarat perubahan hak milik atas tanah karena jual beli tanah pada sertipikat.

**4. Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta**, Hasil Analisa :

PJB adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga Jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli. PJB ada dua macam yaitu, PJB lunas dan PJB tidak lunas. PJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh Pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena antara lain pajak-pajak jual beli Belum dibayarkan, sertipikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam Pasal-Pasal PJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PJB lunas juga dicantumkan kuasa dari Penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PJB lunas umum Dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT Di tempat lokasi objek berada. PJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. di dalam Pasal-Pasal PJB tidak lunas sekurang kurangnya dicantumkan jumlah uang muka Yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, Kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

5. **Bambang Eko Mulyono, *Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris, Jurnal Independent***, Hasil Analisa :

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dalam pelaksanaannya sebagai perjanjian awal sebelum dilaksanakannya pembuatan akta

jual beli mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat, karena merupakan akta notariil yang bersifat akta otentik. Perjanjian pengikatan jual beli sebagai sarana untuk mengikat keinginan para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta jual beli namun masih terkendala dengan adanya kekurangan syarat-syarat administratif. Dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli biasanya diikuti dengan pemberian kuasa, dimana pemberian kuasa yang lebih dikenal dengan kuasa untuk menjual, dimaksudkan untuk memberikan kuasa kepada pihak pembeli oleh pihak penjual untuk mewakili atas nama pihak penjual seandainya dikemudian hari pihak penjual berhalangan hadir. Pemberian kuasa untuk menjual sebagai pendamping dari perjanjian pengikatan jual beli bukan termasuk dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga kuasa untuk menjual status hukumnya sah untuk dilakukan.

6. **Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, Jurnal Arena Hukum***, Hasil Analisa :

Kedudukan PPJB dapat diterima sebagai hukum yang hidup dalam praktik

masyarakat Indonesia, serta untuk mengisi kekosongan norma hukum dalam perspektif hukum pertanahan. Pembayaran lunas terhadap harga dalam PPJB belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, namun hanya merupakan panjar atau tanda jadi (voorschot). Peralihan hak atas tanah merupakan perjanjian formil (formal), sehingga peralihan hak kebendaan berupa hak atas tanah memerlukan syarat formil (formal). Peralihan hak atas tanah terjadi seketika pada saat dilakukan pendaftaran balik nama pada Kantor Pertanahan.

