

Zeefs Royce M. Butar-
 Butar¹
 Rafiqi²

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KUASA MUTLAK ATAS PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DI TINJAU DARI KUHPERDATA

Abstrak

Tujuan studi ini adalah untuk mengkaji kepastian hukum dari kekuatan hukum surat kuasa mutlak pada perjanjian pengikatan jual beli kaitannya dalam jual beli tanah. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan komparatif. hasil studi menunjukkan bahwa Dalam penguasaan kuasa mutlak PPJB itu boleh asalkan harus memenuhi beberapa syarat-syarat tertentu, seperti Kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok yaitu PPJB, PPJB yang menjadi perjanjian pokok juga harus merupakan, dimana seluruh hak dari penjual sudah sepenuhnya terpenuhi karena pihak pembeli sudah memenuhi kewajiban yaitu membayar lunas harga objek tanah yang diperjualbelikan, Penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah, pemberian kuasa harus diberikan dari pihak pemberi dan penerima, tidak boleh disubsitusikan kepada pihak lain yang tidak memiliki kepentingan.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Surat Kuasa mutlak, Perjanjian pengikatan jual beli

Abstract

The purpose of this study is to examine the legal certainty of the legal power of absolute power of attorney in the binding sale and purchase agreement in relation to the sale and purchase of land. This study uses a normative legal research method with a comparative statutory approach. The study results show that in controlling the absolute power of the PPJB it is permissible as long as it has to fulfill certain conditions, such as the power of attorney is an inseparable part of the main agreement, namely PPJB, PPJB which is the main agreement must also be, in which all the rights of the seller have been fully fulfilled because the buyer has fulfilled the obligation, namely paying in full the price of the land object being traded, the use of absolute power in the PPJB land, the authorization must be given from the giver and the recipient, may not substituted to other parties who have no interest

Keywords: Legal certainty, absolute power of attorney, sale and purchase binding agreement.

PENDAHULUAN

Di dalam pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Tahun 1995 dinyatakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. (Undang-Undang Dasar Tahun 1995) yang dimana seluruh aspek di negara ini haruslah berkepastian atas hak-hak dan kewajiban warga negara. Kebutuhan masyarakat akan peranan tanah sekarang ini menjadi semakin meningkat karena tanah didalam masyarakat merupakan tempat atau media utama bagi mereka untuk melangsungkan proses kehidupannya. Oleh sebab itu untuk memenuhi kebutuhan tersebut, masyarakat berusaha untuk mendapatkan sebanyak-banyaknya hak atas tanah dengan salah satu caranya ialah dengan melakukan jual beli tanah. Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. (Jimly Asshiddiqie, 2003)

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), *“jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan”*. Adapun menurut Pasal 1458 jual beli dianggap telah terjadi antara kedua

^{1,2)} Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Medan Area
 email: zeefs.royz.420@gmail.com

belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Sehingga dengan terjadinya jual beli, maka hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli. Sedangkan hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*yuridis levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh kepala kantor pendaftaran tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut Pasal 1 *Overschrijvings Ordonantie*, pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak. Ciri ini terdapat dalam semua bentuk hukum, termasuk hukum pidana. Fungsi hukum pidana adalah untuk melindungi kepentingan-kepentingan hukum dari perbuatan-perbuatan yang bersifat ofensif dan rakus, untuk meletakkan dasar-dasar legitimasi negara melalui fungsi negara untuk membela kepentingan-kepentingan hukum yang dilindungi, dan untuk melindungi negara dalam kerangka hukum, mengatur dan membatasi kekuasaan, melaksanakan misi negara dalam melindungi kepentingan hukum yang dilindungi. (M. Arba, 2014)

Dalam praktik pembuatan akta jual beli sering terjadi pihak penjual diwakili oleh pihak lain dengan menggunakan surat kuasa menjual atau surat kuasa mutlak. Dalam prinsipnya kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri dalam saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau ia tidak dapat meninggalkan pekerjaannya. Dalam praktik alasan pemberian kuasa berkembang sesuai dengan kebutuhan praktik, semisal terjadi jual beli tanah yang didasari oleh perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik sebagai jaminan, dengan menggunakan surat kuasa mutlak debitur dapat menjual jaminan apabila kreditur tidak dapat melunasi hutangnya. Dimana seharusnya pemberian kuasa itu sendiri haruslah melalui perjanjian terlebih dahulu yang disebut sebagai “*Perjanjian pemberian kuasa*” atau disebut juga dengan *Lastgeving* diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata. Dalam pasal tersebut Pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Meskipun bentuk/format dari Surat Kuasa Mutlak tidak diatur dalam peraturan perundangan. Tetapi penggolongan/kategori dari Surat Kuasa Mutlak tentukan dari isi surat kuasa tersebut yang terletak pada ruang lingkup dan kewenangan pemberian kuasa tersebut, dan tentang ini telah diatur dalam peraturan perundangan vide Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982. Dimana dalam Instruksi Mendagri No. 14/1982 (bagian Pertama dan Kedua) menyatakan (Clara Vania & Gunawan Djajaputra, 2018):

- a. Kuasa Mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 ini juga menyatakan bahwa bentuk kuasa mutlak dipakai sebagai tata cara pemindahan hak secara terselubung dan merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu dicegah. Dan melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Hal ini juga telah diatur didalam Pasal 39 butir d PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) harus menolak pembuatan akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Yang dalam praktiknya dengan dikeluarkan peraturan tersebut diatas harunya dapat menekan oknum oknum yang menyalah gunakan surat kuasa tersebut dimana seharusnya tidak ada yang menjadi korban kecurangan mafia-mafia agraria yang menari di atas kesulitan dan ketidak pahaman mayarakat akan konsep dan structural hukum kita, bukan dengan menitik beratkan profesi manapun termaksut dalam hal ini notaris (Urip Santoso, 2009), yang dalam analisis sementara penulis menjadi dasar dari semua

kerancuan penggunaan kuasa ini dimana berdasarkan Akta autentik sendiri dalam Hukum Perdata tertuang dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung makna yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu akta itu dibuat. Akta autentik yang dibuat oleh PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) merupakan sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu yang telah disebutkan.

Tujuan pembuatan kuasa ini bagi penerima kuasa yaitu untuk memudahkan menjual tanah tersebut pada pihak ketiga tanpa membutuhkan persetujuan lagi dari pemberi kuasa yang namanya tercantum dalam sertifikat, serta mengurangi beban pajak yang harus dibayarkannya apabila mengikuti prosedur jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini biasanya dilakukan oleh makelar selaku penerima kuasa.

Ketentuan tersebut tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun diakui di dalam lalu lintas bisnis dimasyarakat, hal ini merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikat baik. Maka dari itu perlu adanya pemahaman mengenai Surat Kuasa Mutlak ini, dimana selain mengacu pada ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, kita juga harus mengetahui bahwa terdapat pengecualian terhadap penggunaan “Kuasa Mutlak” disini yang diatur dalam Surat Direktur Jenderal Agraria tanggal 31 Maret 1982 Nomor 594/1493/AGR Surat Pengantar Sekaligus Penjelasan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang seharusnya juga dibaca dan diterapkan sebagai suatu kesatuan untuk lebih memahami penafsiran pengertian serta pengecualian Surat Kuasa Mutlak.

Sehingga berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti, membahas serta mengangkatnya menjadi sebuah karya tulis yang berjudul: “Tinjauan Yuridis Terhadap Surat Kuasa Mutlak Atas Pemindahan Hak Atas Tanah Di Tinjau Dari KUHPERDATA”.

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif yang pada dasarnya mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam Masyarakat (Suharsini Arikunto, 2012). Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk memperoleh data yang mendalam dan faktual mengenai realitas di masyarakat, dengan menelaah peraturan perundang-undangan serta asas-asas umum pemerintahan yang baik guna mengidentifikasi dan menyelesaikan permasalahan. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan 2 (dua) cara yaitu Study Kepustakaan (Library Research) adalah Penelitian kepustakaan yang dilakukan berdasarkan sumber-sumber bacaan, yaitu undang-undang, keputusan pengadilan, buku-buku hukum, penelitian ilmiah artikel ilmiah dan jurnal jurnal hukum yang berkaitan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini. Penelitian ini memuat Bahan hukum primer bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier dan Studi Lapangan (Field Research) adalah Studi lapangan proses penelitian yang langsung kelapangan dengan mengambil data putusan Negeri Medan dan melakukan wawancara dengan pimpinan Pengadilan Negeri Medan yang mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang di persiapkan oleh penulis sebelum melakukan wawancara.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Terhadap Kuasa Mutlak Di Tinjau Dari Kuhperdata

Kebutuhan hidup manusia yaitu terdiri dari sandang, pangan, dan papan. Sehingga minat masyarakat untuk memiliki tanah di Indonesia cukup tinggi, mengingat papan merupakan kebutuhan pokok setiap manusia dalam menjalankan kehidupan. Kebutuhan papan adalah kebutuhan akan tempat tinggal masyarakat membeli tanah selain untuk nantinya dibangun dan dijadikan tempat tinggal, namun juga bisa menjadi aset berharga yang memiliki nilai potensi yang baik di masa mendatang. Tanah memiliki kualitas yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena tanah merupakan tempat yang sangat luas untuk kelangsungan hidup manusia

dan segala kebutuhan hidup manusia berasal dari tanah. Dengan demikian, tanah dipandang oleh sebagian besar orang Indonesia sebagai ibu, seperti ibu kita sendiri, yang memberi kita kehidupan (I Made Krishna Dharma Kusuma, 2020)

Tanah merupakan kebutuhan dasar bagi keberadaan manusia sebagai individu dan masyarakat. Sebagai makhluk individu, manusia membutuhkan tanah untuk menopang kehidupan ekonomi sejak lahir sampai mati, terutama bagi pemeluk agama tertentu. Bagi makhluk sosial, tanah merupakan tempat berkumpulnya beberapa individu. Dalam masyarakat tradisional dan modern terbentuk kekerabatan atau komunitas kecil yang saling tergantung. Tanah merupakan kebutuhan manusia sebagai individu, meliputi kebutuhan sosial, ekonomi, dan keagamaan. (Widyarini Indriasti Wardani, 2018) Untuk memiliki sebidang tanah, seseorang harus membeli terlebih dahulu kemudian melakukan peralihan hak atas tanah atas namanya sehingga ia bisa memiliki hak penuh dalam pengelolaan tanah tersebut dan memanfaatkan tanah tersebut dengan sebaik-baiknya.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada mereka yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengusahakan tanah. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan tanah.³ Untuk mengalihkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli diperlukan perbuatan hukum lain, yaitu berupa pengalihan hak secara yuridis (peralihan hak milik). Di balik pengabaian yuridis atau yang lebih dikenal dengan nama dimaksudkan untuk memperkuat hak pembeli sebagai pemilik baru. Karena peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah, maka tidak akan terjadi kesalahan dan sengketa yang lebih sedikit. Sertifikat tanah adalah sertifikat hak atas tanah yang efektif dan merupakan sertifikat penting dari kepemilikan hak atas tanah. Surat tersebut dikeluarkan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Undang-Undang Pokok Agraria mengatur terkait pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan atas kepastian hukum. Proses pendaftaran tanah merupakan kewajiban baik bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. (Urip Santoso, 2019)

Dalam proses jual beli tanah diperlukan akta sebagai alat bukti dalam proses jual beli tanah tersebut. Notaris merupakan pejabat yang diberikan kewenangan oleh undang-undang yaitu berdasarkan pada Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) yang berbunyi “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Berdasarkan Pasal 1 angka (7) UUJN, juga dijelaskan terkait akta notaris yaitu “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”, sehingga akta yang dibuat notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat terutama bila terjadi sengketa. Notaris juga merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membantu mencatat serta menuangkan kehendak para pihak kedalam suatu akta otentik, sehingga akta yang dibuat notaris tidak hanya sebatas pada perjanjian sewa menyewa, namun juga berbagai perjanjian lain yang dikehendaki para pihak untuk dituangkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan. Salah satu bentuk kehendak para pihak yang seringkali dituangkan notaris kedalam akta otentik adalah surat kuasa, surat kuasa ini dibuat ketika salah satu pihak menginginkan dirinya untuk diwakilkan oleh pihak lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Pemberian surat kuasa ini diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) bahwa “Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.” Pemberian kuasa yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah pemberian kuasa yang dituangkan kedalam akta notaris yang kaitannya dengan kepentingan masyarakat atas suatu perbuatan hukum dalam proses jual beli tanah. Dalam hal pemberian surat kuasa bagi pihak penerima kuasa seharusnya memberikan batasan-batasan bahwa penerima kuasa tersebut bertindak sesuai dan melampaui dari kuasa yang diberikan kepadanya, namun hal tersebut terjadi pergeseran seperti yang disebutkan pada Pasal 1796 KUHPerdata bahwa pemberian kuasa kepada pihak ketiga atau penerima kuasa itu hanya terbatas pada kuasa untuk perbuatan berupa pengurusan-pengurusan, sedangkan dalam Pasal 1797 dan Pasal 1813 KUHPerdata terkait batasan untuk tidak melampaui kuasanya dan

terkait waktu berakhirnya pemberian kuasa justru dapat tidak selalu diindahkan dan dapat disimpangi, hal tersebut yang menyebabkan namanya menjadi surat kuasa mutlak. Hal tersebut menyebabkan sering kali terjadinya kesewenangan dari pihak penerima kuasa yang dapat menyebabkan kerugian pada pihak yang memberikan kuasa.

Namun pemberian surat kuasa mutlak pada praktiknya menjadi syarat atau klausul yang dicantumkan dalam akta perjanjian, salah satunya adalah dalam perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli dibuat apabila belum terpenuhinya syarat-syarat untuk melangsungkan jual beli tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian surat kuasa mutlak tersebut terutama berkaitan dengan tanah dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 37 hingga 39 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan Dan Pembebasan Hak, yang ditindak lanjuti dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982.

Kuasa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) terdapat di Pasal 1792 sampai Pasal 1819. Namun walaupun begitu tidak ada satupun Pasal yang menjelaskan secara spesifik terkait pengertian kuasa. Pasal 1792 hanya menjelaskan “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.” Kuasa mutlak merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan memiliki sifat pemindahan ha katás tanah yang memberi kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan proses peralihan ha katás tanah berdasarkan surat kuasa tersebut. (Gedion Ardana Reswari, „Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah“, Jurnal Rechtens, 3.1 (2014), 1–17.h. 8) Adapun kewajiban pemberi kuasa yaitu wajib memenuhi setiap perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, sesuai dengan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, kecuali jika pemberi kuasa telah menyetujui hal tersebut secara tegas atau secara diam-diam menyetujui adanya perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa. Sedangkan kewajiban penerima kuasa, tidak boleh melakukan hal-hal lain yang melampaui kuasanya.

Upaya menghindari ketidakpastian pemberian kuasa, dihubungkan dengan hak pemberian kuasaan dengan cara mencabut secara sepihak pada satu sisi serta penerima kuasa untuk melepas secara sepihak pada sisi lain. Hukum telah memperkenalkan dan membenarkan pemberian kuasa mutlak, yang memuat klausul:

- Pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa
- Meninggalnya pemberi kuasa, tidak mengakhiri perjanjian pemberian kuasa(Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata "Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan, ed. by Tarmizi, 2nd edn (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2017).h. 3)

Kedua klausul di atas menjelaskan ciri-ciri terciptanya persetujuan kuasa mutlak. Surat kuasa mutlak tidak diatur dalam KUH Perdata, namun yurisprudensi mengakui keberadaannya sebagai suatu kebiasaan atau menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan (*bestendig gebruikelijk beding*) atau disebut juga *perpetual and usual or customary condition*.

Pemberian kuasa dengan beding “tidak dapat ditarik kembali” sering di salah artikan dan dianggap sama dengan “Kuasa Mutlak”. Larangan kuasa mutlak dicantumkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 11 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sekarang telah diatur dalam Pasal 39 butir (d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan tersebut disebutkan unsur dari kuasa mutlak, yaitu: a. Kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa b. Kuasa yang hakikatnya merupakan pemindahan ha katás tanah, yang memberi kewenangan kepada pemberi kuasa untuk mengelola.

Larangan pemindahan hak atas tanah menggunakan surat kuasa mutlak bertujuan agar dilakukan secara efektif terhadap penggunaan penguasaan dan pemilik tanah sehingga benar-benar sesuai dengan asas adil dan merata, sehubungan amanat yang menegaskan agar usaha penertiban status dan penggunaan tanah perlu untuk ditingkatkan, serta penggunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan ha katás tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak ialah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga perlu adanya pencegahan(I Ketut Oka Setiawan, 2020)

Kekuatan hukum mengikat bagi para pihak untuk dipatuhi dan ditaati serta dilaksanakan oleh para pihak yang menandatangannya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang, sehingga para pihak yang telah menandatangi surat kuasa tidak boleh membatalkan secara sepihak tanpa adanya kesepakatan dengan pihak lain yang ikut menandatangi perjanjian tersebut.¹² Pasal 1338 Ayat 1 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani oleh para pihak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang melanggaranya serta adanya hak untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian.

Demikian dengan penggunaan surat kuasa mutlak tidak akan berakhir dengan sebab-sebab berakhirnya kuasa berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, pemberi kuasa tidak mempunyai wewenang untuk mencabut kuasanya. Sehingga para pihak mempunyai kekuatan mengikat bagi pemberi kuasa maupun penerima kuasa. Hal ini bertujuan untuk menghindari ketidakpastian pemberian kuasa, dihubungkan dengan hak pemberi kuasa untuk dapat mencabut hak pemberian kuasa secara sepihak pada satu sisi. Diperbolehkannya penggunaan surat kuasa mutlak bertitik pada asas kebebasan berkontrak (freedom of contract) yang digariskan Pasal 1338 KUHPerdata. Asas tersebut menjelaskan para pihak berhak atau bebas mengatur kesepakatan yang hendak mereka sepakati dan dikehendaki, sepanjang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerdata.

Akta kuasa maupun akta kuasa untuk menjual atas tanah merupakan satu kesatuan perbuatan hukum dengan PPJB lunas sebagai perjanjian pokok yang melahirkan kuasa untuk menjual. Dalam akta kuasa maupun kuasa untuk menjual, selalu dicantumkan bahwa hubungan atau kaitannya dengan PPJB, karena akta kuasa dan akta kuasa untuk menjual dimaksud hanya merupakan ikutan (underlying) dari PPJB.

Kuasa maupun kuasa untuk menjual yang berdiri sendiri yang diberikan dengan klausula tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan mengabaikan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata yang mengatur sebab-sebab yang mengakhiri suatu kuasa adalah akta mutlak. Adanya kuasa mutlak ini diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Instruksi Menteri Dalam Negeri dengan aturan larangan pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah. Kuasa mutlak mempunyai 3 (tiga) unsur yaitu objek dari kuasa adalah tanah, kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasaan dan kuasa tersebut memberi kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan perbuatan yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya dan pada hakikatnya merupakan suatu ha katas tanah.

Kuasa mutlak yang dimaksud oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri merupakan jenis kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa mutlak yang pada prinsipnya adalah pemindahan hak atas tanah dengan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.¹³ Namun, pada tahun 2014 adanya sebuah Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Peraturan yang mencakup Instruksi Menteri Dalam Negeri adalah Peraturan Badan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan.

Selain itu, aturan tentang larangan menggunakan kuasa mutlak dalam pembuatan akta jual beli terdapat pada Pasal 39 Ayat 1 huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan PPAT menolak pembuatan akta, apabila salah satu pihak bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Sebagaimana sebelumnya telah diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982. PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa "surat kuasa mutlak merupakan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum dengan pemindahan hak." (Adrian Sutedi, 2011)

Adanya surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat yaitu surat kuasa mutlak yang berkaitan dengan pertanahan berdasarkan Surat Direktur Jenderal Agraria Atas Nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 549/493/AGR tanggal 31 Maret 1982. Pelarangan ini disebabkan banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli

tanah secara terselubung. Hal ini dikarenakan pada klausula kuasa mutlak selalu tercantum kalimat “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali”, sehingga penerima kuasa dapat melakukan apapun, baik tindakan pengurusan ataupun kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Sementara itu, pembuatan surat kuasa mutlak untuk transaksi selain jual beli tanah masih dimungkinkan, karena hukum perjanjian hanya bersifat mengatur dan dapat timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak yang terlibat

Surat kuasa digunakan sebagai dasar pemindahan hak-hak atas tanah yang seharusnya melekat pada pemegang hak menjadi beralih kepada penerima kuasa mutlak tersebut dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali.¹⁵ Dengan demikian alasan penarikan kembali oleh pemberi kuasa dengan cara apapun seperti pemberi kuasa meninggal dunia, tidak dapat mengakhiri pemberian kuasa dan sebaliknya, ketika penerima kuasa meninggal dunia dan tidak dapat lagi menjalankan kuasa-kuasa yang diberikan. Untuk itu, pengaturan surat kuasa mutlak ini memang tidak sejalan dengan logika hukum yang ada (Dodi Oktarino, 2021)

Pemberian surat kuasa mutlak tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, akan tetapi dikenal dalam lalu lintas bisnis pada masyarakat dan dikenal oleh putusan hakim dipandang sebagai syarat-syarat yang dapat diperjanjikan. Adapun lima jenis kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian yang sempurna dan lengkap (*volledig bewijskracht*), kekuatan pembuktian lemah dan tidak lengkap (*onvolledig bewijskracht*), kekuatan pembuktian sebagian (*gedeeltelijk bewijskracht*), kekuatan pembuktian yang menentukan (*beslissende bewijskracht*) serta kekuatan pembuktian perlawan (*tegenbewijs atau kracht van tegen bewijs*)

Pasal 1320 KUH Perdata harus terpenuhinya agar perjanjian tersebut menjadi sah. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhinya maka konsekuensinya adalah perjanjian tersebut dapat diganggu gugat yaitu batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Adapun Pasal 1807 KUH Perdata bahwa penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari perjanjian kuasa menjadi tanggung jawab sepenuhnya pemberi kuasa dalam batasan-batasan yang telah ditentukan. Sehingga penerima kuasa dalam menjalankan kewajibannya yang telah sesuai dan dibatasi dengan adanya perjanjian kuasa menjual itu, sehingga apabila akan dicabut secara sepihak oleh pemberi kuasa dapat merugikan penerima kuasa, walaupun penerima kuasa sepakat akan perjanjian kuasa yang dibuat. Selain mempunyai kekuatan pembuktian.²⁰ Akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah menggunakan surat kuasa mutlak adalah adanya sebab dilarangnya penggunaan kuasa mutlak pada PPJB tanah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga keberadaan PPJB kuasa mutlak diakui dan tetap sah berlaku serta bersifat mengikat para pihak yang melaksanakan perjanjian berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. Adapun akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan surat kuasa mutlak, maka akan batal demi hukum. (Toni Abdullah dan others, 2020)

Hal ini berkaitan tentang Teori Kepastian Hukum, Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri.

Proses Pemindahan Hak Atas Tanah Di Indonesia

Dalam Hal Kepemilikan tanah, KONSEPSI HUKUM TANAH Nasional menyatakan tanah di seluruh Indonesia adalah Milik Bangsa Indonesia , yang sekaligus menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan Bangsa dan Negara, karena tidak dapat diperjualbelikan atau di perdagangkan, tidak boleh dijadikan objek penguasaan yang menimbulkan disintegrasi bangsa. Di dalam UUPA disebutkan bahwa dalam konsepsi Kepemilikan terdapat unsur Komunalistik Religius, artinya ketentuan Hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang di berikan oleh Sang Pencipta guna kesejahteraan masyarakat, berarti Indonesia mengatur Prinsip Negara Kesejahteraan (Rosmidah 2013) Oleh karena itu, terdapat kata kalimat mengenai “ Hak menguasai oleh Negara”yang merupakan hak menguasai tertinggi. Hak ini memberikan kewenangan

kepada Negara untuk mengelolah bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (peyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah (Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2002. Hal 135) Jual Beli menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah Hak Milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian melainkan perbuatan hukum pemindahan pengusaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil.

Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak memperngaruhi selesainya perbuatan jual beli karna telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dengan pencabutan hak dan inipun harus menempuh persyaratan sebab terjadinya pemutusan hubungan hukum kepemilikan hak atas tanah. Dalam hukum adat tidak dikenal dengan penyerahan secara yuridis sebagai pemenuhan kewajiban hukum penjual karena justru apayang disebut dengan jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada Penjual harga yang telah di setujui Bersama

Jual beli tanah menurut UUPA dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal –pasal lainnya tidak ada kata-kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, hibah dan wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Pernyataan diatas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harusdiikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Menyatakan : “ Hak Milik Atas Tanah dapat Beralih dan dialihkan kepihak lain”. Dalam hal ini penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak Milik atas Tanah yang diterimanya yang melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah di atur oleh PP No. 18 Tahun 2021 guna memberikan perlindungan hak kepada pemegang Hak atas yang baru demi Ketertiban Tata Usaha Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak atas tanah yang di maksud dalam pasal tersebut adalah suatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang kepada orang lain adalah terjadi karena perbuatan hukum yang merupakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja dan memiliki tujuan agar hak atas tanah tersebut berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan hak atas tanah tersebut seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah wasiat dan pemasukan dalam Perusahaan.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan

dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT. Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika dilakukan penyerahan yuridis (*Juridische Levering*), yaitu wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku *overschrijvingsambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1458 KUHperdata. Menurut Pasal 1 *overschrijvingsambtenaar*, Pendaftaran merupakan satu-satunya pembuktian dan pendaftaran merupakan syarat sah nya peralihan hak. (Boedi Harsono,(d)"Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi"

Pendaftaran tanah dan Pendaftaran hak atas tanah tanah adalah program dan tugas pokok dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, yaitu untuk melaksanakan dan memberikan landasan hukum bidang pertanahan untuk terwujudnya suatu tata kehidupan bagi masyarakat dimana tanah, disamping fungsi sosial dan dapat juga berfungsi memberikan nilai ekonomis bagi pemilik hak atas tanah (hak Milik) hal ini disebabkan karena tanah sebagai benda tidak bergerak dan nilai jaminan bagi pemegang hak.terhadap sebidang tanah yang telah didaftarkan oleh pemiliknya atas suatu hak, maka Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional akan mengeluarkan /menerbitkan suatu keterangan hak yaitu Sertifikat hak atas tanah atas nama pemiliknya (Bambang Sugianto, 2017.)

Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dan pencatatan perubahannya, oleh Pejabat Pendaftaran Akta Tanah (PPAT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, hal ini membuktikan bahwa PPAT dalam sistem pendaftaran hak bersifat aktif. Perbedaan lain-lain dari kedua sistem tersebut adalah dalam hal kegiatan pemeliharaan data. Kegiatan pemeliharaan data adalah kegiatan penyajian atau penyimpanan baik data fisik maupun data yuridis yang disesuaikan dengan keadaan sebenarnya. Dalam sistem pendaftaran akta, kegiatan pemeliharaan data tanah selalu menimbulkan akibat adanya akta yang baru yang memuat perubahan-perubahan tersebut yang selanjutnya dijadikan surat tanda bukti. Sedangkan dalam sistem pendaftaran hak kegiatan pemeliharaan data tanah hanyalah dicatat dalam buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan berdasarkan data yang dimuat dalam akta perubahannya.

bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah.22Jika daerah bersangkutan belum ada PPAT maka kewenangan sementara dilimpahkan kepada camat setempat.Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan disisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati. (Dony Hadi Rusdianto, 2009)

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua penulis yang memberikan kasih sayang serta dukungannya, sehingga penulis bersemangat dan optimis untuk menyelesaikan skripsi ini. Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum, Ibu Dr. Rafiqi SH., M.Kn selaku Dosen Pembimbing , dan serta Bapak/Ibu Dosen dan staff Administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas ilmu dan pelayanan yang diberikan kepada penulis selama di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

SIMPULAN

Adanya surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat yaitu surat kuasa mutlak yang berkaitan dengan pertanahan berdasarkan Surat Direktur Jenderal Agraria Atas Nama

Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 549/493/AGR tanggal 31 Maret 1982. Pelarangan ini disebabkan banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung. Surat kuasa tidak selalu dilarang, tetapi dalam penguasaan kuasa mutlak PPJB itu boleh asalkan harus memenuhi beberapa syarat-syarat tertentu, seperti Kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok yaitu PPJB, PPJB yang menjadi perjanjian pokok juga harus merupakan, dimana seluruh hak dari penjual sudah sepenuhnya terpenuhi karena pihak pembeli sudah memenuhi kewajiban yaitu membayar lunas harga objek tanah yang diperjualbelikan, Penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah, pemberian kuasa harus diberikan dari pihak pemberi dan penerima, tidak boleh disubsitusikan kepada pihak lain yang tidak memiliki kepentingan.

Sangatlah penting untuk mengetahui berbagai peralihan atau cara dalam mengalihkan tanah secara legal atau dibenarkan oleh hukum. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang. Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Menyatakan: "Hak Milik Atas Tanah dapat Beralih dan dialihkan kepihak lain". Dalam hal ini penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak Milik atas Tanah yang diterimanya yang melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah diatur oleh PP No. 18 Tahun 2021 guna memberikan perlindungan hak kepada pemegang Hak atas yang baru demi Ketertiban Tata Usaha Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, 1st edn (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).h. 120-121
- Bambang Sugianto, 2017. "Pendaftaran tanah adat untuk mendapatkan kepastian hukum di Kepahian." *Jurnal Panorama Hukum*, 2(2), Hal 131-148
- Clara Vania & Gunawan Djajaputra, 2018, Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris, *Jurnal Hukum Adigama*.
- Dodi Oktarino, Hukum Bisnis: Perjanjian Kredit Dan Jaminan Pemegang Saham, ed. by Guepedia, 1st edn (Indonesia: Guepedia, 2021).h. 117-118
- Dony Hadi Rusdianto.2009. Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, *Mitra Ilmu*.Jakarta : Rineka Cipta, Hal. 41
- I Ketut Oka Setiawan, „Jual Beli Hak Atas Tanah Denga Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kerapkali Menimbulkan Masalah Dalam Praktik”, *Jurnal.Unas (NJL)*, 2.1 (2020), 24 .h. 205
- I Made Krishna Dharma Kusuma, dkk, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No. 2,Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, 2020, hlm 213-214
- Jimly Asshiddiqie, 2003 Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta: Renvoi,
- M. Arba, 2014, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Sinar Grafika,
- Rosmidah., Kepemilikan Hak Atas Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Inovatif*, Vol 6 No. 2 2013
- Suharsini Arikunto, 2012, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta)
- Toni Abdullah dan others, „Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak”, *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11.2 ,2022, 143–51
- Urip Santoso, 2009, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Urip Santoso, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta Timur, 2019, hlm 2
- Widyarini Indriasti Wardani, Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Kerangka Politik Hukum Agraria Nasional, *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, Vol 15, No 2, 2018, hlm 147