

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(PPJB) DAN SURAT KUASA JUAL  
( Putusan Nomor : 598 K/Pdt/2021 Tanggal 3 Juni 2021)**

**Aji, Ir. Dara Meutia, Krismas Agung, Rifto Andriawan Indrasanto, Yogi Novadiarly SP  
Magister Hukum Universitas Pamulang  
Email : [aji@yaskum.info](mailto:aji@yaskum.info)**

**ABSTRAK**

Penulisan ini mengkaji tentang putusan perkara perdata Nomor : 598 K/Pdt/2021 tanggal 3 juni 2021, putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Berkaitan putusan dengan apa yang akan di teliti adalah tentang peralihan hak atas tanah menggunakan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Jual. Bahwa yang seharusnya peralihan hak atas tanah di tuangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum langsung terhadap obyek peralihan tersebut sebagaimana yang di atur dalam pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah "*pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) di hadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu*". Dalam kesempatan baik ini penulis ingin mengetahui lebih lanjut tentang peralihan hak atas tanah yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual apakah sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Untuk mencari tahu hal tersebut penulis menggunakan metode penelitian yuridis normative dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus berupa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Tujuan penelitian ini untuk memberikan wawasan dan edukasi kepada pembaca tentang Pengalihan Hak Atas Tanah yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual serta dapat memberikan manfaat bagi masyarakat luas tentang tata cara melakukan peralihan hak atas tanah

**Kata Kunci : Peralihan hak atas tanah, Pengikatan Perjanjian Jual Beli, Surat Kuasa Jual, Akta Jual Beli**

**ABSTRACT**

This writing examines the decision on a civil case Number: 598 K/Pdt/2021 dated June 3, 2021, the decision has permanent legal force (in Krach). In connection with the decision, what will be examined is the transfer of land rights using a Sale and Purchase Agreement (PPJB) and a Power of Sale. That the transfer of land rights should be contained in the Sale and Purchase Deed (AJB) carried out by people who have a direct legal relationship to the object of the transfer as regulated in Article 38 paragraph (1) of Government Regulation number 24 of 1997 concerning land registration " The making of the deed as referred to in Article 37 paragraph (1) is attended by the parties who carried out the legal act in question and witnessed by at least 2 (two) witnesses who meet the requirements to act as witnesses in the legal act. In this good opportunity, the writer would like to know more about the transfer of land rights using a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) and a Power of Attorney to sell whether it is by the applicable legal rules. The author uses a normative juridical research method with a law approach and a case approach in the form of court decisions that have permanent legal force (in Krach). This study aims to provide readers insight and education about the transfer of land rights using a binding sale and purchase agreement (PPJB) and a power of attorney for sale and can provide benefits to the wider community about the procedures for transferring land rights.

**Keywords: Transfer of land rights, binding sale and purchase agreements, power of attorney for sale, deed of sale and purchase.**

**A. Later belakang**

Status kepemilikan tanah berupa sertifikat menjadi hal yang sangat penting untuk mempertegas tentang kepemilikan atas obyek tanah. Sebagaimana Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Orang/badan yang dinyatakan sebagai pemilik tanah adalah orang/badan yang namanya tecantum didalam Sertifikat yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berkaitan pendaftaran hak atas tanah yang di ajukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) terdapat persyaratan-persyaratan dasar agar orang/badan bisa mendaftarkan obyek ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), yaitu : Alas Hak atas Tanah berupa Pernyataan Penguasaan, Girik/Ieter C, Sertifikat, dan lain-lain sesuai alas hak ketentuan daerah masing-masing.

Persyaratan yang lain tentang pendaftaran hak atas tanah, yaitu tentang perolehan hak atas tanah, seperti : Akta Hibah jikalau tanah tersebut di dapat karena hibah, Waris jikalau hak atas tanah tersebut di dapat dari warisan, Akta Wasiat jikalau tanah tersebut di dapat dari pesan wasiat seseorang dan Akta Jual Beli apabila tanah di dapat dari proses jual beli. Berkaitan dengan perolehan hak atas tanah, penulis ingin meneliti lebih lanjut tentang perolehan hak atas tanah melalui proses jual beli, yang mana proses jual beli yang terdapat di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598 K/Pdt/2021 tanggal 3 Juni 2021, Jo 419/PDT/2020/PT.SBY tanggal 21 September 2020, Jo 245/Pdt.G/2019/PN.Sda tanggal 9 maret 2020.

Penulis menemukan hal yang tidak umum, yaitu proses peralihan hak atas tanah di lakukan oleh Pembeli dengan Pembeli dengan dasar telah melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan telah mendapat Akta Kuasa Jual yang di buat di hadapan Notaris/PPAT. Di tambah lagi terdapat dalam klausul Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) nomor 78, 80, 82 tanggal 10 januari 2019. tegas dinyatakan "Lunas". Hal tersebut mempertegas keminatan penulis ingin mengetahui lebih lanjut, asumsi penulis "kalau sudah lunas kenapa tidak langsung membuat Akta Jual Beli (AJB) akan tetapi dalam fakta hukum dalam putusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)".

Adapun tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian atau perikatan yang menggantungkan pada suatu hal, sebagaimana bunyi Pasal 1253 KUHperdata "*Suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggukkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu, tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu*". Oleh karena itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di lakukan hanya mengikatkan diri kepada para pihak atas obyek yang akan di sepakati lebih lanjut menuju peralihan.

## **B. Rumusan Masalah**

Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual dapat di jadikan dasar untuk mengalihkan hak atas tanah.?

## **C. Tujuan dan Kegunaan**

Tujuan penelitian ini untuk memberikan wawasan dan edukasi kepada pembaca tentang Pengalihan Hak Atas Tanah yang menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual serta dapat memberikan manfaat bagi masyarakat luas tentang tata cara melakukan peralihan hak atas tanah.

## **D. Tinjauan Pustaka**

### **1. Pengalihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah pemindahan hak kepemilikan tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru. Dalam hal pengalihan hak atas tanah terdapat beberapa jenis peralihan hak atas tanah, seperti Wasiat, Waris, Hibah, dan Jual Beli Tanah. adapun pengertian dari beberapa jenis peralihan tersebut sebagai berikut :

- a. Wasiat adalah pesan dari orang yang telah meninggal yang semasa hidupnya telah menugkan pesanya ke dalam Akta yang di buat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menunjuk kepada seseorang yang di tunjuk oleh pewasiat.
- b. Waris adalah harta peninggalan dari orang yang sudah meninggal dan penerima waris adalah orang yang mempunyai hubungan hukum terhadap pewaris, seperti anak, istri, orang tua atau saudara kandung, dalam hal penerima waris berdasarkan keterangan atau penetapan pengadilan.
- c. Hibah adalah pesan dari seseorang yang sudah meninggal untuk seseorang dan pesan tersebut termuat dalam Akta yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- d. Jual Beli Tanah adalah kesepakatan untuk melakukan tukar menukar antara barang dengan uang. Yang mana kesepakatan di ikuti dengan pelepasan hak masing-masing serta di tuangkan dalam bentuk akta yang di buat di hadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dari penjelasan jenis peralihan hak tanah di atas, penulis fokus pada peralihan hak atas tanah dengan Jual Beli sebagaimana yang telah di atur dalam Pasal 37 ayat 1 ". Peraturan

Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” dan pasal 38 ayat 1”. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. “pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) di hadiri oleh **para pihak** yang melakukan perbuatan hukum yang **bersangkutan** dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”.

Adapun tahapan dan proses proses peralihan hak tanah pada umumnya melalui jual beli sebagai berikut :

1. Mendatangi kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mendapatkan keterangan mengenai pengurusan surat dan proses jual beli tanah.
2. Pemeriksaan Sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menentukan bersih atau tidaknya objek jual tersebut. Artinya objek tersebut tidak berada dalam jaminan, sita bank, sengketa, atau dalam tahap pemblokiran.
3. Menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bukti Pembayarannya untuk memastikan bahwa tidak adanya tunggakan dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
4. Menyerahkan Dokumen-dokumen para Pihak, dokumen-dokumen yang di maksud adalah dokumen-dokumen yang sudah di siapkan sebelumnya yang kemudian di serahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum melakukan penandatanganan akta jual beli.
5. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), setelah persyaratan dan dokumen yang diperlukan terpenuhi maka dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) yang dihadiri oleh dua orang saksi dari kanto Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
6. Balik Nama Sertifikat, setelah penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) telah rampung maka akan dilakukan balik nama sertifikat yang diajukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembuat Akta Jual Beli (AJB) kepada kantor pertanahan setempat<sup>1</sup>.

Proses peralihan yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) harus pemilik yang mempunyai hubungan hukum terhadap obyek peralihan tersebut , sebagaimana pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Peralihan hak tanah yang telah menjadi Akta Jual Beli (AJB) di buat di hadapan dan di catat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu sumber data untuk melakukan pendaftaran tanah kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

## 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok<sup>2</sup>.

Pasal 1253 KUHperdata “Suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggungkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu, tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu” Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau (PPJB) adalah suatu perjanjian atau kesepakatan yang di buat karena menggantungkan kepada keadaan tertentu.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta, Djambatan, 2007), hlm. 507

<sup>2</sup> Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hlm. 632

Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 “sistem perjanjian pendahuluan jual beli yang selanjutnya di sebut sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang di tuangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani Akta Jual Beli (AJB).

### 3. Surat kuasa

Secara umum, surat kuasa tunduk pada prinsip yang diatur dalam bab keenam belas, buku III KUHPerdota, sedangkan aturan khususnya diatur dan tunduk akan ketentuan hukum acara yang digariskan HIR dan RBG. Oleh karena itu, perlu disinggung secara ringkas beberapa prinsip hukum pemberian kuasa, yang dianggap berkaitan dengan kuasa khusus. Untuk memahami pengertian kuasa secara umum, dapat dirujuk pasal 1792 KUHPerdota, yang berbunyi “pemberian surat kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”, dan surat kuasa menurut pasal 1796 KUHPerdota “ menyatakan bahwa pemberian kuasa yang di rumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurus”<sup>3</sup>.

Sebagaimana menurut Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan pengurus bukan mengalihkan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Dengan demikian surat kuasa adalah suatu alat yang kini mempermudah seseorang untuk melakukan urusan dalam bidang hukum untuk mengurus kepentingannya lewat orang kedua yang membantu dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama.

## E. METODE PENELITIAN

Penelitian dalam penulisan ini penulis menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif yang bersifat kajian undang undang dengan putusan mahkamah agung yang sudah berkekuatan hukum mengikat (inkrch). “Penelitian Yuridis Normatif adalah penilitian yang mengacu kepada norma hukum yang terdapat dalam perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat”<sup>4</sup>.

Objek penelitian ini menggunakan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 598 K/Pdt/2021 tanggal 3 Juni 2021, Jo 419/PDT/2020/PT.SBY tanggal 21 September 2020, Jo 245/Pdt.G/2019/PN.Sda tanggal 9 maret 2020, serta Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdota) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Data yang digunakan adalah data sekunder yang dibagi menjadi bahan hukum primer yang berasal langsung dari sumbernya yaitu putusan pengadilan dan bahan hukum sekunder data yang diperoleh dari buku-buku dan tulisan ilmiah hukum dan bahan hukum tertier yang merupakan bahan hukum yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya<sup>5</sup>

Metode pengumpulan data ini menggunakan metode Penelitian Kepustakaan. Bahan materi yang terkumpul kemudian akan di analisis penulis dengan menggunakan pendekatan bersifat deskriptif analitis, yaitu analisis data pendekatan kualitatif terhadap data yang telah terkumpulkan dan bahan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkrach).

## F. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada dasarnya pengalihan hak atas tanah adalah kesepakatan yang di buat oleh pihak penjual dan pembeli, dimana kesepakatan tersebut di barengi dengan penyerahan hak masing-masing pihak, seperti penjual menyerahkan bidang tanah beserta surat kepemilikan tanah

<sup>3</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>4</sup> Ali, Zainudin. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika, 2009. Hlm.15

<sup>5</sup> Ibid, hlm 16.

sedangkan pembeli menyerahkan nilai uang sesuai nilai yang disepakati. Dalam proses penyerahan hak masing-masing pihak, demi kepastian hukum para pihak wajib mengikatkan dirinya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat di wilayah tertentu sebagaimana yang telah di atur dalam pasal 6 ayat (2), pasal 7 ayat (1), pasal 37 ayat (1) dan pasal 38 ayat (1) Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Demi kepastian hukum para pihak, peralihan hak atas tanah yang akan di tuangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) tidak dapat di wakilkkan kepada pihak manapun termasuk pemberian surat kuasa. Karena peralihan hak atas tanah sebagaimana bunyi pasal 38 ayat (1) Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah "*pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) di hadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu*". Adanya frasa "**para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan**" sangat jelas dan tegas, bahwa peralihan hak atas tanah tidak bisa di wakil kan oleh pihak atau kuasa mengingat harus orang yang bersangkutan yang memiliki hubungan erat kepemilikan terhadap obyek tanah tersebut. Ketika pengalihan hak atas tanah tidak dapat di lakukan dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuas Jual sebagaimana Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Akan tetapi penulis mendapatkan fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor : 598 K/Pdt/2021 tanggal 3 Juni 2021, Jo 419/PDT/2020/PT.SBY tanggal 21 September 2020, Jo 245/Pdt.G/2019/PN.Sda tanggal 9 maret 2020. Bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan oleh PEMBELI dengan PEMBELI dengan dasar adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) nomor 78, 80, 82 tanggal 10 januari 2019 dan Surat Kuasa Jual nomor 79, 81, 83 tanggal 10 Januari 2019, serta bukti penitipan 3 (tiga) Sertifikat di kantor Notaris/PPAT.

Akta Jual Beli (AJB) yang pihaknya Penjual dengan Penjual termuat dalam Akta Jual Beli (AJB) nomor 90, 91 tanggal 27 maret 2019 dan Akta Jual Beli (AJB) nomor 168 tanggal 27 Juni 2019. Terbitnya Akta Jual Beli (AJB) antara Pembeli dengan Pembeli berimbas pada berubahnya atas nama yang ada di dalam sertifikat, yang semula nama penjual berubah menjadi nama pembeli sedangkan penjual belum menerima pembayaran dan belum melakukan peralihan.

Di samping adanya fakta hukum seperti keterangan di atas, penulis mendapat juga salah satu pertimbangan majelis hakim kasasi yang menyatakan : "*Bahwa terdapat alasan-alasan dari para pemohon kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena jual beli terhadap tanah yang telah bersertifikat yang di lakukan di hadapan notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan dilakukan oleh penjual sebagai pemilik yang tercantum dalam sertifikat dan telah dibayar lunas maka jual beli adalah sah karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli dan telah memenuhi ketentuan peralihan hak atas tanah yang di tentukan dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*"

Pertimbangan majelis hakim tingkat kasasi tidak menjelaskan dan tidak menegaskan proses dasar jual beli akan tetapi hanya berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, tidak di pertegas juga tentang pasal mana yang di makud dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997. Hal inilah yang menjadi pertanyaan besar penulis tentang Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual dapat di jadikan dasar untuk mengalihkan hak atas tanah. Sedangkan Peralihan hak atas tanah yang di muat dalam pasal 37 ayat (1) di pertegas pada pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, "*pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) di hadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu*".

Untuk menjawab antara yang seharusnya dengan kenyataan sebagaimana yang telah di uraikan di atas, dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan pendekatan teori kepastian hukum. Karena idealnya Hakim harus mampu melahirkan putusan yang mencerminkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan (Butarbutar, 2011: 62)<sup>6</sup>.

Secara normatif kepastian hukum dapat diartikan sebagai peraturan perundang-undangan atau produk hukum putusan yang sudah berkekuatan hukum tetaap (inkrach) yang dibuat serta di undangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di dalam masyarakat.

Teori kepastian menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi,

---

<sup>6</sup> Butarbutar, E. N. (2011, Februari). Kebebasan hakim perdata dalam penemuan hukum & antinomi dalam penerapannya. *Jurnal Mimbar Hukum*, 23(1), 62

1. Pertama menurut Apeldoorn kepastian hukum adalah mengenai soal dapat dibentuknya (bepaalbaarheid) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya, ialah para pihak-pihak yang mencari Keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara.
2. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan Hakim.

Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat di gunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang<sup>7</sup>.

## G. KESIMPULAN

Peralihan hak atas tanah menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual tidak dapat dilakukan. karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di buat karena menggantungkan keadaan tertentu sebagaimana Pasal 1253 KUHperdata "*Suatu perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang mungkin terjadi dan memang belum terjadi, baik dengan cara menanggungkan berlakunya perikatan itu sampai terjadinya peristiwa itu, maupun dengan cara membatalkan perikatan itu, tergantung pada terjadi tidaknya peristiwa itu*".

Menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Dan surat kuasa menjual tidak dapat di jadikan dasar untuk mengalihkan hak atas tanah, karena surat kuasa berdasarkan pasal 1796 KUHPerdata "*menyatakan bahwa pemberian kuasa yang di rumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan*" Artinya bahwa surat kuasa hanya bersifat pengurusan saja tidak dapat di gunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Di pertegas dalam pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 "*pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) di hadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu*". Bahwa orang yang dapat mengalihkan hak atas tanah adalah orang yang bersangkutan terhadap obyek tanah tersebut.

## H. SARAN

Bagi yang akan melakukan jual beli tanah dan masih menggantungkan karena keadaan tertentu baiknya menunggu sampai semua persyaratan lengkap dan memastikan semua kewajiban di selesaikan. Setelah semua lengkap datang menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk di buat Akta Jual Beli (AJB). Jangan melakukan penandatanganan apabila sudah melakukan kewajiban akan tetapi haknya belum di terima.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainudin. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi, Harsono. (1997). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Butarbutar, E. N. (2011, Februari). Kebebasan hakim perdata dalam penemuan hukum & antinomi dalam penerapannya. *Jurnal Mimbar Hukum*, 23(1), 62
- Cst Kansil. (2009). *Kamus istilah Hukum*. Jakarta : Gramedia Pustaka.
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*. *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hlm. 632

<sup>7</sup> Cst Kansil, Kamus istilah Hukum, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 270

- Indriani, lin, et al. "PEMBINAAN PENGELOLAAN LAHAN TEPI PANTAI BERDASARKAN ASPEK HUKUM DAN PENGEMBANGAN INDUSTRI." *Abdi Laksana: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 1.3 (2020): 406-411.
- Iqbal, Muhamad Iqbal, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "Functionalization of E-Court System in Eradicating Judicial Corruption at The Level of Administrative Management." *Jurnal Dinamika Hukum* 19.2 (2019): 370-388.
- Iqbal, Muhamad, Susanto Susanto, and Moh Sutoro. "E-COURT DALAM TANTANGAN MENEKAN POTENSI KORUPSI DI PENGADILAN." *PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG* 1.1 (2020).
- Iqbal, Muhamad. "Efektifitas Hukum Dan Upaya Menangkal Hoax Sebagai Konsekuensi Negatif Perkembangan Interaksi Manusia." *Literasi Hukum* 3.2 (2019): 1-9.
- Iqbal, Muhamad. "Implementasi Efektifitas Asas Oportunitas di Indonesia Dengan Landasan Kepentingan Umum." *Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan* 9.1 (2018): 87-100.
- Iqbal, Muhamad. "Perkembangan kejahatan dalam upaya penegakan hukum pidana: Penanggulangan kejahatan profesional perdagangan organ tubuh manusia." *PROCEEDINGS UNIVERSITAS PAMULANG* 2.1 (2017).
- L.j Van Apeldoorn dalam Shidarta. (2006). *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung : PT.REVIKA Aditama.
- Putra, Eldo Pranoto, and Muhamad Iqbal. "IMPLEMENTASI KONSEP KEADILAN DENGAN SISTEM NEGATIF WETTELIIK DAN ASAS KEBEBASAN HAKIM DALAM MEMUTUS SUATU PERKARA PIDANA DITINJAU DARI PASAL 1 UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 2004 TENTANG KEKUASAAN KEHAKIMAN (Analisa putusan No. 1054/Pid. B/2018/PN. Jkt. Sel)." *Rechtsregel: Jurnal Ilmu Hukum* 3.1 (2020): 40-58.
- Susanto, M. I., & Supriyatna, W. (2020). Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights. *International Journal of Arts and Social Science*, 3(3), 354-361.
- Susanto, Muhamad Iqbal, and Wawan Supriyatna. "Creating an Efficient Justice System with E-Court System in State Court and Religious Court of Rights." *International Journal of Arts and Social Science* 3.3 (2020): 354-361.
- Susanto, Muhamad Iqbal. "Kedudukan Hukum People Power dan Relevansinya dengan Hak Kebebasan Berpendapat di Indonesia." *Volkgeist: Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi* 2.2 (2019): 225-237.
- Susanto, Susanto, and Idhan Halim. "Pengaruh Human Relation Dan Lingkungan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan Pada Pt. Kompas Gramedia Cabang Karawaci." *Proceedings Universitas Pamulang* 1.1 (2020).
- Susanto, Susanto, and Idhan Halim. "Pengaruh Human Relation Dan Lingkungan Kerja Terhadap Kinerja Karyawan Pada Pt. Kompas Gramedia Cabang Karawaci." *Proceedings Universitas Pamulang* 1.1 (2020).
- SUSANTO, SUSANTO, Sarwani Sarwani, and Slamet Afandi. "Analisis Kinerja Keuangan Untuk Mengetahui Tingkat Kesehatan, Pertumbuhan Dan Prospek Usaha Pada Unit Usaha Koperasi (Studi Kasus Koperasi Awak Pesawat Garuda Indonesia di Tangerang)." *Inovasi* 1.1 (2018).
- SUSANTO, SUSANTO. "Harmonisasi Hukum Makna Keuangan Negara Dan Kekayaan Negara Yang Dipisahkan Pada Badan Usaha Milik Negara (Bumn) Persero." *Proceedings Universitas Pamulang* 2.1 (2017).
- Susanto, Susanto. "Kedudukan Hasil Audit Investigatif Pada Kekayaan Badan Usaha Milik Negara Persero Dalam Hukum Pembuktian Pidana di Indonesia." *Jurnal Cita Hukum* 6.1 (2018): 139-162.
- Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
KBBi :kbbi.lectur.id/benang-kusut  
Memahami Kepastian dalam Hukum (<http://ngobrolinhukum.wordpress.com> diakses pada tanggal 22-03-2022 pukul : 06:30 WIB)