

**AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
DAN KUASA MENJUAL SEBAGAI BENTUK  
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK  
ATAS TANAH**

**Leny Kurniawati**

Magister Kenotariatan

Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

Jl. Mayjen Haryono No.193 Malang

Email : lenykurnia9@gmail.com

**Abstrak**

PPJB dan kuasa menjual melindungi pihak pembeli terkait dengan pajak dan bukti kepemilikan. PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif guna mencegah terjadinya sengketa. Kekuatan akta PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta otentik, yang secara hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut. PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata yang memiliki asas kebebasan berkontrak dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban, dan norma-norma kesusilaan berlaku bagi kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Dalam praktik sering terjadi PPJB dan kuasa menjual dibuat lebih dari satu kali atau bertingkat. Akan tetapi, tidak semua Kantor Pertanahan dapat menerima pendaftaran balik nama sertifikat yang didasarkan PPJB dan kuasa menjual bertingkat. Setiap Kantor Pertanahan memiliki kebijakan yang berbeda dalam menerima pendaftaran balik nama sertipikat dengan dasar PPJB dan kuasa menjual, ada yang menerima dan ada yang menolak.

**Kata kunci:** perlindungan hukum, perjanjian pengikatan jual beli, kuasa menjual

**Abstract**

*The PPJB and the power of selling protect the purchaser in relation to taxes and proof of ownership. PPJB and the power of selling is a form of preventive legal protection to prevent the occurrence of disputes. The power of the Deed of PPJB and the power of sale made in the presence of a Notary is an authentic deed, legally having a perfect evidentiary power, meaning that the deed should be seen as it is, not to be interpreted other than what is written in the deed. PPJB and the power of selling made under article 1338 Civil Code which has the principle of freedom of contract and not contrary*

*to the law, order, and moral norms apply to both parties that is seller and buyer. In practice it often happens PPJB and the power of selling is made more than once or storied. However, not all Land Affairs Offices can accept return registration of certificate names based on PPJB and multilevel selling power. Each Land Office has different policies in receiving the registration of the name of the certificate on the basis of PPJB and power of selling, some accept and refuse.*

**Keywords:** *legal protection, binding sale agreement, selling power*

## PENDAHULUAN

Tanah bagi kehidupan manusia adalah hal yang sangat penting. Tanah mengandung makna yang multidimensional. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam mengambil keputusan masyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat setiap orang akan akan kembali ke tanah.<sup>1</sup> Realitas, bahwa tanahnya tidak pernah bertambah tetapi kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Untuk itu pemilik tanah memerlukan perlindungan dan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Demi terwujudnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia maka pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-undang tentang hukum tanah yaitu Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Di dalam pasal 5 UUPA dinyatakan bahwa Hukum Agraria Nasional kita adalah hukum adat, dan hukum agraria kolonial dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Jaminan kepastian hukum dapat ditemukan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Hal ini sejalan dengan

---

<sup>1</sup> Heru Nugroho, *Menggugat Kekuasaan Negara*, Muhammadiyah University Press, Surakarta.2001, hal.237.

tujuan diundangkannya Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)<sup>2</sup>

Berdasarkan Undang-Undang tersebut ketentuan selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP). Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI tahun 1961 No. 28-TLNRI No.2171. Kemudian PP No.10 tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LNRI tahun 1997 No. 59-TLNRI No.3696. Di dalam pasal 3 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 disebutkan bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pasal 5 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, untuk kegiatan-kegiatan tertentu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan pihak-pihak lain. Salah satu pihak yang dapat membantu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini ditegaskan dalam pasal 6 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 yaitu “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Ketentuan tentang PPAT diatur dalam pasal 7 ayat (3) PP No.24 tahun 1997 yaitu peraturan jabatan PPAT diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Dalam pasal 2 ayat (1) PP No.37 tahun 1998, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. 2010, hlm.1.

telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :a. jual beli, b. tukar menukar, c. Hibah, d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), e. pembagian hak bersama, f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, g. pemberian Hak Tanggungan, h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Di dalam pasal 3 ayat (1) PP No.37 tahun 1998 menyebutkan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun yang terletak di daerah kerjanya. Akta otentik yang dimaksud adalah sebagai alat bukti yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Salah satu cara dari perolehan tanah yang sering dilakukan adalah dengan jual beli. Dalam jual beli ada dua subyek hukum yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang melakukan kewajiban, dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang menerima hak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari perjanjian jual beli (*werdering overeenkomst*).<sup>3</sup>

Jual beli tanah menurut hukum adat harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu tunai, riil, dan terang. Yang dimaksud “tunai” adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk lingkup hutang piutang. Bersifat “riil” berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Bersifat “terang” kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata*, Fakultas USU Medan, 2004, hlm.36

<sup>4</sup> Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta. 2001, hal.119

Jual beli hak atas tanah yang biasanya di dalam praktik disebut dengan jual beli tanah, secara yuridis yang diperjual belikan adalah hak atas tanahnya bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut.<sup>5</sup>

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (atas tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.<sup>6</sup>

Dalam praktik, banyak masyarakat melakukan jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah secara tunai atau lunas dilakukan lebih sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena berbagai faktor atau alasan. Tetapi bukankah jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jual beli hak atas tanah menggunakan PPJB sebenarnya boleh saja dilakukan akan tetapi pembeli sebagai pemegang hak berkewajiban untuk mendaftarkan haknya atau melakukan balik nama ke Kantor Pertanahan setempat maka Kantor Pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan proses pendaftaran tanah karena tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah.

Sebagai salah satu contohnya adalah pembelian tanah secara lunas tetapi pembeli belum bisa mengajukan balik nama di Kantor Pertanahan dikarenakan sertifikatnya masih induk, jadi sertifikat tersebut harus

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta. 2010, hlm.358

<sup>6</sup> Ibid, hlm.360

dimohonkan pemecahan terlebih dahulu. Karena jual beli terlanjur dilakukan secara tunai dan hanya menggunakan selebar kwitansi biasa maka sebelum dapat dibuatkan AJB di hadapan PPAT, para pihak sepakat untuk membuat perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris yaitu berupa Akta PPJB dan kuasa menjual. Namun setelah dibuatnya Akta PPJB dan kuasa menjual, pihak penjual meninggal dunia dan pemecahan masih dalam proses di Kantor Pertanahan. Dengan meninggalnya pihak penjual setelah dibuatnya PPJB dan kuasa menjual, pembeli dapat mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya dan mendapatkan perlindungan hukum karena menurut pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tersebut peralihan hak atas tanah melalui jual beli baru bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT.

Selain itu dalam praktik juga sering ditemui masyarakat yang sengaja membuat PPJB dan kuasa menjual di hadapan notaris pada saat melakukan jual beli hak atas tanah, walaupun sebenarnya sudah memenuhi syarat untuk membuat AJB. Pembeli tidak segera membuat AJB dengan alasan akan menjual lagi tanah yang telah dibelinya. Kemudian pembeli membuat PPJB dan kuasa menjual kepada pihak yang lain. Sehingga terdapat PPJB dan kuasa menjual lebih dari satu kali atau bertingkat.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif . Menurut Soerjono Soekanto penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>7</sup> Pendekatan yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang diperoleh dari bahan pustaka, antara lain meliputi buku-buku hukum, jurnal atau hasil penelitian, literatur, peraturan perundang-undangan, akta notaris, dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Dalam penelitian ini penulis

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif* (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta.2001, hal.13-14

menggunakan teknik analisis kualitatif yaitu data diperoleh, kemudian disusun secara sistematis, menyeluruh (holistik) dan lengkap serta terintegrasi untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

### PEMBAHASAN

Pada dasarnya konsep transaksi jual beli tanah didasarkan pada hukum adat. Syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu tunai, riil, dan terang. Yang dimaksud “tunai” adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai hutang pembeli kepada penjual yang termasuk lingkup hutang piutang. Bersifat “riil” berarti kehendak yang diucapkan harus diikuti perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa. Bersifat “terang” kalau dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>8</sup>

Namun pada praktiknya sering kali terjadi jual beli tanah secara lunas belum dapat dilakukan karena berbagai faktor penghambat dan alasan, sehingga konsep terang dalam transaksi jual beli tanah belum dapat dilakukan. Terang disini dimaksudkan bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, hal ini berdasarkan pada ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

Dari pasal tersebut dapat dipahami bahwa dengan dibuatnya AJB dan didaftarkan balik nama di Kantor Pertanahan, pada saat itu hak milik

---

<sup>8</sup> Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.2001,hal.119

atas tanah sudah beralih dari penjual kepada pembeli. Pendaftaran balik nama dimaksudkan sebagai perlindungan terhadap pembeli atas kepemilikan hak atas tanahnya, hal ini sesuai dengan pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Belum terpenuhinya persyaratan jual beli hak atas tanah yang merupakan suatu perbuatan hukum yang dibuat di hadapan PPAT, dibutuhkan suatu perjanjian tertulis yang mengikat bersifat otentik agar memiliki legalitas yang bisa memberikan perlindungan dan kepastian hukum para pihak terutama pihak pembeli. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum didalam kehidupan masyarakat. Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang antara lain adalah notaris dan PPAT.

Perjanjian yang bisa dibuat sebelum bisa dibuatkan AJB adalah PPJB. PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas.
2. Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat disebut sebagai PPJB Lunas.

Walaupun keduanya memiliki latar belakang yang berbeda secara prinsip, yaitu lunas atau tidaknya harga jual beli, namun dalam kedua akta PPJB tersebut bersifat mengikat, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang meninggal dunia.

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan PPJB secara umum antara lain:

1. Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertipikat dan pemegang haknya, dan



perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.

2. Harga tanah per meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap dan pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB.
3. Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan developer, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.
4. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris/PPAT.
5. Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual yaitu, bahwa tanah yang dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun.<sup>9</sup>

PPJB menurut R.Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih ada proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.<sup>10</sup>

Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas dapat dikatakan bahwa pengertian PPJB merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama

---

<sup>9</sup> Dony Hadirusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu, Jakarta.2009, hal.12

<sup>10</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung.1987, hal.75

atau pokok yang dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli. Hal yang sama juga disampaikan oleh Herlien Budiono, yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

PPJB adalah sebuah perjanjian yang dalam hukum perdata dibagi menjadi dua macam bentuk yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan, dan akta yang dibuat secara otentik. Perbedaan keduanya menekankan pada kekuatan pembuktiannya. Menurut pasal 1868 KUHPerdota suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. PPJB bisa dibuat di hadapan notaris selaku pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik berdasarkan undang-undang.

PPJB bersifat mengikat, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang yang meninggal dunia. Hal ini dimasukkan di dalam klausula PPJB. Klausula tersebut berbunyi “Pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak dari pihak yang meninggal dunia dan karenanya para ahli waris dan atau penerima hak tersebut wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur didalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta PPJB ini.” Dengan adanya klausula tersebut maka dalam hal terjadi peristiwa meninggalnya penjual maka seluruh ahli waris harus tunduk terhadap perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Di dalam PPJB lunas maka setiap membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili, sudah memberikan kuasa untuk menjual kepada pembeli.

Menurut pasal 1792 KUH Perdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud hanya untuk perbuatan hukum.

Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (pasal 1796 KUHPerdara).

Akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi.<sup>11</sup> Ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. 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 AJB tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT.

Kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk dalam larangan dan tidak dapat dicabut kembali. Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah membayar lunas harga jual belinya kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut. Dengan adanya kuasa menjual, dalam penandatanganan AJB pembeli tidak memerlukan lagi kehadiran penjual. Pembeli secara sah mewakili penjual dan mewakili dirinya sendiri.

Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu aset tanpa terkait dengan akta PPJB tersebut. Kuasa menjual murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Dan kuasa seperti ini batal dengan sendirinya apabila pemberi kuasa meninggal dunia.

Dari contoh kasus pihak penjual meninggal dunia setelah dibuatnya PPJB dan kuasa menjual sedangkan pemecahan sertifikat atas nama penjual

---

<sup>11</sup> A.Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984, hal.110

masih diproses di Kantor Pertanahan, maka pembeli tetap akan mempunyai perlindungan hukum dan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanahnya dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual tersebut meskipun belum dibuatkan AJB. Hal ini dikarenakan PPJB dan kuasa menjual bersifat mengikat.

Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas dan kuasa menjual terhadap pembeli apabila penjual meninggal dunia sangat kuat dan sempurna karena sifat pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini notaris. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran baliknamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli sebagai berikut :

1. Terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah No.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. Karena sebelum berlakunya PP ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.
2. Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan AJB. Karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual.

PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berlandaskan pasal 1338 KUH Perdata merupakan perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-

undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Jual beli hak atas tanah harus dibuat di hadapan PPAT, hal ini didasarkan pasal 37 ayat (1) PP no.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT baru dapat dilaksanakan apabila semua persyaratan yang berhubungan dengan transaksi jual beli hak atas tanah terpenuhi, dan PPJB dibuat akibat terhambatnya atau terdapat beberapa persyaratan yang belum dipenuhi yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah. Persyaratan itu ada yang lahir karena peraturan perundang-undangan dan ada pula yang lahir karena kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul karena undang-undang misalnya jual beli harus sudah lunas baru tandatangan AJB. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah karena kesepakatan para pihak misalnya dalam transaksi jual beli pihak penjual minta jual beli harus langsung dibayar secara lunas karena penjual butuh uang akan tetapi sertifikatnya masih induk atau belum dilakukan pemecahan di Kantor Pertanahan.

Di masyarakat seringkali dilakukan jual beli hak atas tanah dengan menggunakan PPJB. Pada dasarnya semua orang berhak membuat PPJB karena PPJB merupakan suatu perjanjian seperti pada umumnya dan sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah. PPJB penerapannya hanya menggunakan asas umum dalam perjanjian yang sebagaimana diatur dalam KUH Perdata antara lain pasal 1338 dan pasal 1320 KUH Perdata. Hal ini dikarenakan PPJB belum pernah diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan.

Pada umumnya suatu PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para

pihak.<sup>12</sup> Misalnya dalam PPJB hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan AJB tersebut dapat ditandatangani di hadapan PPAT, seperti janji untuk melakukan pengurusan pemecahan sertifikat sebagaimana diminta pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai AJB dapat ditandatangani di hadapan PPAT.

PPJB dapat dibuat menjadi dua macam bentuk, yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan atau akta di bawah tangan, dan yang dibuat secara otentik. Jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara, atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang, mempunyai kekuatan atau nilai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Sedangkan jual beli yang dibuat secara otentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan undang-undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta tersebut dibuat (pasal 1868 KUH Perdata). Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang secara hukum mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut. Jadi perbedaan yang penting dari kedua jenis akta tersebut yaitu dalam nilai pembuktiannya.

PPJB merupakan perjanjian seperti pada umumnya, perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (pasal 1313 KUH Perdata). PPJB lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerduta pasal 1338 yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk

---

<sup>12</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hal.270

mengadakan perjanjian yang berisi apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan norma-norma kesusilaan. Sahnya suatu perjanjian baik dibuat di bawah tangan maupun akta otentik apabila memenuhi persyaratan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yakni adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, suatu hal yang tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Kesepakatan dan cakap bertindak untuk melakukan perbuatan hukum merupakan syarat subyektif sedangkan yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan obyek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak yang terdiri atas suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang merupakan syarat obyektif. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektif yang tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

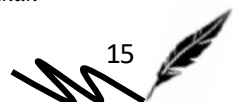
PPJB dibuat di hadapan Notaris merupakan akta otentik. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikecualikan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik tersebut diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.<sup>13</sup>

Notaris merupakan pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik berdasarkan Undang-Undang. Kewenangan Notaris ini sesuai dengan ketentuan di dalam pasal 15 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan dikenal dengan UUNJ yang menyebutkan :

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

---

<sup>13</sup> Gunardi dan Gunawan, *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan, Himpunan Peraturan tentang Kenotariatan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.2007, hal.ix.



Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris, yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang :<sup>14</sup>

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
4. Berwenang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris.
5. Mengenai pembuatan waktu pembuatan akta, dalam hal ini notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum merupakan alat bukti yang sah, terkuat dan terpenuh serta mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan terhadap akta otentik akan semakin meningkat sejalan dengan perkembangan hubungan kontraktual di dalam masyarakat. Akta otentik diperlukan seiring dengan tuntutan akan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum di dalam kehidupan masyarakat.<sup>15</sup>

Berkaitan dengan akta notaris yang otentik, undang-undang telah memberikan kekuatan istimewa pada akta notaris, khusus mengenai tanggalnya, tanggal dibuatnya akta tersebut adalah sudah pasti dan tidak perlu dipermasalahkan lagi, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 15 ayat (1) UUJN.

Selain mengenai kepastian tanggal, akta notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan nilai pembuktian, yaitu:<sup>16</sup>

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*). Kemampuan lahiriah akta notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk

---

<sup>14</sup> Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, hal 37-38.

<sup>15</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hal.19

<sup>16</sup> Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Op.Cit.*, hal 45-47



membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*).

2. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*). Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta.
3. Kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*). Artinya apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan akta notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.<sup>17</sup>

Dalam PPJB lunas, saat membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili dengan adanya kuasa menjual yang sudah memberikan kuasa untuk menandatangani sendiri AJB yang dibuat sebagai penjual dan sebagai pembeli secara langsung. Kuasa menjual di dalam PPJB merupakan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Kuasa menjual adalah sah apabila kuasa tersebut diperjanjikan dengan tegas serta kuasa tersebut diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut penting mengingat pada kematian dari pemberi kuasa atau penerima kuasa, maka kekuasaan tersebut tidak akan berakhir.

Dalam praktik seringkali terjadi pembeli tidak segera membuat AJB meskipun semua persyaratan terpenuhi. Akan tetapi mengalihkan lagi kepada pihak lain dengan membuat PPJB dan kuasa menjual yang kedua atau biasa disebut dengan PPJB dan kuasa menjual bertingkat. Karena tidak ada ketentuan yang melarang tentang PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat.

Sedangkan apabila mengacu pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setelah terpenuhinya syarat-syarat dimaksud dalam PPJB dan kuasa menjual harus ditindaklanjuti dengan membuat AJB dan kemudian segera mendaftarkan balik nama di Kantor Pertanahan.

---

<sup>17</sup> Ibid., hal.48

Sehingga secara yuridis hak atas tanahnya sudah beralih kepada pembeli. Tetapi, apabila pembeli membuat PPJB dan kuasa menjual lagi kepada pihak lain maka pihak lain atau pembeli terakhir belum tentu dapat memproses peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Dengan ketentuan tersebut Kantor Pertanahan pada dasarnya tidak memperbolehkan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual bertingkat. Akan tetapi dalam praktik banyak masyarakat yang sudah terlanjur membuat PPJB dan kuasa menjual bertingkat. Apabila Kantor Pertanahan menolak pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasarkan PPJB dan kuasa menjual bertingkat maka akan merugikan pihak pembeli terakhir, karena pembeli terakhir tidak akan mempunyai kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah yang dimilikinya. Untuk itu Kantor Pertanahan memiliki kebijakan untuk menerima pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan AJB berdasarkan PPJB dan kuasa menjual bertingkat dengan syarat pajak-pajak setiap peralihan harus sudah dibayarkan.

Dalam hal membuat akta PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat notaris juga tidak dapat dipersalahkan, notaris membuat akta PPJB dan kuasa menjual karena tidak ada undang-undang yang mengatur secara khusus tentang PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat. Notaris mau membuat PPJB dan kuasa menjual bertingkat karena adanya sifat terbuka pasal 1338 KUH Perdata yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan norma-norma kesusilaan. Dan telah memenuhi persyaratan sahnyanya suatu perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Berdasarkan hal tersebut di atas, penulis berpendapat setelah dibuatkan PPJB dan Kuasa Menjual sebaiknya segera menindaklanjuti proses peralihan hak atas tanah dengan membuat AJB dan segera mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk proses balik nama. Karena secara yuridis hak atas tanahnya baru beralih kepada pembeli setelah di balik nama menjadi nama pembeli. Karena kebijakan Kantor Pertanahan bisa saja berubah dalam hal pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan menggunakan AJB yang didasarkan PPJB dan kuasa menjual bertingkat.

Meskipun pada dasarnya Kantor Pertanahan tidak memperbolehkan PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat, apabila PPJB dan kuasa menjual

sudah terlanjur dibuat maka akta PPJB dan kuasa menjual bertingkat tetap mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna. Hal ini dikarenakan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris merupakan suatu akta otentik yang dibuat pejabat umum merupakan alat bukti yang sah, terkuat dan terpenuh.

## **PENUTUP**

PPJB dan kuasa menjual bersifat mengikat, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang meninggal dunia. Hal ini sesuai dengan klausula PPJB yang menyebutkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tidak batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi berlaku terus bagi ahli waris atau penerima hak, dan oleh karena itu ahli waris atau penerima hak wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur di dalam akta PPJB. Untuk kuasa menjual tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa, hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri. Dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual, maka dalam hal terjadi peristiwa meninggalnya penjual, maka secara hukum pembeli mendapatkan perlindungan hukum guna mencegah terjadinya sengketa dikemudian hari. PPJB dan kuasa menjual yang dibuat secara otentik merupakan akta yang dibuat di hadapan pejabat yang diberi wewenang menurut Undang-Undang. Secara hukum akta PPJB dan kuasa menjual mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Ghofur Anshori, 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press.
- A.Kohar, 1984. *Notaris Berkomunikasi*, Bandung: Alumnus.
- Gunardi dan Gunawan, 2007. *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan, Himpunan Peraturan tentang Kenotariatan*, Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, 2017, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Heru Nugroho, 2001. *Menggugat Kekuasaan Negara*, Surakarta: Muhammadiyah University Press.



- Herlien Budiono, 2016. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Idris Zainal, 2004. *Ketentuan Jual Beli Memuat Hukum Perdata*, Medan : Fakultas USU.
- Maria.S.W. Sumardjono, 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Urip Santoso, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.