

**ANALISIS YURIDIS AKTA KETERANGAN LUNAS YANG DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI DASAR DIBUATNYA
KUASA MENJUAL**

JURNAL

Oleh

**AHMAD JUARA PUTRA
137011045/MKn**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2016**

**ANALISIS YURIDIS AKTA KETERANGAN LUNAS YANG DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI DASAR DIBUATNYA
KUASA MENJUAL**

AHMAD JUARA PUTRA

ABSTRACT

The implementation of the trade in the certified land title between the seller and the buyer can be done by making a PJB (Sale/Purchase Binding Agreement) on the land title. The research used judicial normative and descriptive analytic method. The research result shows that legal domicile of paying off certificate made before a Notary has authentic evidence for the buyer who has paid off the whole price of the certified land to the seller in a sale/purchase binding agreement on the certified land underhandedly.

Keywords: Paying Off Certificate, Authority to Sell, Notary

I. Pendahuluan

Dalam praktek pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat tidak selamanya pihak penjual dan pihak pembeli langsung melakukannya dengan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dapat pula dilaksanakan terlebih dahulu dengan membuat akta Pengikatan Jual Beli (PJB) hak atas tanah antara pihak penjual dan pihak pembeli. Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli (PJB) hak atas tanah dilakukan terlebih dahulu disebabkan karena beberapa faktor yang tidak dapat dipenuhi baik oleh pihak penjual maupun pihak pembeli.¹

Pengikatan jual beli (PJB) adalah suatu perjanjian awal sebelum terjadinya pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat. Tujuan dibuatnya PJB adalah untuk mengikat para pihak apabila seluruh persyaratan yang dibutuhkan untuk dilangsungkannya pembuatan akta jual beli telah terpenuhi maka para pihak dapat merealisasikan perjanjian jual beli tersebut dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan notaris dan membuat ketentuan-ketentuan

¹ Adrian Sutedji, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), hlm. 47

yang harus dipenuhi para pihak agar dapat dilaksanakannya akta jual beli dihadapan PPAT tersebut.²

Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan dihadapan notaris pada umumnya disebabkan oleh 2 (dua) hal yaitu : pengikatan jual beli dimana penjual belum membayar lunas harga tanah yang telah disepakati dalam pelaksanaan perjanjian jual beli hak atas tanah tersebut. Sepanjang harga tanah belum dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual maka pengikatan jual beli tersebut belum dapat ditingkatkan menjadi perjanjian jual beli atau belum dapat dibuat akta jual beli hak atas tanah dihadapan PPAT. Disamping PJB yang lahir karena belum lunasnya harga tanah yang harus dibayar oleh pembeli terhadap penjual, adapula PJB yang dibuat dengan diikuti dengan akta kuasa, dimana pada dasarnya harga jual atas tanah tersebut telah dilunasi oleh pembeli terhadap penjual, namun akta PJB tersebut belum juga ditingkatkan menjadi akta jual beli yang diikuti dengan balik nama dihadapan PPAT.³

Dalam hal pembuatan PJB terhadap hak atas tanah yang telah lunas dibayar harganya oleh pembeli terhadap penjual, namun akta PJB tersebut belum juga ditingkatkan menjadi akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dan diikuti dengan balik nama. Hal ini dapat menimbulkan banyak permasalahan hukum yang bisa terjadi diantara pihak pembeli dan pihak penjual. Meskipun di dalam akta PJB tersebut pihak pembeli telah melunasi seluruh harta yang telah disepakati atau telah membayar lunas harga hak atas tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak baik pembeli maupun penjual, namun akta PJB yang dibuat dihadapan notaris tersebut belum juga ditingkatkan menjadi akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT maka kemungkinan-kemungkinan permasalahan hukum yang dapat terjadi pihak pembeli dapat saja menimbulkan sertipikat baru hak atas tanah yang telah diikat dengan PJB tersebut dan secara diam-diam melakukan pengikatan jual beli dengan pihak lain. Hal ini disebabkan karena PJB yang lama yang telah dilunasi oleh pihak pembeli belum dibuat AJBnya dan belum dibalik namakan di kantor pertanahan. Oleh karena itu sulit untuk memeriksa hak kepemilikan atas tanah tersebut yang terdaftar atas pemilik yang baru. Dengan

² Anshori Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif, Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 61

³ *Ibid*, 62

belumnya dilaksanakannya AJB atas PJB tersebut maka pelaksanaan balik nama juga belum dapat dilaksanakan di Kantor Pertanahan, oleh karena itu hak kepemilikan atas tanah tersebut masih terdaftar dengan nama pemilik lama.⁴

Di dalam penelitian ini perjanjian pengikatan jual beli dilakukan secara di bawah tangan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan menggunakan sistem angsuran dimana para pihak menentukan sendiri klausul-klausul yang disepakati bersama sebagai ketentuan yang harus dipatuhi dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli secara di bawah tangan hak atas tanah yang telah bersertipikat dengan menggunakan sistem angsuran.

Dalam pelaksanaan pengikatan jual beli secara di bawah tangan hak atas tanah yang telah bersertipikat antara pihak penjual dan pihak pembeli, pihak pembeli telah membayar lunas keseluruhan harga hak atas tanah tersebut kepada pihak penjual. Karena pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dengan menggunakan sistem angsuran tersebut telah selesai yang ditandai dengan telah dilunasinya seluruh harga hak atas tanah oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, maka pihak pembeli meminta kepada penjual untuk bersama-sama menghadap kepada notaris untuk dibuatkan akta keterangan lunas yang akan digunakan sebagai bukti autentik bahwa harga tanah tersebut telah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual secara keseluruhan.

Akta keterangan lunas yang dibuat dihadapan notaris tersebut menjadi pegangan bagi pihak pembeli untuk membuktikan bahwa tanah tersebut telah beralih kepemilikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli meskipun secara hukum belum dapat disahkan karena belum dilaksanakan balik nama dari nama penjual kepada nama pembeli dengan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT dan melaksanakan balik nama di kantor pertanahan.

Oleh karena pelaksanaan pembayaran harga penjualan hak atas tanah telah dilunasi secara keseluruhan oleh penjual kepada pembeli maka untuk menguatkan haknya yang telah melunasi harga keseluruhan dari penjualan hak atas tanah tersebut pihak pembeli meminta penjual untuk bersama-sama menghadap kepada notaris agar dibuatkan akta keterangan lunas dihadapan notaris yang diikuti dengan pembuatan kuasa menjual dari pihak penjual kepada pihak pembeli

⁴ Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2007), hlm. 3

sebagai pegangan dan bukti autentik bagi pihak pembeli yang telah melunasi harta tanah tersebut. Akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris pada umumnya berisikan keterangan dari notaris yang menerangkan bahwa pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual dari hak atas tanah yang telah bersertipikat yang telah dijual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Berdasarkan akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris tersebut maka diikuti pula dengan pembuatan kuasa menjual yang dibuat oleh notaris untuk kepentingan pihak pembeli yang ditanda tangani oleh pihak penjual, pihak pembeli dan notaris yang bersangkutan.

Berkaitan dengan konsep kuasa, pengaturannya dapat dijumpai pada Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUHPerdata) terkait pemberian kuasa, yang menentukan sebagai “suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama “si pemberi kuasa”. Dengan demikian, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakikan” atau “perwakilan”. “Mewakikan” disini maksudnya pemberi kuasa mewakikan kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa.⁵

Akta PJB dan Kuasa Menjual berkedudukan atau berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan untuk menyiapkan atau terselenggaranya AJB balik nama. Akta PJB dan Kuasa Menjual bahkan sebagai perjanjian yang membantu atau memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, yaitu AJB balik nama itu sendiri. Sejalan dengan hal tersebut, Herlien Budiono mengatakan bahwa “Perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum”.

Dalam praktek, pemberian kedudukan Kuasa Menjual seperti di atas telah menyebabkan Kuasa Menjual dijadikan dasar pada proses dibuatnya AJB balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada

⁵ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 2012), hlm. 306.

Kantor Pertanahan di tempat tanah tersebut berada. Dengan kata lain, dijumpai pendaftaran peralihan hak dengan berdasarkan pada akta Kuasa Menjual saja dengan tanpa diikuti akta PPJB. Sementara itu, Kuasa Menjual tersebut dilengkapi Akta keterangan dari Notaris yang menerangkan bahwa akta Kuasa Menjual dimaksud bukanlah kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang atau bahwa terhadap tanah dan bangunan sebagai obyek dalam akta Kuasa Menjual tersebut telah terbayar lunas.

Secara normatif, persoalan terhadap keberadaan kuasa menjual yang dipergunakan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak dijumpai pengaturannya dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kekosongan norma tersebut telah menyebabkan terjadinya penyelesaian pendaftaran peralihan hak atas tanah yang berbeda-beda antar PPAT sesuai pengetahuan yang dimiliki dan keberaniannya melakukan upaya penemuan hukum. Oleh karena itu, hal tersebut menjadi sangat penting untuk dikaji, karena secara yuridis apabila suatu AJB balik nama dibuat dengan berdasar pada pemberian kuasa dalam suatu akta Kuasa Menjual, sesungguhnya penerima kuasa haruslah mempunyai kualitas dan kedudukan secara hukum sebagai pemilik dari tanah dan bangunan yang dimaksud dalam akta Kuasa Menjual tersebut.⁶

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris dan diikuti oleh kuasa menjual didasarkan kepada Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Setelah dilaksanakan pengikatan jual beli yang dibuat dengan akta notaris dan pihak pembeli telah melunasi keseluruhan dari harta jual hak atas tanah tersebut maka notaris yang bersangkutan mengeluarkan akta keterangan lunas yang diikuti dengan akta kuasa menjual yang menerangkan bahwa pihak penjual telah membayar lunas seluruh harga jual hak atas tanah tersebut dan oleh karena itu guna melaksanakan peralihan hak kepemilikan (balik nama) di kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada dan juga untuk memberikan hak menjual bagi pembeli tersebut maka notaris juga membuat akta kuasa menjual yang berisi kuasa menjual dari pihak penjual kepada pihak pembeli, dimana pihak penjual (pihak-pihak yang berhak atas tanah tersebut) memberikan kuasa menjual kepada

⁶ Muhammad Yamin, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, (Medan : Pustaka Bangsa Press, 2004), hlm. 67

pihak pembeli untuk segala tindakan dalam rangka menjual dan memindahkan hak atas tanah tersebut untuk kepentingan pihak pembeli kepada siapa saja yang berminat untuk membeli dan menerima pengalihan hak-haknya termasuk kepada pihak pembeli sebagai penerima kuasa.

Dari ketentuan tersebut di atas dapat dikatakan dalam jual beli hak atas tanah yang menggunakan akta pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris, pihak pembeli yang telah membayar lunas keseluruhan harga dari hak atas tanah tersebut telah berhak sepenuhnya atas tanah yang dibelinya tersebut, dan berhubung karena tanah tersebut telah bersertipikat maka kepada pihak pembeli diberikan akta keterangan lunas oleh notaris dan juga akta kuasa menjual untuk dapat melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dari nama penjual kepada nama pembeli sekaligus juga kuasa menjual dari pihak pembeli kepada pihak manapun yang bersedia atau berminat untuk membeli hak atas tanah tersebut setelah dilakukan peralihan hak kepemilikan atau balik nama atas tanah tersebut.

Untuk itu, penelitian tentang keberadaan akta keterangan Notaris serta apa akibat hukum yang dapat ditimbulkan bagi Akta Kuasa Menjual berikut kendala-kendala dalam permohonan peralihan hak atas tanahnya menjadi menarik dan aktual untuk dikaji. Dengan demikian adapun judul dari tesis ini adalah “ANALISIS YURIDIS AKTA KETERANGAN LUNAS YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI DASAR DIBUATNYA KUASA MENJUAL”.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris yang dijadikan dasar dibuatnya kuasa menjual?
2. Bagaimanakah kedudukan hukum kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris?
3. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap para pihak dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah diantara para pihak secara di bawah tangan dengan menggunakan kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui kedudukan akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris yang dijadikan dasar dibuatnya kuasa menjual.
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan terhadap para pihak dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah diantara para pihak secara di bawah tangan dengan menggunakan kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hukum pertanahan pada umumnya dan hukum peralihan hak atas tanah pada khususnya. Dalam penelitian ini bahan hukum primer adalah UUPA No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan KUH Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang berkaitan dengan bahan hukum primer, misalnya, buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, tulisan para ahli, makalah, hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya yang relevan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder untuk memberikan informasi tentang bahan-bahan sekunder, misalnya majalah, surat kabar, kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan website.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada

informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Kedudukan hukum kuasa menjual yang dibuat oleh notaris berdasarkan akta keterangan lunas yang juga dibuat oleh notaris yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan adalah sah secara hukum karena sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta keterangan lunas yang diikuti dengan kuasa menjual yang diberikan kepada pihak pembeli hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang menyatu dan tidak dapat dipisahkan dan akan dijadikan dasar bagi pembeli hak atas tanah untuk melaksanakan penjualan hak atas tanah tersebut baik dengan memberikan kuasa kepada pihak lain atau menjual sendiri dimana legalitas kuasa menjual tersebut didasarkan kepada akta keterangan lunas yang juga dibuat oleh notaris tersebut.⁷

Kekuatan hukum akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris adalah sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum karena akta kuasa menjual tersebut didasarkan pula kepada pembuatan akta keterangan lunas yang sah pula dari para pihak yang telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dimana pihak pembeli telah melunasi seluruh harga yang telah disepakati atas hak tanah tersebut. Suatu perbuatan hukum pembuatan akta kuasa yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang sah pada prinsipnya memiliki kekuatan hukum dan dapat digunakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dalam jual beli hak atas tanah melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dan juga proses pelaksanaan balik nama hak atas tanah tersebut dari pemilik tanah kepada pemilik yang baru.

Pihak pembeli hak atas tanah yang akan melaksanakan penjualan hak atas tanah tersebut yang telah dibelinya dari pihak penjual kepada pihak lain dengan menggunakan dasar akta keterangan lunas dan akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris dapat melaksanakan perbuatan hukum jual beli atas tanah tersebut dihadapan PPAT dengan menggunakan akta jual beli karena tanah tersebut telah bersertipikat dan sekaligus melakukan proses pengurusan balik nama atas hak

⁷ Juanto Darusman, *Hukum Jaminan Kebendaan Dalam KUH Perdata*, (Bandung : Bumi Aksara, 2005), hlm. 70

kepemilikan tanah tersebut dengan dasar hukum yang legal yang dasar hukumnya sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat sebagai dasar tindakan dari pihak pembeli hak atas tanah tersebut.

Dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dengan menggunakan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris berdasarkan akta keterangan lunas yang juga dibuat oleh notaris yang didasarkan kepada adanya pernyataan dari pihak penjual dan pihak pembeli bahwa pengikatan jual beli hak atas tanah tersebut telah selesai pelaksanaan pembayarannya yang ditandai dengan pelunasan pembayaran seluruh harga (pelunasan) oleh pihak pembeli terhadap hak atas tanah tersebut dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati bersama oleh pihak penjual dan pihak pembeli.⁸

Dengan terjadinya pelunasan pembayaran harga hak atas tanah secara keseluruhan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual maka secara hukum telah terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Untuk melakukan perlindungan hukum kepada pihak pembeli atas bukti peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut maka pihak pembeli meminta kepada pihak penjual untuk dibuatkan suatu akta autentik tentang keterangan lunas yang dibuat oleh notaris. Pihak penjual yang telah menerima seluruh harga pembayaran atas tanah yang telah dijualnya kepada pihak pembeli berkewajiban untuk memberikan bukti autentik kepada pihak pembeli atas peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut nantinya apabila dibuat suatu akta jual beli dihadapan PPAT sebagai bukti autentik telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut.⁹

Pembuatan akta keterangan lunas yang diminta oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dengan menggunakan akta autentik notaris yang diikuti dengan akta kuasa menjual yang juga dibuat oleh notaris merupakan suatu alat bukti bagi pihak pembeli untuk melindungi hak-haknya dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT nantinya sekaligus dalam proses pelaksanaan balik nama dikantor pertanahan dimana tempat tanah tersebut berada. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli hak atas tanah yang bersertipikat

⁸Hadi Setia Tunggal, *Pendaftaran Tanah Berserta Peraturan Pelaksanaanya*, (Jakarta : Harvarindo, 1999), hlm. 56

⁹ *Ibid*, hlm. 57

tersebut adalah bahwa pihak pembeli telah memperoleh hak-haknya berupa akta keterangan lunas yang diikuti dengan akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris atas persetujuan penjual sebagai bukti autentik apabila pihak pembeli nantinya akan melaksanakan pembuatan akta jual beli dan balik nama dihadapan PPAT.¹⁰

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli dan proses balik nama yang dilakukan oleh PPAT didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris yang diikuti oleh akta menjual yang juga dibuat oleh notaris yang sama, sehingga pihak pembeli yang telah membayar lunas harga tanah tersebut dapat melaksanakan hak-haknya dalam melakukan pembuatan akta jual beli sekaligus balik nama dihadapan PPAT sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum bagi pihak penjual adalah bahwa pihak penjual telah menerima sejumlah uang sebagai ganti kerugian atas tanah bersertipikat yang telah dijualnya kepada pihak pembeli. Dengan terjadinya pelaksanaan pembayaran seluruh harga hak atas tanah yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli maka perlindungan hukum terhadap pihak penjual telah terpenuhi dengan diterimanya sejumlah uang sebagai pembayaran atas hak atas tanah yang dimilikinya. Kewajiban dari pihak penjual adalah memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar pihak pembeli dapat melaksanakan hak-haknya dalam pembuatan akta jual beli dan proses balik nama di kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.¹¹

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak penjual adalah bahwa pihak penjual telah menerima sejumlah uang sebagai pembayaran yang sah atas tanah yang telah dijualnya kepada pihak pembeli. Selanjutnya pihak penjual wajib menyerahkan seluruh dokumen-dokumen dan berkas-berkas yang berkaitan dengan tanah tersebut kepada pihak pembeli sebagai pegangan bagi pihak pembeli dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang nantinya akan dilakukan dihadapan PPAT sekaligus proses pengurusan balik nama hak atas tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli sebagai pemilik hak atas tanah yang baru.

¹⁰Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya : Cet. I, Arkola Surabaya, 2003), hlm. 89

¹¹*Ibid*, 90

Pembuatan akta keterangan lunas yang diikuti dengan kuasa menjual oleh notaris merupakan suatu bukti yang menguatkan bahwa pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah yang dibelinya dari pihak penjual dan karena itu pihak pembeli telah berhak untuk memiliki hak atas tanah bersertipikat tersebut. Namun karena dalam suatu proses peralihan hak kepemilikan atas tanah yang telah bersertipikat harus dilaksanakan dihadapan PPAT, maka dibutuhkan bukti-bukti yang menguatkan bagi pihak pembeli agar dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dapat menunjukkan bukti-bukti autentik bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang sah telah menjadi miliknya yang diperoleh dengan cara melakukan pembelian terhadap pihak penjual yang didasarkan kepada akta perjanjian pengikatna jual beli yang dibuat oleh notaris, dimana pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga hak atas tanah yang telah bersertipikat tersebut.

Akta keterangan lunas yang diikuti dengan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam melindungi hak-haknya melakukan proses peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tanpa harus dihadiri oleh pihak penjual karena telah diikuti dengan pembuatan kuasa menjual yang juga dibuat oleh notaris dalam bentuk akta autentik. Perlindungan hukum bagi pihak pembeli adalah perlindungan terhadap hak-haknya yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga hak-hak tersebut harus tetap dilindungi hingga proses peralihan hak kepemilikan atas tanah dan juga proses balik nama tanah tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli harus dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tanpa merugikan hak-hak kepentingan dari pihak pembeli tersebut.¹²

Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa dalam suatu jual beli hak atas tanah yang diawali dengan suatu perjanjian pengikatan jual beli, maka pihak penjual dan pihak pembeli telah sepakat untuk melaksanakan suatu perjanjian jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat. Namun demikian karena ketentuan di bidang hukum pertanahan mengharuskan suatu jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat dilakukan dengan menggunakan akta jual beli oleh PPAT, maka akta

¹² Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 2010), hlm. 29

pengikatan jual beli hak atas tanah baik yang dilakukan secara di bawah tangan maupun oleh notaris merupakan suatu perjanjian pendahuluan bagi pihak penjual dan pihak pembeli dalam melaksanakan ketentuan yang termuat di dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dengan itikad baik.

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat dalam penelitian ini dilakukan karena pihak pembeli tidak memiliki uang yang cukup untuk membeli hak atas tanah yang telah bersertipikat tersebut sehingga dalam proses pembayarannya dilakukan angsuran atau cicilan setiap bulannya dengan jumlah pembayaran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tersebut setelah berakhir masa pembayarannya dimana pihak pembeli telah membayar lunas harga tanah yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka dilanjutkan dengan proses pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT sekaligus proses balik nama hak kepemilikan atas tanah tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Untuk melaksanakan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT sekaligus proses balik nama dibutuhkan bukti autentik yang menegaskan bahwa hak atas tanah tersebut merupakan milik yang sah dari pihak yang akan membuat akta jual beli tersebut.¹³

Untuk lebih mengekfektifkan pelaksanaan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT sekaligus proses balik nama maka pihak pembeli atas persetujuan penjual membuat suatu akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris berdasarkan pernyataan kedua belah pihak bahwa hak atas tanah tersebut telah dibayar lunas oleh pihak pembeli. Akta keterangan lunas tersebut wajib diikuti dengan akta kuasa menjual, sehingga apabila nantinya pihak pembeli akan membuat akta jual beli dihadapan PPAT tidak lagi membutuhkan kehadiran pihak penjual akan tetapi dihadiri hanya didasarkan kepada akta kuasa menjual yang telah dibuat secara autentik oleh notaris berdasarkan akta keterangan lunas tersebut. Sehingga pembeli dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli dan proses balik nama tidak memperoleh kendala karena telah memiliki dokumen dan berkas persyaratan yang lengkap untuk melaksanakan perbuatan hukum

¹³ Ahmad Komsar Ali, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I dan II*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 58

pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dan sekaligus proses balik nama oleh PPAT ke kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.

Berdasarkan uraian di atas maka akta keterangan lunas yang dibuat dihadapan notaris tersebut merupakan suatu dasar hukum sebagai bukti autentik bahwa telah terjadi jual beli hak atas tanah bersertipikat dari pihak penjual kepada pihak pembeli dan keseluruhan harga hak atas tanah tersebut telah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Namun demikian secara hukum pertanahan bahwa akta keterangan lunas yang dibuat dihadapan notaris dalam suatu jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat sebenarnya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang hukum pertanahan. Pada dasarnya menurut ketentuan di bidang hukum pertanahan khususnya tentang jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat maka setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selanjutnya dalam hal peralihan pendaftaran dan pembebanan hak melalui suatu jual beli harus juga dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerinath No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa, “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 ini”.

Dengan demikian bahwa jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pula halnya dengan pembuatan akta keterangan lunas yang dibuat dihadapan notaris untuk dijadikan bukti autentik telah terjadi jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan atas tanah yang telah bersertipikat tersebut juga tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Kedudukan akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris yang dijadikan dasar dibuatnya kuasa menjual adalah sah dan memiliki kekuatan hukum karena akta keterangan lunas yang dibuat dihadapan notaris merupakan suatu bukti autentik bahwa telah terjadi pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan menggunakan sistem pembayaran angsuran antara pihak penjual dan pihak pembeli dan akta keterangan lunas yang dikeluarkan oleh notaris tersebut merupakan suatu bukti autentik bahwa pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran tersebut telah selesai dilaksanakan dengan tuntas yang ditandai dengan telah dilaksanakan pembayaran total harga hak atas tanah oleh pihak pembeli kepada pihak penjual dan akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris tersebut merupakan suatu tanda bukti autentik terhadap pelunasan tersebut dan merupakan dasar dibuatnya surat kuasa menjual oleh notaris yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan akta keterangan lunas tersebut.
2. Kedudukan hukum kuasa menjual yang didasarkan kepada akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris adalah sah dan berkekuatan hukum karena dibuat berdasarkan perbuatan hukum yang sah pula dimana akta keterangan lunas sebagai dasar dibuatnya surat kuasa tersebut juga merupakan suatu tanda bukti yang sah yang didasarkan kepada pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan yang dilakukan dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran antara pihak penjual dan pihak pembeli serta telah selesai dibayar lunas seluruh harga hak atas tanah tersebut oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Oleh karena itu surat kuasa yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta autentik tersebut didasarkan kepada akta keterangan lunas yang sah dan memiliki kekuatan hukum dan oleh karena itu surat kuasa menjual tersebut memiliki kekuatan hukum untuk dijadikan dasar peralihan hak atas tanah tersebut.
3. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap para pihak dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran yang menggunakan akta keterangan lunas dan diikuti dengan kuasa menjual yang dibuat oleh notaris dengan menggunakan akta

otentik adalah bahwa pihak penjual telah menerima sejumlah uang sebagai pembayaran atas pembelian hak atas tanah yang dimilikinya oleh pihak pembeli dan oleh karena itu pihak pembeli wajib memperoleh perlindungan hukum dengan mengeluarkan bukti autentik berupa akta keterangan lunas yang dibuat oleh notaris yang diikuti dengan kuasa menjual yang dapat digunakan oleh pihak pembeli dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang telah dibelinya tersebut.

B. Saran

1. Hendaknya dalam suatu perjanjian jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat secara di bawah tangan dengan menggunakan sistem pembayaran secara angsuran sebaiknya perjanjian tersebut dilakukan dengan menggunakan akta otentik notaris berupa perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa menjual, sehingga pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran tersebut memiliki dasar dan kekuatan hukum yang kuat apabila telah terjadi pelunasan harga pembayaran hak atas tanah tersebut dari pihak pembeli kepada pihak penjual, sehingga akta perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti oleh kuasa menjual tersebut dapat dijadikan dasar hukum yang kuat apabila akan dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut nantinya.
2. Hendaknya dalam suatu pelaksanaan jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran antara pihak penjual dan pihak pembeli dilakukan dihadapan notaris dengan menggunakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diikuti dengan surat kuasa yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya, sehingga apabila pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran tersebut telah selesai maka akta PPJB dan surat kuasa yang dibuat secara autentik oleh notaris tersebut dapat dijadikan dasar hukum yang sempurna dan memiliki kekuatan hukum untuk dijadikan dasar pelaksanaan peralihan hak atas tanah tersebut bagi kepentingan pihak pembeli dikemudian hari.

3. Hendaknya dalam suatu perjanjian pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dengan menggunakan sistem pembayaran angsuran antara pihak penjual dan pembeli dicantumkan secara jelas dan tegas mengenai alasan hukum dilaksanakannya perjanjian tersebut, jangka waktu pembayaran dan besar pembayaran angsuran yang disepakati oleh pihak penjual dan pihak pembeli serta batas waktu maksimal pembayaran. Disamping itu juga wajib dicantumkan sanksi denda dan sanksi pembatalan pelaksanaan jual beli hak atas tanah secara di bawah tangan dengan menggunakan sistem pembayaran tersebut apabila telah melewati jangka waktu tertentu yang telah disepakati bersama antara pihak penjual dan pihak pembeli.

V. Daftar Pustaka

- Abdulkadir, Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 2010
- Ali, Ahmad Komsar, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan I dan II*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002
- Darusman, Juanto, *Hukum Jaminan Kebendaan Dalam KUH Perdata*, Bandung : Bumi Aksara, 2005
- Ghofur, Anshori Abdul, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif, Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, 2009
- Harahap, M.Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, 2012
- Meliala, Djaja S., *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2007
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya : Cet. I, Arkola Surabaya, 2003
- Sutedji, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, 2006
- Tunggal, Hadi Setia, *Pendaftaran Tanah Berserta Peraturan Pelaksananya*, Jakarta : Harvarindo, 1999
- Yamin, Muhammad, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Medan : Pustaka Bangsa Press, 2004