



KENDALA PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA OLEH NOTARIS

Nuri Novika, Nuzul Rahmayani & Mahlil Adriaman

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat

Email : nurinovika2@gmail.com, nuzullaw05@yahoo.co.id & mahliladriaman@gmail.com

Abstract

Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration with the provisions on the transfer of land rights in Article 37 paragraph (1). In carrying out the sale and purchase, the parties can enter into an agreement known as the Deed of Sale and Purchase Binding Agreement and Power of Attorney, this deed must be made before a Notary whose purpose is as a preliminary agreement before the deed of sale and purchase is made. The binding sale and purchase agreement and power of attorney are made to bind the wishes of both parties, where the buyer has paid for a piece of land to the seller in full. This study aims to find out how the obstacles in the transfer of land rights based on the Sale and Purchase Binding agreement and power of attorney before a Notary. The method used in this research is sociological juridical looking at the law in a real sense in the community. The obstacle encountered in the transfer of land rights based on the binding sale and purchase agreement and this power of attorney is the seller or owner of the certificate of ownership after the signing of the deed of binding sale and purchase agreement and power of attorney, they assume that the process of transferring land rights has been completed, they do not want to complete the data needed for the transfer of names at the local National Land Agency Office because there are new regulations.

Keywords: Transfer of Land Rights, Sale and Purchase Binding Agreements, Power of Attorney

Abstrak

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan ketentuan peralihan hak atas tanah dalam Pasal 37 ayat (1). Dalam melaksanakan jual beli para pihak dapat melakukan suatu perjanjian dikenal dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, akta ini harus dibuat di hadapan Notaris yang tujuannya sebagai perjanjian pendahuluan sebelum di buatnya akta jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dibuat untuk mengikat keinginan kedua belah pihak, dimana pihak pembeli telah melakukan pembayaran atas sebidang tanah kepada pihak penjual secara lunas. Adapun penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana kendala dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa dihadapan Notaris. Metode yang digunakan dalam penelitian ini bersifat yuridis sosiologis melihat hukum dalam arti nyata dilingkungan masyarakat. Kendala yang ditemui dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa ini adalah pihak penjual atau pemilik atas sertifikat hak milik setelah dilakukannya penandatanganan akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa, mereka menganggap bahwa proses peralihan hak atas tanah telah selesai dilaksanakan, mereka tidak mau melengkapi data yang dibutuhkan untuk proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat di karenakan telah adanya aturan terbaru.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa

A. PENDAHULUAN

Tanah adalah objek yang keberadaannya diatur oleh hukum agraria.¹ Pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkan Peraturan Perundang-Undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuannya untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1), dan Peraturan Pemerintah terbaru yakni Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 1 angka 9 : Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Salah satu cara pengalihan hak atas tanah yaitu dengan jual beli. Pemindahan hak atas tanah dari pihak pemilik sertipikat kepada calon pembeli.

Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan disebut juga dengan istilah jual beli.² Pihak yang melakukan perbuatan hukum terhadap tanah harus tunduk akan aturan hukum yang juga mengatur tentang tanah, bebas melakukan apa saja terhadap tanah tersebut namun terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang tanah.³ Namun seandainya syarat-syarat tersebut belum terpenuhi maka penandatanganan akta jual beli belum bisa dilakukan hingga terpenuhinya semua syarat kelengkapan.

Sehingga untuk mengatasi hal tersebut, dan untuk tertib administrasi pertanahan, maka dibuatlah suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris. Perjanjian pengikatan jual beli ini harus diikuti dengan perjanjian penyerahan dan setelah itu baru dilakukan penandatanganan akta jual beli.⁴ Perjanjian pengikatan jual beli tujuannya untuk mengikat para pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli sebagai transaksi jual beli sambil menunggu pelunasan.⁵

Sebelumnya penulis telah melakukan riset terhadap pembahasan mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa. Pertama jurnal Bambang Eko Mulyono membahas rumusan masalah tentang kewenangan

¹ Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Garfika, hlm. 7.

² Ani Santoso. (2018). *Burgerlijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*. Permata Press, hlm. 342.

³ Kholismu Farida. (2021). "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual". *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2 No. 3, hlm. 3.

⁴ Christopher Nicolas Cowandy. (2021). "Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli". *Jurnal Education and development*, Vol. 9, No. 4, hlm. 2.

⁵ Alusianto Hamonangan dkk. (2021). "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan". *Jurnal Rectum*, Vol. 3, No. 2, hlm. 240.

notaris dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual dan proses peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual. Kedua jurnal Putu Arya Bagus Utama, dkk membahas rumusan masalah mengenai dasar dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan kewenangan ppat dalam membuat akta jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli. Disini penulis telah mendapatkan gambaran umum dari jawaban permasalahan yang telah di bahas oleh beberapa penulis jurnal terdahulu, namun disini penulis masih melihat belum adanya permasalahan yang membahas mengenai kendala dalam proses peralihan hak atas tanah, berhubungan dengan banyaknya muncul aturan-aturan terbaru untuk proses peralihan hak pada Kantor Badan Pertanahan.

Namun permasalahan yang umum ditemukan dalam praktek hari ini masih adanya konflik atau permasalahan dari pihak pemberi kuasa. Pemberi kuasa menganggap setelah dibuatnya akta notariil mengenai perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual, dianggap oleh pihak pemberi kuasa sudah cukup dan mereka tidak mau mengindahkan lagi akan kelengkapan administrasi untuk peralihan hak atas tanah yang sudah di alihkan kepada pihak penerima kuasa. Pemberi kuasa tidak mau lagi berusaha untuk menyelesaikan (mengurus) persyaratan administrasi yang diperlukan. Dengan banyaknya aturan-aturan baru yang muncul salah satunya dalam pengurusan pajak harus menggunakan NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak) disertai dengan Nomor EFIN (Electronic Filling Identification Number).

Dari pengamatan penulis mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa ini, memang benar adanya terdapat masalah-masalah yang muncul dilapangan, serta kurangnya aturan yang mengatur secara khusus mengenai hal ini sehingga menimbulkan permasalahan atau kendala dalam proses pelaksanaannya di lapangan. Dalam hal ini kendala-kendala yang terjadi dapat menyebabkan kerugian bagi pihak pembeli, dikarenakan dapat tertundanya proses peralihan hak atas tanah tersebut. Tujuan pendaftaran tanah ini sebenarnya untuk dapat terciptanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan mengurangi terjadinya sengketa tanah antara pemilik hak atas tanah.⁶

Berdasarkan uraian diatas, Penulis ingin menggali pengetahuan tentang bagaimana proses pelaksanaan peralihan hak menggunakan akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa tersebut. Maka dengan itu Penulis tertarik untuk mengerjakan penelitian hukum dengan judul : Kendala Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Oleh Notaris. Dari uraian latar belakang di atas Penulis dapat mengambil rumusan masalah yaitu bagaimana kendala dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa dihadapan Notaris ?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apa saja kendala yang ditemui dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa dihadapan Notaris.

⁶ Anggun Lestari Suryamazon, dkk. (2021). "Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Tahun 2015 Di Kabupaten Agam ". *Jurnal Ensiklopedia Social Review*, Vol.3, No. 3, hlm. 402.

B. METODE PENELITIAN

Tulisan ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis sosiologis yaitu metode penelitian hukum yang melihat hukum dalam arti nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat. Teknik penelusuran bahan hukum menggunakan tehnik studi data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian atau di lapangan dengan cara mewawancarai beberapa Notaris dan studi data dengan mengumpulkan data-data terkait dengan akta-akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa. Analisis kajian menggunakan analisis kualitatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak atas tanah dapat dialihkan salah satunya dengan cara perbuatan hukum jual beli. Diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pembuatan Akta Jual Beli. Tata cara pendaftaran peralihan hak atas tanah di atur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah tertuang dalam Pasal 54. Dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 berikut : 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan menggunakan hakekat hukum yakni ubi societas ibi ius di mana ada masyarakat di situ ada hukum.⁷ Bukti kepemilikan hak milik atas tanah ini membuka peluang bagi pemiliknya untuk berbuat apa saja terhadap tanah yang dimilikinya.⁸

Syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh para pihak dalam peralihan hak atas tanah adalah, yang pertama syarat dari pihak penjual atau pemberi kuasa yaitu : sertifikat hak milik asli, fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga (KK), fotocopy buku nikah, nomor pokok wajib pajak (NPWP), nomor electronic filling identification number (EFIN), surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) tahun terbaru, foto lokasi objek tanah, denah lokasi objek tanah. Syarat yang diserahkan dari pihak pembeli atau penerima kuasa yaitu : fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, kartu badan penyelenggara jaminan sosial (BPJS) atau kartu indonesia sehat. Semua syarat ini wajib untuk dilengkapi oleh para pihak.

Menurut pendapat Penulis mengenai syarat-syarat yang dibutuhkan dalam proses peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa, ada beberapa syarat-syarat yang memberatkan bagi para pihak terutama bagi mereka yang umumnya tidak mempunyai Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Nomor Electronic Filling Identification Number (EFIN) dan tidak mempunyai Kartu Badan Penyelenggara Jaminan sosial (BPJS) atau Kartu Indonesia Sehat. Maka mereka harus mengurus dan

⁷ R. Soeroso. (2014). *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 18.

⁸ Rosnidar Sembiring. (2017). *Hukum Pertanahan Adat*. Depok : PT Rajagrafindo Persada, hlm. 123.

melengkapi semua syarat tersebut agar dapat dilakukannya proses balik nama sertipikat. Penyebab permasalahan ini di karenakan tidak adanya pemberitahuan terlebih dahulu dari pihak pemerintah mengenai adanya penambahan syarat dalam proses peralihan hak atas tanah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tertuang di Pasal 15 Ayat (2) huruf f dikatakan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan sebuah kesepakatan pokok yang dibuat oleh penjual dan pembeli sebelum dibuatnya akta jual beli.⁹ Tujuan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa tersebut adalah untuk mengikat kedua belah pihak yakni pihak penjual atau disebut juga dengan pihak pemberi kuasa dengan pihak pembeli atau penerima kuasa. Pada prinsipnya Perjanjian yang sah menurut hukum yakni jika para pihak setuju dengan isi perjanjian yang mengikat kedua belah pihak.¹⁰ Diatur dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan Pasal 1313 KUH Perdata, tujuannya adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹¹

Pemberian kuasa dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa ini, kuasa disini disebut dengan kuasa mutlak. Istilah kuasa mutlak banyak munculnya dalam praktik, dalam putusan pengadilan dan terutama dalam dunia notaris. KUHPerdata mengenal kuasa mutlak dengan kuasa yang tidak dapat di tarik kembali, istilah ini muncul dalam Pasal 1178 KUHPerdata. Istilah ini muncul dalam perjanjian pengikatan jual beli atau disebut juga dengan PPJB. Perjanjian pengikatan jual beli ini terjadi dikarenakan belum dapatnya dilakukan jual beli di hadapan yang berwenang atau adanya beberapa syarat yang belum terpenuhinya oleh penjual dan pembeli sehingga pelaksanaan jual beli belum dapat dilakukan.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Instruksi tersebut sekarang telah dicabut berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan. Kuasa Mutlak lahir bisa disebabkan karena adanya kepentingan para pihak, perjanjian Pengikatan jual beli tunai/ lunas, belum mempunyai uang balik nama, belum mempunyai uang untuk pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), peristiwa hukum hutang piutang, karena hubungan dengan broker/ makelar untuk mewakili penjual. Kuasa mutlak ini harus diikuti dengan perbuatan hukum setelah itu.

Maka menurut pendapat Penulis dari proses peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa ini, kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli adalah sangat kuat. Hal ini karena akta Pengikatan Jual Beli

⁹ Putu Arya Bagus Utama, dkk. (2021). "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT". *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No.1, hlm. 178.

¹⁰ Mahlil Adriaman, dkk. (2021). "Implementasi Asas Perjanjian Kemitraan Antara Driver Ojek Online Dengan PT. Gojek Indonesia ". *Jurnal Pagaruyuang Law Journal*, Vol.4, No. 2, hlm. 267.

¹¹ Rifky Anggatiastara Cipta, dkk. (2020). "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah". *Jurnal Notarius*, Vol.13, No. 2, hlm. 895.

(PJB) dan kuasa yang dibuat dihadapan notaris, aktanya adalah akta notaril sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak di hadapan notaris maka menjadi akta di bawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik. Akta PJB dan kuasa ini merupakan akta yang sah dan kuat yang dapat digunakan sebagai alas peralihan hak atas tanah sebelum dilakukannya pembuatan akta jual beli.

Kendala yang ditemui dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dihadapan notaris, dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa biasanya jarak atau lamanya waktu dibuatnya akta ini sampai proses penandatanganan akta jual beli di lakukan, jarak waktunya tidak terlalu lama. Namun ada pada sebagian notaris yang jarak waktunya cukup lama bahkan sampai bertahun-tahun tergantung dengan sebab tertentu yang membuat lamanya proses balik nama dilakukan. Disini yang sering ditemui permasalahan-permasalahan terkait administrasi data yang dibutuhkan, disebabkan karena waktunya yang terlalu lama untuk proses balik nama.

Dengan semakin majunya perkembangan elektronik pada zaman sekarang ini terutama dalam bidang hukum agraria di temui banyaknya aturan-aturan terbaru di dalam proses balik nama sertipikat pada Kantor Pertanahan Nasional yang harus menggunakan sistem online dengan aplikasi tersendiri. Dalam pengurusan pajak penghasilan (PPh) pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama, dalam proses menginput data pada aplikasi DJP online harus menggunakan Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dengan password Nomor Electronic Filling Identification Number (EFIN) tujuannya untuk mendapatkan hasil validasi pajak penghasilan (PPH). Kemudian untuk proses pengecekan sertipikat (ceking) dalam penginputan datanya harus menggunakan scan Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan pada beberapa Kantor Notaris yang ada di Kabupaten Agam, Notaris Mitra Pemilda, SH.,M.Kn pada kantor ini membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa terhadap tanah yang jelas status keberadaan hak miliknya. Pada kantor Notaris Heri Tito Rinaldi, SH.,M.Kn di kantor ini jarang sekali membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dikarenakan tidak ada bekerja sama dengan perumahan. Namun di kantor Notaris Dr. Leny Agustan, SH.,M.Kn terdapat adanya permasalahan terkait dengan kelengkapan administrasi untuk proses peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa ini.

Permasalahan di temui pada tahun 2021 dengan 13 (tiga belas) buah kasus terkait proses balik nama sertipikat hak milik. Pertama proses balik nama sertipikat hak milik yang berlokasi di Nagari Lubuk Basung dengan satu orang nama pemilik sertipikat, sertipikatnya ada 11 (sebelas) buah sertipikat hak milik yang akan diproses balik nama melalui Kantor Notaris Dr. Leny Agustan, SH.,M.Kn. Pemilik sertipikat atau pihak penjual sepakat dengan pihak pembeli membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa pada Kantor Notaris Dr. Leny Agustan, SH.,M.Kn tertanggal 11-10-2017 (sebelas Oktober tahun dua ribu tujuh belas) akta Nomor. 14- , yang dibuat di hadapan Notaris Dr. Leny Agustan, SH.,M.Kn. Alasan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa ini dikarenakan sertipikat hak milik belum dapat diproses balik namakan kepada pihak pembeli karena verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dikeluarkan oleh Kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan

Aset (DPPKA) Kabupaten Agam, dan proses validasi Pajak Penghasilan (PPh) atas objek tanah tersebut belum selesai dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Bukittinggi. Namun pembayaran pembelian sebidang tanah sertifikat hak milik tersebut telah dibayarkan oleh pihak pembeli secara lunas kepada pihak penjual.

Disaat adanya aturan-aturan terbaru terkait peralihan hak milik atas tanah ini, pihak penjual masih adanya kekurangan administrasi yang diperlukan untuk melaksanakan proses balik nama yakni Nomor Electronic Filling Identification Number (EFIN) untuk proses validasi Pajak Penghasilan (PPh) pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Bukittinggi, namun pihak penjual tidak mau melengkapi data yang diperlukan. Permasalahan kedua yakni peralihan hak atas tanah 2 (dua) buah sertifikat hak milik Nagari Taluak IV Suku, dua buah sertifikat hak milik tersebut dimiliki oleh satu orang nama pemilik sertifikat. Permasalahan terkait dengan kelengkapan administrasi data yang diperlukan yakni scan Kartu Tanda Penduduk (KTP) asli dan Nomor Electronic Filling Identification Number (EFIN) untuk proses pengecekan sertifikat hak milik pada Kantor Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Agam dan untuk proses validasi Pajak Penghasilan (PPh) pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Kota Bukittinggi. Disini keberadaan pihak penjual sudah tidak diketahui lagi, dulu belum dapat terlaksanakan proses peralihan hak atas tanah atau proses balik nama di karenakan tertundanya proses pengurusan Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dari permasalahan diatas di dapatlah perbandingan terhadap tiga orang notaris yang telah penulis wawancarai, penulis mengamati bahwa ada dari sebagian notaris yang tidak pernah membuat akta ppjb dan kuasa, dan ada yang membuat jika status tanah telah jelas. Namun permasalahan muncul karena ada sebagian kantor notaris yang banyak melakukan kerjasama dengan perumahan, dengan membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa. Munculnya permasalahan-permasalahan akan kelengkapan administrasi data yang diperlukan untuk proses balik nama sertifikat, akan berdampak kepada pihak kedua atau pihak pembeli yang menerima kuasa. Proses balik nama sertifikat hak milik tidak dapat dilakukan di karenakan tidak lengkapnya syarat-syarat yang diperlukan, walaupun jalan keluarnya pihak pembeli dan pihak notaris harus mengupayakan mencari keberadaan dari pihak penjual sampai ketemu. Maka permasalahan ini tentu akan merugikan pihak pembeli, proses balik nama sertifikatnya harus tertunda sampai waktu yang tidak dapat ditentukan.

Hal ini disebabkan karena tidak adanya aturan yang secara tegas mengatur terkait dengan pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa. Agar pihak pembeli merasa aman, serta pihak notaris sebaiknya dapat menambahkan bunyi pasal di dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa, tentang jika suatu saat data pihak penjual dibutuhkan, maka pihak penjual bersedia untuk membantu memberikan data sebagai tambahan syarat administratif yang diperlukan jika adanya tambahan aturan-aturan terbaru. Tujuannya agar pihak pembeli dengan lancar melakukan pengurusan balik nama, mulai dari tahap pembayaran pajak sampai proses balik nama selesai dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Agam.

D. PENUTUP

Dapat di tarik kesimpulan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa terdapat kendala dalam proses pelaksanaannya. Terkait dengan kelengkapan administrasi data yang dibutuhkan untuk proses balik nama pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Pihak penjual tidak mau lagi melengkapi data yang dibutuhkan dengan alasan telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli dengan akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa.

DAFTAR PUSTAKA/DAFTAR REFERENSI

Buku:

- Ani Santoso. (2018). *Burgerlijk Wetbook (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*. Permata Press.
- Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : Sinar Garfika.
- Rosnidar Sembiring. (2017). *Hukum Pertanahan Adat*. Depok : PT Rajagrafindo Persada.
- R. Soeroso. (2014). *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika.

Jurnal:

- Anggun Lestari Suryamizon, dkk. (2021). "Pendaftaran Hak Atas Tanah Melalui Program Nasional Agraria (Prona) Tahun 2015 Di Kabupaten Agam". *Jurnal Ensiklopedia Social Review*, Vol.3, No. 3.
- Alusianto Hamonangan dkk. (2021). "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan". *Jurnal Rectum*, Vol. 3, No. 2.
- Christopher Nicolas Cowandy. (2021). "Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli". *Jurnal Education and development*, Vol. 9, No. 4.
- Kholismu Farida. (2021). "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan dengan Kuasa Menjual". *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 3.
- Mahlil Adriaman, dkk. (2021). "Implementasi Asas Perjanjian Kemitraan Antara Driver Ojek Online Dengan PT. Gojek Indonesia". *Jurnal Pagaruyuang Law Journal*, Vol.4, No. 2.
- Putu Arya Bagus Utama, dkk. (2021). "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT". *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No.1.
- Rifky Anggatiastara Cipta,dkk. (2020). "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah". *Jurnal Notarius*, Vol.13, No. 2.