

ABSTRAK

Ketentuan UUPA terutama sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat umum yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dipenuhi syarat terang dan dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan. Dalam prakteknya, banyak para pihak yang melakukan jual beli tanah dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Menjual dihadapan Notaris. Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual perlu untuk dikaji dari fungsi hukum yang digunakan untuk jual beli tanah.

Tujuan penelitian untuk mengetahui fungsi hukum Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual pada jual beli tanah guna peralihan hak atas tanah dan untuk mengetahui perlindungan hukum pada pembeli tanah dari Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual agar dijamin kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah.

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis empiris dan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis yang menggunakan data primer dan sekunder. Penelitian ini dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa fungsi Akta PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Akta PPJB lunas biasanya diikuti dengan Akta Kuasa Menjual yang berfungsi untuk memudahkan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli jika penjual tidak dapat hadir di hadapan PPAT. Pembeli mendapatkan perlindungan hukum apabila akta-akta tersebut ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Rekomendasi dari penulisan hukum ini yakni jual beli hendaknya langsung dihadapan PPAT untuk menghindari sengketa yang kemungkinan timbul di kemudian hari.

Kata Kunci : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa Menjual, Jual beli tanah