

BAB III

PROSEDUR PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA PENGAKUAN UTANG DAN AKTA KUASA MENJUAL

A. Pengertian Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah

Peralihan kepemilikan hak atas tanah adalah proses di mana hak milik atas sebidang tanah berpindah dari satu pihak ke pihak lain. Proses ini melibatkan berbagai bentuk transaksi, seperti jual beli, hibah, warisan, dan tukar-menukar. Pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan memiliki mekanisme khusus untuk memastikan legalitas dan keabsahan peralihan tersebut.

Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah

1. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. UUPA adalah dasar utama hukum agraria di Indonesia. Beberapa pasal yang relevan dengan peralihan hak atas tanah antara lain:

Pasal 19: Mengatur tentang pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum.

Pasal 20-24: Mengatur jenis-jenis hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Pasal 37: Menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus didaftarkan agar sah di mata hukum.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah ini menjelaskan secara detail mengenai tata cara pendaftaran tanah, termasuk prosedur peralihan hak atas tanah. Beberapa poin penting meliputi:

Pasal 37 ayat (1): Menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pasal 40-41: Mengatur tentang prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan.

3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
KUHPerdata mengatur mengenai perjanjian dan perikatan yang menjadi dasar bagi transaksi peralihan hak atas tanah, terutama dalam hal jual beli, hibah, dan pewarisan.

Pasal 1457: Mengatur tentang jual beli sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah disepakati.

Pasal 1682-1695: Mengatur tentang hibah sebagai perbuatan

hukum sepihak di mana pemberi hibah menyerahkan hak miliknya secara cuma-cuma kepada penerima hibah.

B. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang

diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁶

Menurut subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.

Menurut R. Subekti, kata akta dalam Pasal 108 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.²⁷ Jadi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah:

- a. Perbuatan hukum itulah pengertian yang luas
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta mempunyai

²⁶ Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Liberty, Yogyakarta, 2006), hal.149

²⁷ Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2005), hal. 25.

2 fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

C. Jenis-Jenis Akta

Menurut Pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Akta Otentik

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak

daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:²⁸

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Menurut C. A. Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:²⁹

- a. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk

dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana

disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh

pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut

²⁸ Soerodjo Irwan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hal. 148.

²⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti) , hal. 3-4.

ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi.

c. Ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/ jabatan pejabat yang membuatnya data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.

d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.

e. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

2. Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut

Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.

Dalam Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta dibawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Dalam Pasal 1874 KUHPerdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah:

a. Legalisasi Yaitu akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

b. Waarmerken Yaitu akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SUMATERA UTARA MEDAN

menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tandatangan.

D. Akta Pengakuan Utang

Yang dimaksud dengan "utang piutang" adalah transaksi yang terjadi antara dua subjek hukum yang dikenal dengan debitur dan kreditur, dengan penyerahan suatu benda sebagai jaminan.

Perjanjian utang-piutang melahirkan perjanjian yang menetapkan hak dan kewajiban bersama antara kreditur dan debitur. Tujuannya adalah bahwa kreditur menawarkan kepada debitur pinjaman uang dan debitur berkewajiban untuk membayarnya kembali dengan bunga dalam jangka waktu tertentu.

Didalam KUH Perdata sendiri telah mengatur mengenai jaminan secara umum sebagaimana diatur didalam Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi : "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak

milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu". Dengan demikian menurut pasal ini, segala harta kekayaan seseorang

otomatis akan menjadi jaminan atas utang yang telah dibuat baik benda yang sudah ada maupun belum ada. Pengertian jaminan tersebut mencakup juga fungsi dari jaminan.³⁰ Jaminan mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kegiatan ekonomi pada umumnya

karena dalam pemberian pinjaman modal dari lembaga keuangan (baik bank maupun bukan bank) mensyaratkan adanya suatu jaminan.³¹ Aspek jaminan dalam suatu perikatan utang piutang adalah faktor yang sangat penting untuk teralisasinya perbuatan hukum tersebut.³²

Akta pengakuan utang harus memuat pengakuan utang sepihak, yaitu pernyataan sepihak yang ditandatangani dari debitur yang mengakui jumlah utang tertentu. Pernyataan sepihak muncul sebagai perjanjian tambahan yang keberadaannya bergantung pada status perjanjian kredit sebagai yang perjanjian utama.³³

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Perjanjian atau kontrak adalah tindakan satu orang atau lebih yang mengikatkan diri pada satu atau lebih orang lain”.³⁴ Dalam arti lain, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua subjek hukum. Satu subjek hukum.

³⁰ Etty Mulyati, *Kredit Perbankan Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2016, hal. 113.

³¹ Jatmiko Winarno, “Perindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia”, (2013) 1:1, Jurnal Independent Fakultas Hukum, hal. 44.

³² Misnar Syam, Yussy Adelina Mannas, “Kedudukan Parate Eksekusi pada Jaminan Fidusia dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/Puu-Xvii/2019” (2022), 8:1, Jurnal Hukum Acara Perdata, hal. 150.

³³ Sutanto”Grosse Akta Pengakuan Utang sebagai Sarana Perlindungan Hukum terhadap Kepentingan Pemberi Kredit”, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2004

³⁴ Prof. R. Subekti,SH, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,(Jakarta: PT. PRADNYA PARAMITA 2001), hal. 338.

berhak atas pencapaian, dan subjek hukum lainnya berkewajiban untuk melaksanakannya sesuai dengan perjanjian.

Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang di tempat akta itu dibuat. Akta pengakuan adalah dokumen yang berisi konfirmasi yang mengakui bahwa debitur berkewajiban untuk membayar kreditur sejumlah yang tercantum dalam kontrak utang dan dalam jangka waktu yang disepakati.³⁵

Adapun struktur Akta Pengakuan Utang biasanya mencakup informasi sebagai berikut:

1. Identitas Para Pihak: Nama, alamat, dan identitas resmi dari debitur dan kreditur. Jumlah Utang: besaran utang yang diakui.
2. Tanggal dan Tempat Penandatanganan: Kapan dan di mana akta tersebut dibuat.
3. Jangka Waktu Pembayaran: Waktu yang diberikan kepada debitur untuk melunasi utangnya.
4. Bunga dan Biaya: Jika ada, tingkat bunga yang dikenakan dan biaya-biaya lain yang relevan.
5. Sanksi atau Denda: Ketentuan mengenai denda atau sanksi jika

³⁵ Iswi Haryani, 2013, *Akta Pengakuan Utang (Pengertian Dan Prosedur Pembuatannya)*, Bogor: Ghalia Indonesia, hal. 18.

terjadi keterlambatan pembayaran.

6. Agunan: Jika ada, aset atau jaminan yang diberikan oleh debitor sebagai perlindungan tambahan bagi kreditor.
7. Tanda Tangan dan Materai: Tanda tangan kedua belah pihak dan materai untuk memberikan kekuatan hukum.

Fungsi dan Kegunaan Akta Pengakuan Utang

Akta Pengakuan Utang adalah dokumen resmi yang dibuat untuk mengakui adanya utang antara dua pihak. Dokumen ini memiliki beberapa fungsi dan kegunaan penting, di antaranya;

1. Bukti Hukum

Akta Pengakuan Utang berfungsi sebagai bukti tertulis yang sah di mata hukum bahwa telah terjadi transaksi utang-piutang antara debitor dan kreditor. Dalam hal terjadi sengketa atau masalah hukum di kemudian hari, akta ini dapat dijadikan alat bukti di pengadilan.

2. Kepastian Hukum

Dengan adanya akta ini, kedua belah pihak memperoleh kepastian hukum tentang hak dan kewajiban masing-masing. Kreditor memiliki jaminan bahwa debitor akan membayar utangnya, sementara debitor memiliki kepastian tentang jumlah utang yang harus dibayar dan jangka waktunya.

3. Mengatur Ketentuan Pembayaran

Akta Pengakuan Utang biasanya memuat ketentuan-ketentuan spesifik mengenai pembayaran utang, seperti jumlah utang, jangka waktu pembayaran, bunga (jika ada), dan sanksi atau denda jika terjadi keterlambatan pembayaran. Hal ini membantu menghindari kesalahpahaman atau perselisihan di kemudian hari.

4. Mencegah Penyalahgunaan

Dengan adanya dokumen tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, risiko penyalahgunaan atau penipuan dapat diminimalisir. Pihak yang mengaku telah membayar utang atau pihak yang mengaku belum menerima pembayaran bisa lebih mudah dibuktikan kebenarannya.

5. Menambah Kredibilitas

Dalam dunia bisnis, memiliki akta pengakuan utang dapat menambah kredibilitas kedua belah pihak di mata pihak ketiga (misalnya bank atau investor). Hal ini menunjukkan bahwa pihak-pihak yang terlibat menjalankan transaksi mereka secara profesional dan transparan.

6. Jaminan Pelunasan Utang

Akta Pengakuan Utang dapat disertai dengan jaminan tambahan seperti aset atau properti yang dijadikan agunan.

Contoh Penggunaan Akta Pengakuan Utang

1. Utang Personal, dalam kasus pinjaman uang antara individu, seperti pinjaman dari teman atau keluarga, akta ini membantu memastikan bahwa semua pihak sepakat tentang detail utang dan jadwal pembayaran.
2. Pinjaman Usaha, bagi perusahaan yang meminjam uang dari bank atau lembaga keuangan lainnya, akta pengakuan utang sering menjadi bagian dari persyaratan administrasi yang harus dipenuhi.
3. Transaksi Komersial, dalam bisnis, utang dagang antara perusahaan sering kali membutuhkan akta pengakuan utang untuk memastikan bahwa pembayaran atas barang atau jasa yang disediakan akan dilakukan sesuai kesepakatan.

E. Pengertian Kuasa

Untuk memahami pengertian kuasa secara umum, dapat dirujuk Pasal 1792 KUH Perdata, yang berbunyi: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan

kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Ketentuan pasal tersebut, dalam perjanjian kuasa terdapat dua pihak, yaitu:

1. Pemberi kuasa;
2. Penerima kuasa atau disingkat kuasa, yang diberi perintah atau mandat melakukan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Lembaga hukum kuasa disebut dengan pemberian kuasa, jika:

1. Pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya, sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa.
2. Dengan demikian, penerima kuasa berkuasa penuh, bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama pemberi kuasa.
3. Pemberi kuasa bertanggungjawab atas segala perbuatan kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan kuasa tidak melebihi wewenang yang diberikan pemberi kuasa.³⁶

Adapun Jenis kuasa adalah sebagai berikut:

1. Kuasa Umum Kuasa Umum diatur dalam Pasal 1795 KUH perdata. Menurut pasal ini, kuasa umum bertujuan memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa, yaitu:
 - a. Melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa.
 - b. Pengurusan itu, meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya
 - c. Titik berat kuasa umum, hanya meliputi perbuatan atau tindakan pengurusan kepentingan pemberi kuasa.

³⁶ M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal.2

2. Kuasa Khusus Pasal 1795 KUH Perdata menjelaskan, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Bentuk inilah yang menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa.
3. Kuasa Istimewa Pasal 1796 KUH Perdata mengatur perihal pemberian kuasa istimewa. Selanjutnya ketentuan mengenai pemberian kuasa istimewa, diperlukan beberapa syarat yang harus dipenuhi agar kuasa tersebut sah menurut hukum sebagai kuasa Istimewa.

F. Akta Kuasa Menjual

Kuasa Menjual termasuk kedalam kuasa khusus. Dalam konteks kuasa menjual, pemberi kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan spesifik, yaitu menjual suatu barang atau properti tertentu. Karena tindakan yang dikuasakan sangat spesifik, maka ini masuk dalam kategori kuasa khusus.

Akta Kuasa Menjual adalah dokumen resmi yang memberikan kuasa kepada seseorang atau pihak tertentu untuk menjual aset milik pihak yang memberi kuasa. Akta Kuasa Menjual biasanya dibuat di hadapan notaris dan memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya:

1. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
2. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan pemberian suatu kuasa menjual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.

Penerbitan akta kuasa menjual karena akta tersebut merupakan akta otentik. Sedangkan kegunaan dari kuasa menjual tersebut adalah pemberi kuasa memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk menjual atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa.

Dalam akta kuasa harus disebut secara jelas dan terperinci tentang obyek dari kuasa, seperti: a. Luas tanah; b. Nomor sertipikat tanah; c. Batas-batas tanah (apabila belum sertifikat); d. Nama pemegang hak; e. Nama pemberi kuasa; f. Nama penerima kuasa.

Adapun Struktur Akta Kuasa Menjual biasanya mencakup informasi sebagai berikut:

1. Identitas Pemberi Kuasa: Informasi lengkap mengenai pihak

yang memberikan kuasa, termasuk nama, alamat, dan identitas resmi.

2. Identitas Penerima Kuasa: Informasi lengkap mengenai pihak yang menerima kuasa.
3. Deskripsi Barang atau Aset: Penjelasan rinci mengenai barang atau aset yang akan dijual, seperti tanah, bangunan, kendaraan, atau aset lainnya.
4. Ruang Lingkup Kuasa: Penjelasan mengenai tindakan-tindakan apa saja yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa dalam rangka menjual barang atau aset tersebut.
5. Kondisi dan Syarat Penjualan: Ketentuan mengenai harga minimum, cara pembayaran, serta syarat-syarat lain yang harus dipenuhi dalam proses penjualan.
6. Tanda Tangan dan Materai: Tanda tangan dari pemberi kuasa dan penerima kuasa, serta notaris yang mengesahkan akta tersebut.

Contoh Kasus Penggunaan Akta Kuasa Menjual adalah:

1. Penjualan Properti: Seseorang yang memiliki tanah dan bangunan namun tinggal di luar negeri memberikan kuasa kepada kerabatnya di Indonesia untuk menjual properti tersebut.
2. Penjualan Kendaraan: Pemilik kendaraan yang sibuk dan tidak memiliki waktu untuk mengurus penjualan mobilnya

memberikan kuasa kepada agen penjual kendaraan.

3. Aset Perusahaan: Sebuah perusahaan memberikan kuasa kepada direktur atau karyawan tertentu untuk menjual aset perusahaan yang sudah tidak digunakan.

Fungsi dan Kegunaan Akta Kuasa Menjual

1. Kepastian Hukum

Akta kuasa menjual memberikan kepastian hukum bahwa penerima kuasa (agent) memiliki hak untuk menjual barang atau aset milik pemberi kuasa (principal) berdasarkan ketentuan yang telah disepakati. Ini meminimalisir risiko sengketa hukum di kemudian hari. Kekuatan Pembuktian Akta ini merupakan alat bukti tertulis yang kuat di mata hukum, terutama jika dibuat di hadapan notaris, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan perjanjian yang dibuat di bawah tangan.

2. Efisiensi dan Efektivitas

Pemberi kuasa yang mungkin tidak memiliki waktu atau kemampuan untuk mengurus penjualan asetnya secara langsung, dapat. Dengan adanya akta kuasa menjual, prosedur penjualan dilakukan sesuai dengan instruksi dan ketentuan yang diberikan oleh pemberi kuasa, melindungi hak dan kepentingan mereka dalam proses penjualan.

3. Jaminan Transaksi: Memberikan jaminan bahwa penerima

kuasa akan bertindak sesuai dengan mandat yang diberikan dan tidak akan bertindak di luar wewenang yang telah ditentukan.

Kegunaan Akta Kuasa Menjual

1. Penjualan Properti

Jual Beli Tanah dan Bangunan: Dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, akta kuasa menjual sangat berguna terutama jika pemilik properti berada di lokasi yang berbeda atau tidak dapat hadir secara langsung untuk mengurus penjualan.

2. Penjualan Kendaraan

Penjualan Kendaraan Bermotor: Pemilik kendaraan yang ingin menjual mobil atau motor dapat memberikan kuasa kepada pihak lain (seperti dealer atau broker) untuk mengurus proses penjualan hingga selesai.

3. Penjualan Aset Perusahaan

Aset Tidak Produktif: Perusahaan yang ingin menjual aset-aset yang sudah tidak produktif atau tidak digunakan lagi dapat memberikan kuasa kepada karyawan atau pihak ketiga untuk mengurus penjualan aset tersebut.

4. Penjualan Saham atau Investasi Lainnya

Kepemilikan Saham: Pemilik saham dalam sebuah perusahaan yang ingin menjual sahamnya namun tidak bi

hadir untuk mengurus penjualan dapat memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukannya.

G. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta

Pengakuan Utang

Prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan Akta Pengakuan Utang dan Akta Kuasa Menjual melibatkan beberapa langkah yang perlu dilakukan untuk memastikan bahwa proses tersebut sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Berikut ini adalah penjelasan umum mengenai prosedur tersebut:

1. Pembuatan Akta Pengakuan Utang dan Akta Kuasa Menjual

Akta Pengakuan Utang: Akta ini berisi pernyataan bahwa pihak debitur mengakui memiliki utang kepada pihak kreditur. Akta ini biasanya dibuat di hadapan notaris.

Akta Kuasa Menjual: Akta ini memberikan kuasa kepada pihak kreditur untuk menjual tanah milik debitur jika debitur tidak dapat melunasi utangnya. Akta ini juga dibuat di hadapan notaris.

2. Verifikasi dan Legalitas

Pastikan kedua akta tersebut dibuat di hadapan notaris yang berwenang. Notaris akan memeriksa dokumen-dokumen terkait untuk memastikan bahwa proses ini sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

3. Pemberitahuan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional)

Setelah akta-akta tersebut dibuat, notaris atau pihak kreditur harus memberitahukan kepada BPN mengenai adanya pengakuan utang dan kuasa menjual tanah tersebut. Pemberitahuan ini penting untuk dicatat dalam buku tanah yang ada di BPN.

Adapun Pelaksanaan Kuasa Menjual:

- a. Jika debitur tidak dapat melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, kreditur dapat melaksanakan kuasa untuk menjual tanah tersebut.
- b. Kreditur harus mencari pembeli yang berminat dan melakukan transaksi penjualan tanah sesuai dengan nilai pasar.

4. Pembuatan Akta Jual Beli:

- a. Setelah ada pembeli yang setuju, maka dibuatlah Akta Jual Beli di hadapan notaris.
- b. Akta Jual Beli ini akan digunakan sebagai dasar untuk peralihan hak atas tanah dari debitur kepada pembeli.

5. Pendaftaran Peralihan Hak di BPN:

- a. Notaris atau pembeli harus mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut ke BPN.
- b. Proses pendaftaran ini melibatkan pengajuan berkas-berkas yang diperlukan, seperti Akta Jual Beli, sertifikat tanah, dan dokumen pendukung lainnya.

6. Pembayaran Pajak dan Biaya Administrasi:

- a. Dalam proses peralihan hak atas tanah, terdapat kewajiban untuk membayar pajak, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta biaya administrasi lainnya.
- b. Pastikan semua kewajiban pajak dan biaya lainnya telah dilunasi untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.

7. Penerbitan Sertifikat Baru:

- a. Setelah proses pendaftaran selesai dan semua biaya serta pajak telah dibayar, BPN akan menerbitkan sertifikat baru atas nama pembeli.
- b. Sertifikat ini merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli yang baru.

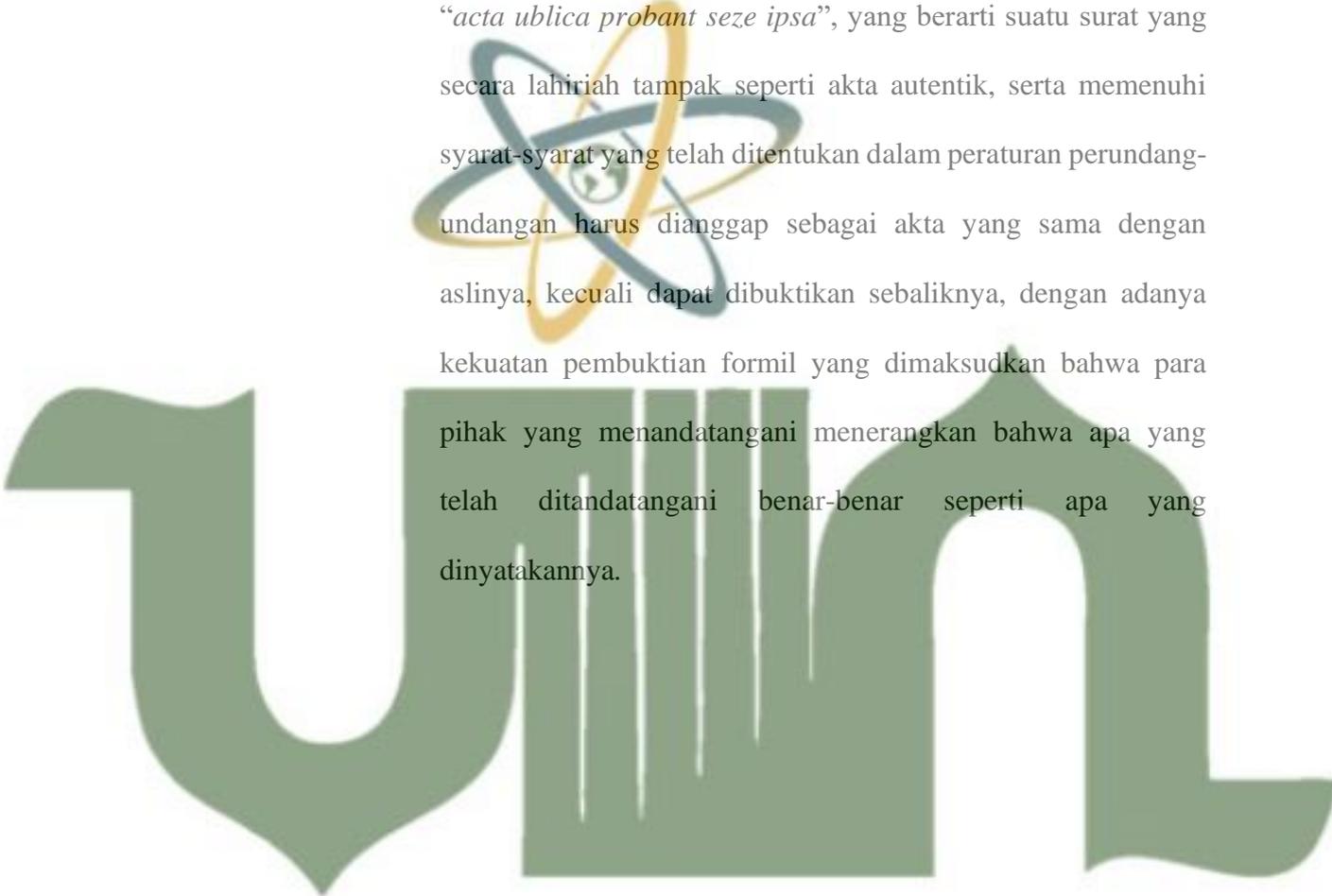
Prosedur ini harus dilakukan dengan cermat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menghindari sengketa hukum di kemudian hari. Disarankan untuk selalu melibatkan notaris dan, jika perlu, konsultan hukum yang berpengalaman dalam proses ini.

Selain itu, syarat-syarat dalam pembuatan akta yang harus dipenuhi agar akta tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut.³⁷

1. Harus ditandatangani, tanda tangan para pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan jual beli dan akta pengakuan hutang adalah sebagai dasar pernyataan adanya suatu perikatan diantara para pihak.
2. Adanya peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan

Pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengakuan Hutang.

3. Diperuntukkan sebagai alat bukti Akta memiliki kekuatan pembuktian lahir (*uitendige bewijsktact*) sesuai dengan asas “*acta ublica probant seze ipsa*”, yang berarti suatu surat yang secara lahiriah tampak seperti akta autentik, serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan harus dianggap sebagai akta yang sama dengan aslinya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, dengan adanya kekuatan pembuktian formil yang dimaksudkan bahwa para pihak yang menandatangani menerangkan bahwa apa yang telah ditandatangani benar-benar seperti apa yang dinyatakannya.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

³⁷ Marshalrin NG, “*Legalitas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang*”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2016, hal. 67.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN