



## **Kedudukan Kuasa Yang Belum Disebutkan Nama Penerima Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dijadikan Dasar Untuk Menandatangani Akta Jual Beli**

Oleh:

**Karimun Sani Harahap**  
[karimunsani@gmail.com](mailto:karimunsani@gmail.com)

**Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Muhammadiyah  
Sumatera Utara**

### **ABSTRAK**

Kajian ini bertujuan untuk mengetahui apakah permasalahan masyarakat terhadap peralihan hak milik atas tanah cukup dilindungi undang-undang. Penelitian hukum normatif berbasis hukum komparatif digunakan dalam jenis penelitian ini. Penelitian ini dilaksanakan di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, sejumlah PPAT dan Notaris diwawancarai untuk penelitian ini. Menurut temuan penyelidikan ini, akta jual beli yang disaksikan oleh PPAT menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu proses hukum yang melibatkan pembayaran suatu harga dan menetapkan bahwa penerima atau pembeli telah mengambil alih kepemilikan atas tanah tersebut. tanah. Sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kekuasaan Mutlak Peralihan Hak atas Tanah, surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian jual beli tidak termasuk dalam kekuasaan mutlak, sehingga hukum statusnya valid. Dalam pembuatan akta jual beli ini, Notaris membuat perjanjian pengikatan yang kuat atas jual beli hak atas tanah.

**Kata Kunci :** *Kedudukan Kuasa, Akta Jual Beli*

### **PENDAHULUAN**

Setiap hubungan hukum yang dimiliki manusia dalam kehidupannya, termasuk berbagai hubungan bisnis, kegiatan perbankan, urusan pertanahan, dan kegiatan sosial, sedikit banyak dipengaruhi oleh akta asal, yang merupakan bukti terkuat dan terlengkap. Bersamaan dengan kebutuhan akan kepastian yang sah dalam hubungan yang berbeda di tingkat publik, lokal dan dunia, kebutuhan akan bukti tertulis sebagai akta yang unik semakin berkembang. Diyakini bahwa perdebatan dapat dihindari dan kebebasan serta komitmen seseorang dapat dicirikan dengan jelas melalui perbuatan yang tulus.



Pejabat hukum adalah badan publik yang berkedudukan untuk memeriksa perbuatan-perbuatan dan berbagai kewenangan yang diatur dalam peraturan ini atau peraturan lainnya. Dengan membaca akta, notaris harus menyatakan apa yang benar-benar dipahami dan sesuai dengan keinginan para pihak untuk memperjelas isinya dan memberikan para pihak akses terhadap informasi dan peraturan perundang-undangan yang relevan. Akibatnya, para pihak memiliki kebebasan penuh untuk setuju atau tidak dengan Akta Notaris yang perlu ditandatangani.

Dalam hal ini, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia pemerintah Indonesia bertanggung jawab untuk mengawasi Notaris. Hal ini karena akuntan publik tergantung pada kekuasaannya. Selain itu, Kode Etik Notaris menjadi tanggung jawab Ikatan Notaris Indonesia (INI), sebuah organisasi profesi notaris. Semua notaris tunduk pada Kode Etik Indonesia, yang mengikat secara hukum. Kode Etik ini dapat menjadi contoh bagaimana Notaris harus diawasi dan dibimbing dalam menjalankan tanggung jawabnya. Kekuatan pembuktian secara keseluruhan merupakan faktor yang paling menentukan dalam menentukan kekuatan pembuktian suatu akta otentik.

Suatu akta asli tidak lagi memerlukan alat bukti tambahan karena sudah merupakan pembuktian yang sempurna. dalam arti hanya satu pihak yang wajib melaksanakan perjanjian, yaitu penerima kuasa (Budiono, 2016).

Kontrak (perjanjian) lahir jika pokok bahasan kontrak disepakati. Bagaimanapun juga, ada lagi berbagai pertimbangan yang harus dipikirkan, termasuk perlunya legitimasi perikatan sebagaimana tergambar dalam Pasal 1320 BW (KUHPerduta): kesanggupan perikatan terdiri dari Setuju, Mahir, hal-hal tertentu, sah dan legal.

Suatu perbuatan hukum yang menimbulkan suatu perjanjian "*Levering*" untuk menyerahkan benda yang diperjanjikan dan dua perbuatan hukum yang menimbulkan suatu perjanjian "*obligatoir*" dibedakan menurut sistem KUH Perdata. (Agus Pandoman, 2005).

Untuk jual beli hak atas tanah ada syarat formal dan syarat materil. Prasyarat penting untuk memperoleh dan menjual hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a) Yang dimaksud dengan "pembeli" adalah orang yang berwenang untuk memperoleh tanah sengketa;
- b) Penjual dapat menjual tanah yang bersangkutan;
- c) Hak atas tanah yang sedang disengketakan dapat diperjualbelikan, dan tidak ada sengketa yang sedang berlangsung. Undang-undang berpendapat bahwa sejak semula tidak pernah ada jual beli, maka apabila salah satu dari keadaan material tersebut tidak terpenuhi, maka pada saat itu jual beli tanah tersebut batal dan batal. dan batal. (Adrian Sutedi, 2008).



Karena tidak memenuhi semua syarat untuk membuat akta jual beli, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga akan menolak untuk membuat akta jual beli (AJB). Akta jual beli hak atas tanah tidak dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali syarat-syarat tersebut dipenuhi.

Perjanjian jual beli harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal yang berkaitan dengan tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya meliputi wilayah di mana tanah yang diperdagangkan berada, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, ternyata akta jual beli PPAT merupakan syarat sahnya jual beli hak atas tanah.

Meskipun demikian, secara praktis, di banyak jaringan, cara yang paling umum untuk memindahkan kebebasan wilayah dengan berdagang umumnya mengalami penundaan mengingat banyak faktor yang disebabkan oleh kesulitan selama waktu yang dihabiskan untuk membuat, membayar/kompensasi karena banyak faktor, misalnya yang paling cara umum memindahkan nama ke PPAT dan kesulitan dalam menutupi biaya. berupa PPH atau BPHTB karena pembeli akan menjual tanahnya, sehingga sifat kas belum terpenuhi. Namun, instrumen lain dapat digunakan terlebih dahulu untuk mengikat dan menyiratkan bahwa kreditur dan debitur telah membuat perjanjian jual beli, seperti proses pengikatan jual beli atau perjanjian pendahuluan di Notaris. Proses pengikatan jual beli memberikan waktu yang cukup bagi para pihak untuk menyelesaikan pembayaran transfer, menyelesaikan berkas seperti pemisahan sertifikat, atau membayar pajak. Dalam perjanjian jual beli, para pihak secara langsung memiliki hak dan tanggung jawab untuk mencapai tujuannya.

Untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan cara pengikatan jual beli secara penuh biasanya akan digunakan surat kuasa untuk menjual dan surat kuasa untuk menjual atas dasar pengikatan hak jual beli. Pembeli yang telah membayar lunas tetapi belum mengalihkan namanya diberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagai akibat dari hal tersebut. uang sebagai akibat tidak memenuhi persyaratan tertentu selama prosedur administrasi. Sebaliknya, perjanjian jual beli tidak dibayar (PJB Tidak Dibayar) tidak memerlukan surat kuasa untuk menjual. Oleh karena itu diperlukan surat kuasa dengan bahasa yang jelas dalam akta untuk menjual surat kuasa ini (Pasal 1796 KUHPerduta).

Mengingat pergeseran ekonomi perumahan dan bisnis, notaris diharuskan, antara lain, untuk mencatat kesepakatan para pihak mengenai pembuatan akta otentik pengalihan hak atas tanah. Cara yang paling umum dimana hak dialihkan dalam masyarakat adalah melalui jual beli tanah. Menurut keseluruhan ayat (1) Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Tambahan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 3696



(selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997): oleh PPAT yang disetujui sesuai pengaturan peraturan dan pedoman yang relevan dapat digunakan untuk mendaftarkan pertukaran hak atas tanah dan kepemilikan atas unit dan pad melalui perdagangan, perdagangan, pemberian gaji di dalam organisasi, dan kegiatan lain yang sah untuk memindahkan hak istimewa. Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), notaris berwenang membuat akta otentik di bidang pertanahan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat 2 huruf (f) UUJN (Riftianti, 2020).

Karena sebelumnya penjual memberikan kuasa kepada Notaris, maka tujuan kuasa menjual yang sebenarnya adalah agar Notaris/PPAT dapat segera menandatangani Akta Jual Beli dan mengurus nama akta tanpa kehadiran penjual. Oleh karena itu, perjanjian bantuan “berfungsi dan bertujuan untuk menyiapkan, mengukuhkan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum”, sebagaimana dinyatakan oleh Herlien Budiono (Budiono, 2016).

Dengan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Kedudukan Surat Kuasa Yang Belum Disebutkan Nama Surat Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dijadikan Dasar Untuk Menandatangani Akta Jual Beli”.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Undang-Undang**

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, berkaitan dengan kebebasan pemanfaatan, penguasaan, penguasaan dan pemindahan tanah yang mensyaratkan pertimbangan khusus orang tua dalam undang-undang dan pedoman-pedoman, peraturan-peraturan dan pedoman-pedoman mengenai tanah yang diberikan pada tanggal 24 September 1960, dan disebut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, lebih sering disebut dengan Peraturan Pokok Agraria (UUPA), berkaitan dengan Pedoman Pokok Agraria . Sejak sebelum adanya Peraturan Pokok Agraria (UUPA) telah ada dua perangkat hukum secara keseluruhan di bidang pertanahan Indonesia, yaitu pengaturan pertanahan menurut peraturan baku (kebebasan ulayat) dan pengaturan pertanahan menurut peraturan barat, yang dapat terlacak dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Buku Hukum Umum), Alasan peraturan ini adalah untuk memberikan kepastian yang sah atas tanah.

Sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, “perbuatan di bawah tangan” adalah perbuatan yang disahkan oleh perkumpulan yang sebenarnya tanpa bantuan penguasa dan hanya antara orang-orang yang terlibat erat. Kegiatan individu digambarkan dengan (1). dibuat oleh perkumpulan yang bersangkutan; (2). tidak disahkan oleh pejabat administrasi; 3). Hukum tidak



menentukan organisasi standar untuk menulis. Pasal 1338 BW menyatakan bahwa semua rencana permainan yang dibuat secara sah (memenuhi unsur-unsur syarat sah suatu pengaturan menurut Pasal 1320 BW) berlaku sebagai pedoman bagi perkumpulan yang membuatnya. Selama akta yang membuat akta tidak mengingkari tanda tangannya atau kenyataan yang tertulis dalam akta, maka pada saat itu kekuatan pembuktian suatu akta nakal mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan akta yang kredibel. Menegaskan Pedoman Nomor Pasal 15 ayat 2 Peraturan Nomor 2 Tahun 2014, yang merevisi Peraturan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Tempat Umum Pejabat Hukum, mengacu pada tiga macam perbuatan di bawah tangan, yaitu: 1). tipu daya biasa; (2). Waarmeking, akta yang ditandatangani di bawah tangan seorang akuntan publik, di mana pejabat hukum hanya menegaskan bahwa tanda-tanda pertemuan itu benar tanpa menjamin benarnya hal-hal yang ada dalam akta itu; 3). Dengan demikian, akta perseorangan yang sah adalah akta yang disahkan oleh kedua pelaku dan didaftarkan pada akuntan publik. Akuntan publik tidak bertanggung jawab atas item atau keakuratan akta.

Jual beli tanah merupakan salah satu cara yang digunakan untuk memenuhi kepentingan tersebut. Dalam budaya Indonesia, perdagangan tentu bukan hal lain karena sudah selesai sejak dulu. Lebih sering daripada tidak, individu yang terlibat erat setuju sebelum memperdagangkan sesuatu.

Ketika "pemahaman" tentang barang dagangan dan biaya tercapai, pengaturan kesepakatan dan pembelian dibuat. Pemahaman kesepakatan dan pembelian yang sah dibuat ketika barang dagangan dan tuan rumah biaya diselesaikan oleh kedua pertemuan. Jual beli dengan obyek hak atas tanah juga dilakukan karena hak atas tanah termasuk obyek perjanjian yang secara khusus diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setiap perbuatan hukum yang menyangkut hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. dengan perjanjian yang meningkatkan kepastian hukum. Artinya, setiap pihak yang berencana menggugat hak atas tanah harus mengikuti undang-undang yang mengatur atau berkaitan dengan hak atas tanah.

Tentang keyakinan yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Umum, maksud murni itu semata-mata ditujukan untuk melaksanakan pengertian, bukan pada saat melakukan pengaturan, meskipun tepat detik sebelum akhir dari pengaturan yang merupakan tahap yang benar-benar memutuskan apakah pengaturan dibuat dengan baik atau tidak atau dengan kata-kata seperti itu, sambil menetapkan kesepakatan, diperlukan keseimbangan antara kedua belah pihak dalam mengejar kesepakatan untuk menghindari "penganiayaan". kondisi" yang melingkupi salah satu majelis, baik karena keadaan psikologis maupun variabel luar lainnya (Marilang, 2013).



Masyarakat terkadang menghadapi tantangan tambahan sebagai akibat dari aturan khusus tentang pengalihan hak atas tanah, terutama bagi anggota masyarakat umum yang tidak terbiasa dengan peraturan hukum terkait pertanahan. Misalnya, hal ini tidak dilarang keras dalam jual beli hak atas tanah oleh orang biasa, yang hanya dapat dibuktikan dengan kuitansi biasa. Namun, jika pembeli ingin mendaftarkan hak tersebut, hal itu dapat menimbulkan tantangan tambahan. tanah yang telah dibeli atau yang namanya telah diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan alasan Kantor Pertanahan akan membubarkannya karena tidak ada pendaftaran tanah.

Ria Trisnomurti berpendapat bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang dibuat untuk mengatasi keadaan yang menunggu dipenuhinya syarat-syarat perjanjian yang merupakan tujuan akhir yaitu jual beli tanah. / hak milik atas rumah susun. Dengan kata lain, itu adalah kesepakatan yang dibuat untuk mengatasi suatu situasi. Satuan yang ditandatangani sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pembuatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) karena keterlambatan atau adanya sejumlah persyaratan hukum untuk jual beli hak atas tanah (Ria Trisnomurti, 2019).

Undang-undang pertanahan, Undang-Undang Nomor 2, diundangkan pada tanggal 24 September 1960, dengan maksud memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada seluruh rakyat Indonesia. 5 Tahun 1960, juga disebut sebagai Undang-Undang Pokok Agraria, mengatur praktek dasar pertanian. BAL). Hukum Agraria Nasional kita adalah hukum adat, dan hukum agraria kolonial dianggap tidak berlaku, sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 UUPA. Jaminan kepastian hukum diberikan oleh pasal 19 ayat 1 UUPA: "Pendaftaran tanah diselenggarakan di seluruh wilayah negara Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah." Hal ini sejalan dengan tujuan dikeluarkannya PP No. PP, Peraturan Pemerintah, mengatur ketentuan tambahan berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria LNRI Nomor 1961 10 Undang-Undang Pemerintah Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Nomor 28-TLNRI 2171. Selain itu, PP No. Dengan disahkannya Undang-Undang Tidak Resmi Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Daerah, LNRI Tahun 1997 Nomor 24, maka Undang-undang Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi. Dengan memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka hak atas tanah, hak atas satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya terlindungi. menunjukkan bahwa ia adalah pemilik hak yang dipersengketakan.

Untuk menjaga hak dan memberikan bukti yang kuat terhadap pihak ketiga, maka pemilik setiap hak atas tanah wajib mendaftarkannya ke kantor pendaftaran tanah. Dalam hal ini, pemilik dapat menggunakan Sertifikat Tanah sebagai bukti bahwa ia memiliki tanah tersebut.

Persyaratan pendaftaran tanah sebagai bukti kepemilikan hak istimewa atas sebidang tanah dengan tujuan agar jelas memiliki hak untuk menguasai dan



mengklaim wilayah ini. Tujuan dan fungsi penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, atau hak-hak terdaftar lainnya sehingga mereka dapat dengan mudah menunjukkan kepemilikan mereka atas hak-hak yang relevan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah diperlukan untuk menjamin kepastian hukum. Akta peralihan hak harus dibuat untuk memenuhi persyaratan pendaftaran tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pertanahan, hal itu harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang wilayah kerjanya meliputi wilayah dimana hak atas tanah akan dialihkan. Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Pendaftaran dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Dapat dikatakan bahwa notaris menjalankan profesinya dan perannya sebagai pejabat publik yang menjalankan sebagian tanggung jawab pemerintahan sipil dalam pekerjaannya sehari-hari. Seorang notaris harus menjalankan setidaknya empat fungsi agar seimbang:

- 1) Notaris adalah pejabat yang membuat akta bagi pihak yang membawa partij atau relas akta kepadanya;
- 2) Peran notaris dalam pembagian warisan;
- 3) Notaris bertindak sebagai penasehat hukum dengan memberikan informasi kepada para pihak mengenai pembuatan akta;
- 4) Notaris sebagai perseorangan yang menjalankan usaha dan memberikan berbagai macam jasa berusaha keras untuk mempertahankan pelanggan agar kantornya dapat terus berfungsi..(Habib Adjie, 2008).

Sesuai dengan Peraturan No. 2 Tahun 2014, yang mengubah Peraturan No. 30 Tahun 2004 tentang Kedudukan Pejabat Badan Hukum, akuntan publik telah diberikan kewenangan untuk melakukan tindakan yang benar sehubungan dengan segala aktivitas, pengaturan dan pengaturan yang diharapkan oleh peraturan dan pedoman atau berpotensi diinginkan oleh orang-orang yang mempunyai premi untuk dituangkan dalam suatu akta yang sah, akta akuntan publik disusun secara lugas dalam hubungan yang terus menerus satu sama lain dan tidak menggunakan kontraksi, spasi dan ruang kosong sebelum akta tersebut ditandatangani berlaku untuk suatu badan hukum yang namanya tidak disebutkan dalam Peraturan Kantor Akuntan Publik Pasal 42 sepanjang pembuatan akta tersebut tidak juga dibagikan atau dilarang kepada pejabat lain yang tidak ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Sama halnya dengan pedoman dalam hal pertukaran kebebasan, penting untuk memusatkan perhatian pada keadaan untuk membuat akta perpindahan hak



istimewa, khususnya kepuasan keadaan sehubungan dengan pertukaran kebebasan. Istilah yang disinggung bisa tentang subjek perdagangan atau objek perdagangan. Namun demikian, apabila syarat-syarat tersebut belum terpenuhi, maka penandaan akta jual beli tidak dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sampai dengan terpenuhinya semua syarat akhir.

Untuk mengalahkannya ini, dan untuk organisasi tanah yang terorganisir, kesepakatan terbatas dan pemahaman pembelian dan otoritas hukum yang menyeluruh untuk menjual dilakukan di hadapan akuntan publik, di mana pengaturan tersebut dapat digunakan sebagai metode untuk membatasi keinginan pertemuan. Bagaimanapun, pemahaman otoritatif kesepakatan dan pembelian hanya terbatas pada pemahaman bantuan yang merupakan pengaturan awal yang bergantung pada kemungkinan kesepakatan dan standar pemahaman lainnya, seperti konsensualisme, membatasi kekuatan dan keseimbangan, terutama karena pengaturan bahwa pertemuan yang perlu dijangkau belum dapat diselesaikan.

## **2. Penandatanganan Akta Pengikatan Jual-Beli Harus Diikuti Dengan Akta Jual-Beli**

“Kecuali pemindahan hak melalui pelelangan, pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar tambah, hibah, penghasilan dalam perseroan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan apabila dapat dibuktikan.” “dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,” bunyi Pasal 37 ayat 1 PP 24 Tahun 1997.

Sebenarnya tidak ada perbedaan antara perjanjian pengikatan jual beli dengan perjanjian secara keseluruhan. Di sisi lain, sifat terbuka Buku III KUH Perdata yang memungkinkan subjek hukum untuk mengadakan perjanjian dalam bentuk apapun dan dengan isi apapun, inilah yang menimbulkan adanya pengikatan perjanjian jual beli. sepanjang tidak mempengaruhi hukum, kesucilaan, atau ketertiban umum (Susanti, 2008).

Namun dalam praktiknya, para pihak menandatangani akta pengikatan jual beli tanah di hadapan notaris sebelum melibatkan PPAT yang berwenang. Tujuan mendasar dari pertemuan adalah untuk memindahkan kebebasan tanah, sehingga pembatasan direncanakan sebagai pemahaman primer. Perjanjian jual beli ini berisi janji untuk menjual tanah setelah kondisi yang diperlukan terpenuhi (Supriadi, 2006).

Dalam praktiknya, akta jual beli tanah yang mengikat secara hukum biasanya merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris. Dengan demikian, akta pengikatan jual beli tersebut merupakan akta asli yang mempunyai kekuatan pembuktian penuh. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk meningkatkan perlindungan dan kepastian hukumnya. karena notaris yang menandatangani akta tidak memihak dan tidak mewakili kepentingan para pihak.





Dengan bantuan notaris, para pihak yang membuat perjanjian jual beli akan mendapat bantuan dalam merumuskan masalah yang akan disepakati. Namun demikian, kesepakatan yang dimaksud oleh para pihak tidak selalu dapat direalisasikan. Tergantung pada sejumlah faktor, para pihak atau perintah pengadilan dapat membatalkan perjanjian dalam kondisi tertentu (Setiawan Rahmat, 2005).

Di antara pertemuan-pertemuan tersebut, jual beli batas (PJB) tanah dapat dilakukan dengan akta rahasia atau dengan akta yang ditulis di depan pejabat yang sah. Untuk tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik (SHM), perjanjian jual beli dapat ditandatangani di hadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah yang berstatus Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Dengan demikian, jalur perdagangan tanah yang sah adalah unik dalam kaitannya dengan kesepakatan dan pembelian yang membatasi. Notaris hanya berwenang untuk membuat akta pengikatan jual beli tanah yang berstatus Sertifikat Hak Milik karena adanya kewenangan untuk membuat akta jual beli tanah dengan sertifikat hak milik (SHM), tetapi mereka tidak diperkenankan untuk membuat akta asli jual beli tanah yang disertai dengan Sertifikat Hak Milik (AJB). di Kantor Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Ramadan, 2010).

Kesepakatan proses pelepasan tanah harus dapat memenuhi kriteria yang jelas dan tunai, sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. Pengertian jual beli tersebut disahkan dihadapan pejabat yang ditunjuk, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebagai perjanjian pendahuluan, perjanjian pengikatan jual beli ini biasanya memuat janji-janji dan syarat-syarat mengenai pemenuhan syarat-syarat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah syarat-syarat jual beli tersebut terpenuhi, tentunya dapat kembali kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan jual beli tersebut.

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata, syarat-syarat suatu akta otentik adalah sebagai berikut:

1. Seorang pejabat publik harus menandatangani akta baik "oleh" (pintu) atau "sebelum" (ten overstaan);
2. Akta harus dibuat menurut format hukum;
3. Akta harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu. (Soerjono Soekanto, 2007).

Sebagaimana dapat dilihat dari informasi sebelumnya, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta otentik apabila ditandatangani di hadapan



atau oleh Notaris. Karena ditandatangani “oleh” (door) atau “di hadapan” (ten overstaan) pejabat umum, maka memenuhi syarat akta otentik karena ditandatangani di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang, salah satunya Notaris.

## Metode

Analisis deskriptif digunakan dalam penelitian ini. Penelitian analisis deskriptif bertujuan untuk memahami keadaan objek yang diteliti dengan memberikan gambaran, penjelasan, dan peristiwa. Tujuan dari penelitian deskriptif adalah mengumpulkan informasi seakurat mungkin tentang orang, kondisi, atau fenomena lainnya.

Gambar dan kata-kata digunakan untuk mengumpulkan data, bukan angka. Kutipan data digunakan untuk mengilustrasikan penyajian laporan dalam laporan penelitian deskriptif (Moleong, 2010). Memprediksi fakta dan karakteristik populasi atau area tertentu secara sistematis, faktual, dan akurat adalah tujuan dari penelitian deskriptif. (Suryabrata, 2006).

Asas-asas hukum menjadi fokus utama penelitian hukum normatif dalam penelitian ini. Ronny Hanitijo Soemitro mencontohkan penelitian hukum normatif sebagai berikut: Kajian hukum positif, kajian asas-asas hukum, kajian hukum konkrit, kajian sinkronisasi hukum, kajian sistem hukum, dan kajian hukum komparatif semuanya termasuk dalam penelitian ini. kategori.

Penelitian ini dilakukan di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan dan perpustakaan Universitas Sumatera Utara Medan selain melakukan wawancara dengan sejumlah PPAT dan Notaris. Penelitian dilakukan dalam jangka waktu yang lebih lama, dan khususnya, wawancara dilakukan untuk menanggapi peluang yang diberikan oleh lembaga yang bersangkutan. Data untuk penelitian dikumpulkan dari sumber hukum primer, sekunder, dan tersier.

## Hasil dan Pembahasan

### Hasil

#### **Kedudukan Hukum Kuasa Menjual yang Belum Disebutkan Namanya Dalam Akta Perikatan Jual Beli Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah**

Karena jual beli sudah dilakukan sejak zaman dulu, masyarakat bukanlah hal yang baru. Saat melakukan jual beli, kontrak atau perjanjian biasanya digunakan. Menurut hukum adat, penyerahan barang yang dijanjikan merupakan syarat mutlak agar perjanjian jual beli dapat dianggap sebagai perjanjian yang nyata. Dengan kata lain, perjanjian dianggap belum dibuat, jika sesuatu telah diperjanjikan, tetapi objek perjanjian itu dalam prakteknya belum diserahkan. Selain itu, juga berpegang pada aturan cahaya dan uang, yaitu perdagangan



khusus dengan melepaskan hak istimewa selamanya dan kemudian cicilan juga dilakukan oleh pembeli dan diterima oleh penjual.

Karena jual beli tanah dan transaksi lainnya terkait dengan tanggung jawab pengawasan transaksi tersebut, Saleh Adiwinata mengklaim bahwa ketentuan yang berkaitan dengan jual beli tanah dan persyaratan untuk menandatangani akta jual beli tanah sebelum PPAT bersifat memaksa (*dwingend recht*). oleh otoritas. Selain itu, disebutkan bahwa meskipun ada kemungkinan pengalihan hak atas tanah, namun pengalihan tersebut belum berlaku bagi pihak ketiga. Selama nama pembeli belum dibalik di Kantor Pertanahan, ia tidak dapat menjual kembali hak atas tanahnya kepada pihak ketiga meskipun telah memiliki akta PPAT.

Kemudian, pikirkan penilaian Saleh Adiwinata, sebagai berikut:

“Sesuai dengan UU Pokok Agraria, kapan hak jual beli tanah berpindah? Karena asas “gelijke oversteken”, tanah berpindah sekaligus pada saat akta jual beli ditandatangani di hadapan Kepala Desa. Sebagaimana Dinyatakan sebelumnya, tidak ada persoalan bila terjadi peralihan hak atas jual beli tanah menurut hukum adat, hal ini dapat menjadi masalah bila menggunakan UUPA untuk jual beli tanah, peralihan hak milik tetap harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya...

Kumpulan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengelolaan, pemilikan, penggunaan, dan penguasaan tanah dikenal dengan hukum pertanahan. Para pihak yang terkait dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menandatangani akta tersebut. Dengan demikian, secara tegas yang dimaksud dengan “pengaturan pertanahan” adalah pedoman hukum mengenai persesuaian dengan obyek-obyek hak atas tanah. Legalitas jual beli hak atas tanah tidak diatur oleh norma hukum apapun dalam inventarisasi dan penyelesaian hukum pertanahan. Setiap peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli, harus terjadi di hadapan PPAT, hanya menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Namun, undang-undang pertanahan belum secara tegas mengatur tentang syarat-syarat jual beli, kapan terjadinya jual beli, dan aspek-aspek lainnya. Ini tidak sama dengan KUH Perdata, yang mengatur bagaimana segala jenis transaksi dilakukan.

Berikut adalah analisis posisi Sri Soedewi Masjchoen Sofwan: Pertama-tama, persewaan, jual beli tanah, dan kegiatan terkait tanah lainnya belum diatur oleh UUPA. Sejalan dengan itu, tidak ada satu pun peraturan perundang-undangan dalam UUPA yang mengatur tentang syarat-syarat, terjadinya, atau pembatalan peralihan hak atas tanah. Kedua, dalam kaitannya dengan PPJB-HAT yang telah dan sering terjadi dalam kehidupan transaksional masyarakat, sebenarnya landasan teori ada dalam hukum adat yang keberadaannya diakui secara tegas dalam Pasal 5 UUPA sebagai landasan berlakunya undang-undang agraris.



Sebagai hukum primer yang mengatur pokok-pokok agraria, termasuk tanah di dalamnya, UUPA hanya mengatur bahwa hukum adat berlaku terhadap hukum agraria. Yaitu, pengaturan berdasarkan hukum adat untuk kepemilikan, penggunaan, dan penguasaan tanah, serta pengalihan hak atas tanah.

#### **Fungsi Akta Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Untuk Pendaftaran Peralihan Hak di Kantor Badan Pertanahan**

Perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk memperkuat perjanjian utama yang perlu dilakukan dan berfungsi sebagai bantuan atau perjanjian pendahuluan. Oleh karena itu, perjanjian pengikatan jual beli dapat, sesuai dengan tujuannya, digunakan untuk memperkuat perjanjian utama dan, jika dilaksanakan sepenuhnya, untuk menyimpulkan hubungan hukum terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan.

Suatu bentuk surat kuasa khusus yang dikenal sebagai surat kuasa untuk menjual dibuat setelah pengesahan perjanjian jual beli hak atas tanah yang mengikat secara hukum. Pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa tidak dapat hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena sakit, atau pemegang hak atas tanah atau pemberi kuasa tidak dapat hadir karena tidak hadir untuk sementara waktu, adalah dua alasan mengapa surat kuasa untuk menjual itu sendiri ada.

Karena ketidakhadiran penjual, kondisi dan keadaan tersebut akan menimbulkan masalah pada saat pembuatan akta jual beli; oleh karena itu, pemberian kuasa untuk menjual diperlukan untuk memudahkan peralihan hak atas tanah di hadapan pejabat yang berwenang.

Kesepakatan para pihak tentang kuasa untuk menjual sendiri kuasa yang dilimpahkan itu antara lain mengatur hak dan kewajiban para pihak, serta apa yang harus dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan. Salah satu syarat pembuktian peralihan hak atas tanah adalah akta jual beli yang mencantumkan sumber data hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta peralihan hak sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Akta ini selanjutnya dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data akibat perbuatan hukum. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain melaksanakan beberapa kegiatan pendaftaran tanah. Akan tetapi, dalam pembuatan akta peralihan hak bagi PPAT, seringkali diberlakukan beberapa larangan selain untuk memenuhi segala persyaratan administrasi. Notaris melakukan terobosan dalam hal ini dengan menyusun



perjanjian pendahuluan yang lebih sering disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual.

Surat kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pembeli biasanya tidak dapat ditarik kembali, artinya hanya berlaku jika pembeli memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh penjual. Keadaan sekarang ini kemudian disinggung oleh lebih banyak orang sebagai kekuatan langsung karena kekuatan ini tidak dapat dilepaskan.

Surat kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah akan mempunyai akibat hukum karena memungkinkan untuk menggunakan pernyataan yang dibuat oleh atau dihadapan notaris sebagai pengganti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perjanjian pendahuluan. . Obyek perjanjian dan data tanah, serta obyek peralihan yang diperjualbelikan, dijelaskan secara rinci pada akta Notaris yang bersangkutan. Karena keterangan Notaris tersebut hanyalah merupakan penjelasan yang memuat klausula atau kata-kata janji yang akan dilaksanakan jika keadaan yang ditentukan itu terjadi di kemudian hari, maka surat ini tidak cukup formal untuk mendukung kedudukan surat kuasa menjual.

Surat kuasa dan/atau akta notaris sah menurut hukum karena penjual dan pembeli telah menerima syarat-syarat perjanjian. Selain itu, para pihak telah melaksanakan syarat-syarat perjanjian secara tertulis dan tunai yaitu pembeli memberikan sejumlah uang dan penjual menerima harga yang disepakati, meskipun secara normatif atau hukum belum diterima. . Hal ini karena surat kuasa untuk menjual mempunyai akibat hukum, yaitu berupa tidak terpenuhinya unsur subjek dan objek, sehingga surat kuasa untuk menjual dapat dibatalkan. Secara keseluruhan, sebenarnya kewenangan hukum untuk menjual telah berubah menjadi alasan pertukaran uang dan tanah antara pembeli dan pedagang. Namun secara norma, peralihan tersebut belum sah karena peralihan hak atas tanah masih memerlukan tata cara dan syarat-syarat tertentu.

Cukuplah hanya pembeli yang hadir, bertindak sebagai penjual menurut kuasa jual, untuk suatu jual beli yang telah dibuat perjanjian mula-mula berupa perjanjian pengikatan jual beli yang disertai dengan surat kuasa. untuk menjual. Pendaftaran peralihan hak atas tanah diperlukan untuk menjamin kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah tersebut dapat segera dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal. Para pihak yang terlibat harus menghadap sendiri untuk menandatangani akta jual beli karena akta PPAT berfungsi sebagai bukti perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah.



## PEMBAHASAN

### **Pengikatan Jual Beli Terhadap Pemberian Kuasa yang Belum Disebutkan Namanya dan Dijadikan Dasar Untuk Penandatanganan Akta Jual Beli**

Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dibayar karena pembelian sebagian bidang tanah belum dipecah, tanah yang dibeli belum dilunasi, dan tanah yang dibeli masih terdaftar atas nama ahli waris. Ini adalah salah satu syarat untuk melakukan jual beli yang belum sepenuhnya terpenuhi. Pembeli dalam akta jual beli berpendapat bahwa lebih mudah untuk menyelesaikan proses jual beli dan mengembalikan nama karena alasan tersebut di atas.

Setiap transaksi yang menyangkut pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dianggap sebagai objek pajak menurut hukum Indonesia. Peralihan hak atas tanah atau bangunan dikenakan pajak kedua belah pihak sebagai objek pajak, dari penjual dan pembeli. Pihak membayar pajak penghasilan penjual yang disingkat PPh atas hasil penjualan tanah dan/atau bangunan. Sementara itu, pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Pajak Bangunan (selanjutnya disingkat BPHTB) untuk para pihak. Pembayaran pajak PPh dan BPHTB juga termasuk lokasi yang jauh atau terhalang antara lain. Selain itu, surat kuasa ini biasanya baru berlaku setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah memenuhi semua persyaratan untuk jual beli hak atas tanah (Patradi, 2010).

Dalam melaksanakan perjanjian jual beli yang mengikat, faktor-faktor berikut harus dipertimbangkan:

1. Luas tanah dan bangunan (disertai jika perlu dengan peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertifikat dan pemegang hak, serta izin yang melekat pada objek tanah dan bangunan harus diuraikan dengan jelas.
2. Jumlah biaya tanah, serta cara pembayaran dan harga per meter. Juga dimungkinkan pendekatan bertahap untuk membayar harga tanah, yang akan diselesaikan saat AJB ditandatangani.
3. Calon pembeli berhak untuk membatalkan transaksi dan menerima pengembalian uang muka dengan syarat-syarat pembatalan tertentu, seperti ternyata pembangunan rumah tidak dilakukan dalam jangka waktu yang dijanjikan oleh pengembang. Atau, calon pembeli akan kehilangan uang mukanya jika pembangunannya selesai tepat waktu tetapi dia membatalkan secara sepihak.
4. Konfirmasi pembayaran pajak yang wajib dilakukan oleh masing-masing pihak, serta biaya-biaya lain yang diperlukan seperti biaya survey tanah dan Notaris/PPAT.
5. Klausula pernyataan dan jaminan dari calon penjual, seperti tanah yang akan dijual tidak dijamin utang pihak ketiga atau terlibat sengketa hukum, dapat



dicantumkan bila perlu. Calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari segala tuntutan jika ternyata tuntutan dan jaminan calon penjual itu palsu (Dony Hadi Rusdianto, 2009).

Dalam praktiknya, perjanjian pengikatan jual beli sering digunakan sebagai perjanjian pendahuluan untuk memperlancar jual beli hak atas tanah. Namun, pengikatan jual beli itu sendiri hanya menerapkan asas-asas umum KUH Perdata. atau dengan kata lain, belum ada undang-undang atau peraturan yang secara khusus menangani hak atas tanah.

Persyaratan lain termasuk membayar harga jual beli yang telah disepakati dan semua pajak yang terkait dengan jual beli hak atas tanah, seperti pajak penghasilan penjual (SSP) dan pajak pembeli (Pajak Perolehan Hak Atas Tanah), serta akta. Pihak yang akan melakukan jual beli telah melunasi tanah dan bangunan (BPHTB). (Ramadan, 2010).

Oleh karena itu, syarat sahnya perjanjian pengikatan jual beli hanya bergantung pada tempat penandatanganannya; apabila tidak ditandatangani di hadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta di bawah tangan, sedangkan apabila ditandatangani di depan atau oleh pejabat umum, maka menjadi akta notaris yang merupakan akta otentik. (Syahrul, 2006).

Dapat disimpulkan bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pembuatan akta jual beli ini mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat berdasarkan semua keterangan yang dikemukakan oleh penulis di atas. Hal ini disebabkan karena suatu akta di bawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna, seperti akta otentik, jika tanda tangan dalam akta itu diakui oleh para pihak yang menandatangani. Namun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa suatu akta di bawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna, seperti akta otentik. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB), akta tersebut telah menjadi akta notaris.

## **Kesimpulan**

Hasil penelitian mengungkapkan temuan sebagai berikut: Adanya aturan khusus mengenai peralihan hak atas tanah terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat awam yang belum mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan dengan tanah. Pengaturan hukum yang berkaitan dengan kuasa untuk menjual dalam hal nama kuasa tidak disebutkan dalam Perjanjian Jual Beli. Misalnya, dalam transaksi jual beli hak atas tanah oleh orang biasa, yang pembuktiannya hanya berupa kuitansi biasa, pada pokoknya akta Perjanjian Jual Beli Menteri Dalam Negeri menyatakan bahwa hal itu tidak dilarang. oleh kekuatan absolut. 14 Tahun 1982 karena Akta Pengikatan Jual Beli merupakan terobosan hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat ketika kondisi dan keadaan syarat syarat jual beli tanah belum



terpenuhi, dan surat kuasa ini diperlukan untuk menjaga kepentingan pihak, terutama pembeli.

Karena hak atas tanah yang termasuk objek perjanjian diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang mengenai hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut, maka kedudukan hukum kekuasaan jual beli yang belum disebutkan dalam akta pengikatan jual beli dalam proses peralihan hak atas tanah juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum. Artinya, pihak yang akan mengambil tindakan yang sah mengenai hak istimewa tanah, harus sesuai dengan prinsip-prinsip yang sah yang mengawasi atau berhubungan dengan rencana permainan dalam hal kebebasan tanah atau dengan demikian, pihak yang membuat langkah sah tertentu mengenai kebebasan tanah, maka, pada saat itu titik, dia tidak diizinkan untuk melakukan seperti itu. Meskipun demikian, ia dibatasi oleh pengaturan hukum yang mengawasi hak atas tanah.

Surat kuasa yang tidak disebutkan namanya digunakan sebagai dasar penandatanganan akta pengikatan jual beli. Artinya akta pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta pengikatan jual beli tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sangat kuat. Hal ini dikarenakan Perjanjian Jual Beli (PJB) ditandatangani di hadapan notaris, menjadikan akta tersebut sebagai akta notaris, menjadikannya sebagai akta otentik. Sedangkan akta yang ditandatangani tanpa notaris menjadi akta di bawah tangan yang pembuktiannya adalah akta otentik. Padahal Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang menyatakan bahwa suatu akta di bawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik, tetapi ketentuan Pasal 1875 KUHPerdato mengacu pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata tahun 1871 yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan dapat disamakan dengan akta otentik tetapi tidak memberikan bukti yang lengkap tentang isinya karena akan dianggap sebagai narasi belaka. Selain apa yang dikatakan, pokok-pokok akta itu terkait langsung dengannya.





## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. (2008). *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Agus Pandoman. (2005). *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*. PT Raga Utama Kreasi.
- Budiono, H. (2016). Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa. *Jurnal Renvoi*, IV(3).
- Dony Hadi Rusdianto. (2009). *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*. Mitra Ilmu.
- Habib Adjie. (2008). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. PT Refika Aditama.
- Marilang. (2013). *Hukum Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Alauddin University Press.
- Moleong, L. J. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Rosdakarya.
- Patradi, K. (2010). *Pemberian Kuasa Dalam Praktik Perjanjian Pengikatan Jualbeli Hak Atas Tanah*. Gamma Press.
- Ramadan, H. (2010). *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual-beli Tanah Bersertifikat*. Pustaka Ilmu.
- Ria Trisnomurti. (2019). *Notaris dan Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Pustaka Pena Press.
- Riftianti, M. A. (2020). Akibat Hukum Akta Kuasa Jual yang Dibuat Oleh Notaris yang Memenuhi Unsur Sengaja Memberi Kesempatan Atau Sarana Dalam Tindak Pidana Penipuan. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 2(1).
- Setiawan Rahmat. (2005). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Putra Abardin.
- Soerjono Soekanto. (2007). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Supriadi. (2006). *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Sinar Grafika.
- Suryabrata, S. (2006). *Metodologi Penelitian*. PT Raja Grafindo Persada.
- Susanti, F. (2008). *Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur*. Program Studi Magiser Kenotariatan Universitas Diponegoro.
- Syahrul, F. (2006). *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Sumber Ilmu.