

AKIBAT BALIK NAMA TANAH OLEH NOTARIS/PPAT MENGAKIBATKAN SERTIPIKAT ATAS TANAH BERUPA HARTA BERSAMA BERDASARKAN AJB DISERTAI KUASA JUAL YANG DIBERIKAN OLEH KUASA JUAL YANG SUDAH MENINGGAL (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SLEMAN OMOR 221/PDT.G/2019/PN.SMN)

Cornelia Limiawan, Alwesius, Fitriani Ahlan Sjarif

Abstrak

Pembahasan dalam penelitian ini adalah akibat yang ditimbulkan jika proses jual beli dilakukan dengan Kuasa Jual yang mana pemberi kuasa jual telah meninggal dan objek jual beli dinyatakan milik penjual berdasarkan *Akta Van De Pot* yang pembuatannya dilakukan dihadapan notaris dan tidak diketahui mantan istri dengan posisi pembeli telah membayarkan sejumlah uang yang nominalnya berbeda dengan apa yang tertulis di Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB). Masalah ini dianalisis dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Berdasarkan studi dokumen terhadap data sekunder, dengan menggunakan pendekatan kualitatif didapatkan kesimpulan bahwa Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab terhadap dilaksanakannya AJB. Termasuk diantaranya adalah melaksanakan AJB sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku yang harus memperhatikan apakah subjek merupakan sepenuhnya pihak yang berwenang dari objek itu sendiri. Termasuk manfaat *Van De Pot* dalam harta bersama dan apakah pemberi kuasa jual harus hidup saat AJB dilaksanakan. Seperti yang diharapkan dalam Pasal 16 UUJN bahwa notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dikarenakan Notaris/PPAT memiliki kewenangan membuat akta autentik yang memiliki kekuatan sempurna dihadapan pengadilan sehingga harus diperhatikan asepek formal dan materil. Pengadilan mendasarkan bahwa tidak dipenuhi Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat objektif perjanjian Hasil putusan Pengadilan Nomor 221/Pdt.G/2019 menyatakan bahwa Akta Jual Beli beserta turutannya dinyatakan batal demi hukum sehingga dinyatakan tidak pernah terjadi, pembeli sebagai pihak yang dirugikan juga termasuk melakukan itikad tidak baik sehingga hal ini sudah tepat.

Kata Kunci: Kuasa Jual; Harta Bersama; PPAT.

1. PENDAHULUAN

Jual beli tanah merupakan hal yang sering terjadi di masyarakat, yang pelaksanaannya bukan dilakuakn dihdapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjut disebut PPAT) bukan Notaris. PPAT memiliki otentisitas yang bersumber dari Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat

Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa,¹ “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Menurut Subekti akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat.² Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut “KUHPerdato”) menyebutkan bahwa suatu akta autentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat. Dalam Pasal 1686 KUHPerdato disebutkan bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai akta dengan kekuatan pembuktian autentik, maka akta tersebut harus memenuhi tiga syarat³:

1. Akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang Undang. Undang Undang;
2. Akta dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) pegawai pegawai umum. Pegawai umum disini mengacu pada pengertian pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Kata “di hadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat “oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel dan lain lain);
3. Bahwa akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik ditempat akta tersebut dibuat. Hal ini mengacu pada kewenangan pejabat itu untuk membuat akta autentik. Untuk memperoleh status sebagai akta autentik, ketiga syarat tersebut harus dipenuhi untuk seluruhnya. Tidak dipenuhinya salah satu unsur saja menyebabkan keautentisitasan akta menjadi hilang, fungsi akta berubah kekuatan pembuktiannya sebagai akta bawah tangan.

Ketiga syarat tersebut harus dipenuhi untuk seluruhnya untuk memperoleh status sebagai akta autentik. Tidak dipenuhinya salah satu unsur saja menyebabkan keautentisitasan akta menjadi hilang, fungsi akta berubah kekuatan pembuktiannya sebagai akta bawah tangan.

Besarnya kekuatan akta autentik PPAT membuat PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk Akta, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta dengan⁴:

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan;
- b. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut;

¹ Indonesia, Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT No 37 Tahun 1998 LN 52, TLN Nomor 3746

² R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2010), hlm.26.

³ Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, hlm. 48.

⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Surabaya: Rafika Aditama, 2007), hlm. 86.

- d. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- e. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan Akta, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta;
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

PPAT yang bertugas melakukan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana disebut dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut “PP 24/97”), disebutkan bahwa⁵:

Pasal 6 ayat (2) PP 24/97

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

“kegiatan-kegiatan tertentu” dalam pasal ini dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut “PP 37/98”), dalam ketentuan tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT, yaitu⁶:

- (1) “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sebagai berikut:
 - a. Jual-beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan; dan
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”

Sebagai perbuatan hukum, jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan PPAT dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (selanjut disebut AJB). Jual beli sendiri merupakan kesepakatan para pihak sehingga harus memenuhi ketentuan Pasal 1320

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, LN No. 59 Tahun 1997 TLN 3696, Ps. 6

⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Ps. 2.

KUHPerdata yang didalamnya disebut satu persatu syarat agar suatu perjanjian menjadi sah adalah⁷:

- a. Sepakat;
- b. kecakapan;
- c. hal tertentu;
- d. kausa (sebab atau isi) yang halal

Sepakat dan kecakapan merupakan syarat subjektif karena menyangkut subjeknya atau para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat hal tertentu dan kausa halal merupakan syarat objektif karena mengenai objeknya.⁸ Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam arti bahwa pihak yang berkepentingan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim. Sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi sejak semula sehingga para pihak tidak diperbolehkan mendasarkan perbuatan hukum kepada alasan tersebut.

Terlanggarnya salah satu syarat tersebut dapat mengakibatkan cacat dalam perjanjian, sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.⁹ Adanya AJB dari PPAT sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (*riil*) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya¹⁰. Pasal 37 ayat (1) PP 24/97 juga menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, yaitu:

Pasal 37 ayat (1) PP 24/97

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual–beli,tukar–menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang–undangan yang berlaku.”

Hal ini diperkuat dengan Pasal 2 ayat (1) PP 37/98 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 2 ayat (1) PP 37/98:

”PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

⁷ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT CITRA ADITYA BAKTI ,2014, cetakan ke XI), hlm. 4.

⁸ Djaja S. Meilala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, (Bandung: Nuansa Aulia, cetakan ke IV),,hlm. 171

⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Cet. 2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.30.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 307

Sebelum dilaksanakannya jual beli dapat dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut “PPJB”) yang merupakan kewenangann dari Notaris. PPJB lahir dari kebiasaan masyarakat dan pembuatannya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak, dimana PPJB dibentuk berdasarkan kesepakatan yang berasal dari kehendak bebas para pihak.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian bantuan yang berfungsi untuk mempersiapkan para pihak pada perjanjian utama, yaitu perjanjian jual beli sebagai tujuan akhirnya.¹¹ PPJB diatur dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (untuk selanjutnya disebut “UU 1/2011”), Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah sebagai peraturan *lex specialis*. Kedua peraturan ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Dalam peraturann ini dijeaskan bahwa PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta bawah tangan maupun akta notaril.

PPJB yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta autentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPdata. Lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah disebutkan bahwa salah satu hak pembeli adalah memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai rumah¹². Dalam Undang Undang Cipta Kerja Dalam pelaksanaannya PPJB sebagaimana diatur dalam Undang Undang Cipta Kerja memiliki syarat yang harus dipenuhi yaitu kepastian atas¹³ :

- a. status pemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. persetujuan bangunan gedung;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Bukti suatu tanah telah beralih kepemilikannya adalah dengan adanya balik nama. Balik nama sertipikat hak milik tanah menurut PP 24/97 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dijelaskan bahwa setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada pembeli, nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret

¹¹ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Ctk. Kedua, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 97.

¹² Indonesia, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia*, PerMen Nomor 11/PRT/M/2019, LN Nomor 777 Tahun 2019, lampiran.

¹³ Indonesia, *Undang Undang Cipta Kerja*, UU Nomor 11 Tahun 2020, LN Nomor 245 Tahun 2020, Pasal 42.

dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dan nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk kemudian dalam waktu 14 (empat belas) hari sampai maksimal 20 (dua puluh) hari pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.¹⁴ Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam balik nama yaitu:

- a. Surat permohonan balik nama yang sudah ditandatangani oleh pembeli atau kuasanya (bila dikuasakan);
- b. Akta jual beli yang sudah selesai;
- c. Sertifikat Hak atas Tanah asli;
- d. Salinan Kartu Tanda Penduduk pembeli dan penjual yang sudah dilegalisir;
- e. Bukti lunas membayar Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir;
- f. Bukti lunas membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Perjanjian jual beli dapat dilakukan dengan tanpa kehadiran pihak penjual dengan adanya kuasa menjual selama disepakati para pihak, Pemberian kuasa ialah suatu perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Sehingga penerima kuasa tidak boleh melakukan apapun yang melampaui kuasanya. Kuasa dalam Pasal 1792 KUHPerduta dengan istilah pemberian kuasa, yakni¹⁵ “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.” Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerduta dapat dilihat bahwa unsur-unsur pemberian kuasa yakni:¹⁶

- a. Adanya persetujuan;
- b. memberikan kuasa kepada penerima kuasa;
- c. atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.

Menurut Frans Satriyo Wicaksono, akta kuasa menjual dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah, agar setelah syarat-syarat jual beli terpenuhi, pembeli dapat membuat akta jual beli tanpa memerlukan persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual¹⁷

Dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 221/Pdt.G/2019/PN.Smn disebutkan bahwa tanggal 12 Oktober 2018 di hadapan I, S.H, telah dilakukan PPJB Nomor 15 antara R selaku penjual dengan E selaku pembeli, PPJB diikuti dengan pelunasan sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan Akta Kuasa Jual Nomor 16 pada tanggal 15 Maret 2019 dilakukan

¹⁴ Areini Airin Mokoagow, “Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, *Lex Privatum* Vol. V/No. 4/Jun/2017, hlm. 19

¹⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboke]*, diterjemahkan oleh Subekti, (Jakarta:PT Pradnya Paramita, 2009), Ps. 1792.

¹⁶ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, (Jakarta: Megapoin, 2003), hlm. 85

¹⁷ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia Pustaka, 2009), hlm. 13.

jual beli di hadapan Notaris yang sama yaitu saudara I, namun ternyata pemberi kuasa yaitu almarhum R telah meninggal dunia tanggal 10 Maret 2019.

Dalam jual beli disebutkan bahwa harga tanah yang menjadi objek jual beli adalah senilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Dikarenakan objek sengketa yaitu sebidang tanah dan rumah dengan luas 179 m² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) di Perumahan Lotus Regency x Tegalsari RT 00x RW 0xx, Sariharjo, Kecamatan Ngalik, Kabupaten Sleman dengan SHM No xxx/Sariharjo (selanjutnya disebut objek sengketa) sudah tercatat atas nama E, maka berhak mengajukan keberatan saat tanah yang telah dibeli dari almarhum R tidak dapat dikosongkan karena tanah beserta bangunan yang dibeli dari almarhum masih ditempati oleh mantan istri dan anaknya, mereka menolak pindah dari tanah dan bangunan tersebut karena tidak mengetahui adanya perjanjian jual beli.

Dalam pembelaan saudara I selaku Notaris/PPAT menyatakan akta *van de pot* nomor 03 tanggal 21 Agustus 2018 di hadapan Notaris A yang dibuat antara almarhum R dengan istrinya yaitu Nyonya D sebagai dasar bahwa harta tersebut bukanlah milik bersama, namun mantan istri mengaku tidak pernah dibuat perjanjian apapun. Mengingat suami istri, mempunyai pertanggung jawaban untuk menjaga harta bersama.¹⁸ Hal ini akan mempengaruhi keabsahan dari akta yang akan mempengaruhi pihak ketiga, sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 221/Pdt.G/2019/PN Snn.

Disini terdapat kekurangan ceramatan dari PPAT dalam melaksanakan tugasnya, menurut Habieb Adjie, PPAT dalam menjalankan tugasnya dituntut untuk:¹⁹

- g. “Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris/PPAT;
- h. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- i. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- j. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- k. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta;
- l. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris/PPAT”

Ketidak hati-hatian yang dilakukan PPAT dapat membuat akta tidak sesuai sehingga dapat dikenakan sanksi. Sanksi untuk PPAT sudah ditetapkan dalam Kode Etik PPAT dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 02 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut ATR/BPN 2/2018). Dalam Pasal 6 Kode Etik PPAT, sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:

- a. “Teguran;

¹⁸ Tihami dan Sobari Sahrani, *Fikih Munakahat Kajian Fikih Lengkap*, Ct. 3 (Jakarta, Rajawali Pers, 2013), hlm. 179

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 87

- b. peringatan;
- c. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan;
- d. *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan;
- e. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.”

Tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif dalam Akta Jual Beli Nomor 15/2018 tertanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan PPAT I, SH., MKn. menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum, namun dalam Putusan Pengadilan No. 221/Pdt.G/2019 Smn. Hakim tidak menyinggung mengenai adanya kesalahan PPAT dalam menjalankan tugasnya terutama dalam memperhatikan jual beli yang dilaksanakan berdasarkan kuasa jual.

2. PEMBAHASAN

2.1 Pembahasan Putusan Hakim Beserta Kekurangannya

Kasus yang ada pada putusan Putusan Nomor 221/Pdt.G/2019 tersebut pada intinya adalah pembatalan terhadap akta-akta autentik yaitu:

- a. Akta Perikatan Jual Beli
- b. Akta Kuasa Untuk Menjual
- c. Akta Jual Beli

Melihat dari kasus posisi bahwa para pihak almarhum penjual, pembeli/penggugat dan tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1329 KUHPdata, sehingga hal ini bukan menjadi masalah karena telah memenuhi seluruh ketentuan Pasal 1329 KUHPdata.

Syarat objektif dari perjanjian dilihat dari 2 (dua) hal yang pertama adalah objek dari perjanjian harus dapat diidentifikasi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1333 KUHPdata, yaitu harus dapat ditentukan jenisnya dan jumlah barang dapat ditentukan atau dihitung untuk memenuhi ketentuan pasal 1320 mensyaratkan pokok persoalan tertentu. Kedua adalah sebab yang halal. Sebab yang halal artinya, ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan, keamanan, kesusilaan dan ketertiban umum dan sebagainya.

Putusan Nomor 221/Pdt.G.2019 disebutkan hakim memutuskan demikian,

“Oleh karena salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yaitu suatu sebab/causa yang halal dalam jual beli atas objek sengketa antara Penggugat dengan almarhum Tn. R tidak terpenuhi sebagaimana dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018, Akta Kuasa Untuk Menjual No. 16, tanggal 12 Oktober 2018 dan Akta Jual Beli No. 50, tanggal 15 Maret 2019 adalah tidak sah menurut hukum, dan oleh karena yang tidak terpenuhi adalah syarat objektif, maka Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018”

PPAT sebagai pihak yang berwenang untuk melaksanakan hal yang berkaitan dengan tanah dalam melaksanakan tugasnya harus mengikuti Pasal 33 Kode Etik PPAT, dari kewajiban di atas tidak disebutkan adanya kewajiban untuk PPAT untuk mencari tahu dari kebenaran apa yang disampaikan para pihak, bukan mencari tahu layaknya penyidik yang melakukan

investigasi tapi setidaknya berhati-hati, mengingat akta yang dibuat PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Sehingga dengan pernyataan pihak penjual bahwa telah mendapat persetujuan istri adalah sah adanya, namun disini PPAT dalam membuat akta jual beli diwajibkan untuk bersikap cermat, penuh rasa tanggung jawab dalam menjalankan jabatannya serta menaati ketentuan yang berlaku khususnya mengenai pembuatan akta dan kehadiran saksi pada saat proses pembuatannya.²⁰ Sikap cermat dan penuh rasa tanggung jawab dalam menjalankan jabatannya dapat dilakukan dengan cara berikut:²¹

- m. “Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris/PPAT;
- n. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- o. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- p. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- q. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta;
- r. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris/PPAT”

Termasuk didalamnya dalam mengidentifikasi pernyataan para penghadap dikarenakan harta merupakan harta bersama, dalam putusan dijelaskan bahwa penjual telah membenarkan bahwa jual beli objek sudah mendapat persetujuan istri, namun PPAT tidak meminta data yang lebih lanjut dan menggunakan *akta van de pot*, sebagai dasar bahwa harta tersebut adalah harta pribadi. Hal ini dikarenakan objek didapat dalam perkawinan sebelum para pihak bercerai yaitu tanggal 04 Februari 2016 sebagaimana Putusan Pengadilan Nomor 129/Pdt.G/2015/PN.Smn dan telah tercatat pada Kutipan Akta Perceraian No. 3404-CR-04022016-0001 yang berakibat hukum bahwa Obyek Sengketa menjadi Harta Gono Gini, sesuai dengan Pasal 35 ayat 1 UUP disebutkan “harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.” Sehingga setelah menikah maka harta yang didapat selama perkawinan menjadi harta milik bersama. Namun, tidak termasuk di dalamnya “harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak menentukan lain.” Harta bersama dapat berakhir dikarenakan putusnya suatu perkawinan Alasan putusnya Perkawinan diatur dalam Pasal 38 UUP yaitu karena: kematian, perceraian, atas keputusan Pengadilan

Selain dengan hal tersebut bisa menjadi harta salah satu pasangan dengan adanya Perjanjian Kawin. Perjanjian kawin dapat dilaksanakan sebelum/setelah perkawinan, dalam hal ini selama perkawinan berjalan, namun dari kasus posisi dan pernyataan tergugat tidak pernah disebutkan dibuatkannya akta perkawinan melainkan pihak menyatakan bahwa telah

²⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Surabaya: Rafika Aditama, 2007), hlm. 86.

²¹ *Ibid.*, hlm. 87

dibuat perjanjian yang disimpan pada notaris lain dan menjadi dasar harta bersama menjadi harta pasangan sepihak yaitu perjanjian *Van De Pot*. Akta ini dibuat bawah tangan oleh pihak dan dititipkan langsung pada notaris dengan keadaan tertutup, yang mana disebutkan jika akta *van de pot* yang dititipkan notaris tidak dapat dibuka oleh notaris. Ketentuan Akta *van de pot* ini sesuai dengan pendapat J. Satrio yang menyatakan bahwa surat wasiat olografis/*van de pot* harus ditulis diri sendiri oleh pewaris. Selanjutnya diserahkan pada notaris dalam kondisi tertutup dengan dihadiri dua orang saksi dan ditandatangani oleh notaris, saksi dan pembuat wasiat/testamenter (Pasal 932 KUHPerdara) yang menghasilkan wasiat tersebut memiliki kekuatan yang sama dengan wasiat umum yang dibuat dihadapan notaris (Pasal 933 KUHPerdara).

Dari pernyataan di atas dapat dipastikan bahwa akta *van de pot* ditujukan untuk membagi membagi warisan dimana harta warisan. Pasal 875 KUHPerdara menyebutkan bahwa “surat wasiat adalah suatu yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya atau terjadi setelah ia meninggal dunia dan olehnya dapat dicabut kembali” dari pengertian ini dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri surat wasiat menurut KUHPerdara adalah:

- a. Menurut perbuatan sepihak yang dapat dicabut kembali
- b. Menurut kehendak terakhir dan mempunyai kekuatan hukum setelah pewaris meninggal dunia.

Ditambah bahwa terdapat pengakuan dari tergugat bahwa tidak pernah membuat dan menyetujui adanya akta *van de pot* ini yang isinya berkaitan dengan harta pasangan. Sehingga dititipkannya akta *van de pot* pada notaris lain tersebut bukanlah masalah, namun disini Notaris yang melaksanakan AJB dan jual beli menggunakan hal tersebut menjadi dasar dibuatkannya PPJB diikut kuasa jual sampai pada dilaksanakannya kuasa jual. Sehingga jika Penggugat dan juga Turut Tergugat II menggunakan Akta *Van De Pot* sebagai dasar Tn. R sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas obyek sengketa, atau sebagai bentuk mengetahui dan persetujuan dari Tergugat I tanpa kehadiran Tergugat I secara langsung dalam pembuatan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Mengingat bahwa dipisahkannya harta bersama antara para pihak hanya dapat dilakukan dengan adanya Putusan MK 69/2015, maka ketentuan Pasal 29 UU Perkawinan berubah menjadi sebagai berikut:

- a. Pada waktu, sebelum dilangsungkan, atau selama dalam ikatan perkawinan, kedua belah pihak atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai pencatat perkawinan atau notaris, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut;
- b. Perjanjian tersebut tidak dapat disahkan bilamana melanggar batas-batas hukum, agama dan kesusilaan.
- c. Perjanjian tersebut mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan, kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian Perkawinan.
- d. Selama perkawinan berlangsung, perjanjian perkawinan dapat mengenai harta perkawinan atau perjanjian lainnya, tidak dapat diubah atau dicabut, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah atau mencabut, dan perubahan atau pencabutan itu tidak merugikan pihak ketiga.

Sehingga dimungkinkan untuk adanya pembagian harta bersama dengan adanya Perjanjian Perkawinan meski dalam perkawinan merupakan hal yang sah dalam peraturan perundang-undangan. Sehingga tepatlah jika hakim memutuskan bahwa objek tidak memenuhi

ketentuan syarat keempat dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Jika hal ini tidak terpenuhi maka dimungkinkan untuk adanya persetujuan dari pasangan yang menyatakan setuju dilakukan perbuatan hukum pada objek dalam hal ini dijualnya tanah. Dalam putusan dinyatakan bahwa terdapat pernyataan dari penjual telah terdapat persetujuan dari mantan pasangan. Namun hal ini ditolak kebenarannya oleh mantan pasangan. Perlu diingat dalam kasus ini harta masih merupakan harta bersama/gono gini yang belum dibagi sehingga meski kedudukannya adalah mantan istri tetap saja tergugat masih memiliki hak untuk menuntut apa yang menjadi haknya, tetapi terdapat kekurangan dilihat bahwa hakim menitikberatkan pada objek dari perjanjian masih merupakan harta bersama dan tidak memperhatikan adanya kesalahan dari notaris sendiri yang menggunakan akta *Van De Pot* sebagai dasar memisahkan harta suami. Sehingga alasan ini menjadi alasan perjanjian dibatalkan demi hukum dikarenakan tidak memnuhi kausah halal yaitu didapatkannya sesuai dengan peraturan yang seharusnya yaitu dengan adanya perjanjian kawin bukan dibuatnya akta van de pot di hadapan notaris.

Hal lain yang perlu menjadi perhatian hakim adalah PPAT yang melaksanakan akat meski pihak telah meninggal mengakibatkan sertipikat berganti kepemilikan menjadi milik pembeli. Terlihat terdapat kekeliruan disini dikarenakan PPJB yang dapat dilanjutkan dengan jual beli dengan adanya kuasa jual hanyalah PPJB lunas. Kuasa jual sendiri dapat berakhir dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdota yaitu:²²

- a. dengan ditariknya kembali kuasanya si penerima kuasa;
- b. dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si penerima kuasa;
- c. dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa;
- d. dengan perkawinan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Syarat materil dari jual beli menentukan sah atau tidaknya jual beli dengan memperhatikan tiga hal dari sisi penjual, pembeli dan tanah.²³

- a. Pihak pembeli haruslah pihak yang benar-benar berhak menurut hukum untuk dapat memiliki tanah hanyalah Warga Negara Indonesia (Pasal 26 ayat 2 UUPA).
- b. Pihak penjual haruslah benar merupakan pemilik dari tanah yang bersangkutan, jika bukan merupakan milik sendiri maka harus mendapat persetujuan pemilik bersama.
- c. Objek tanah harus bebas dari sengketa.

Menurut Boedi Harsono PPAT memiliki kewajiban ²⁴ ;

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melakukan sumpah dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuatnya serta dokumen lainnya yang diperlukan untuk pembuatan sebuah akta lain kepada

²² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudbio, (Jakarta:PT Balai Pustaka,2012) Ps. 1813.

²³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet ke-9 (Jakarta: Sinar Grafika 2018), hlm 77

²⁴ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2000). hlm. 563.

- Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan pada Buku Hak Atas Tanah dan dicantumkan pada Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan;
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyelenggarakan suatu daftar akta-akta yang telah dibuat dan dikeluarkan menurut bentuk yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku;
 - d. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menjalankan petunjuk yang telah diberikan Kantor Pertanahan dan pejabat yang mengawasinya;
 - e. Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam setiap bulannya wajib menyampaikan laporan mengenai akta yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat;
 - f. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memberikan bantuan kepada pihak-pihak dalam hal pengajuan ijin permohonan peralihan hak atau ijin penegasan konversi menurut aturan yang ditentukan.

Dari kewajiban yang harus dilakukan PPAT diatas tidak ditemukan adanya keharusan bagi seseorang PPAT untuk melaksanakan penelitian tentang kebenaran fakta dari apa yang dinyatakan oleh penghadap. Penjual benar merupakan pemilik tanah namun tanah tersebut bukanlah tanah milik pribadi penjual melainkan merupakan tanah bersama, salah satu syarat materil adalah terpenuhinya objek harus bebas dari sengketa dan pihak penjual haruslah benar merupakan pemilik dari tanah yang bersangkutan, jika bukan merupakan milik sendiri maka harus mendapat persetujuan milik bersama, dengan adanya surat persetujuan istri atas penjualan tanah dengan dilegalisasi oleh notaris jika istri tidak hadir.

Tidak terpenuhinya syarat ini menimbulkan pelanggaran berat yang dilakukan PPAT yaitu pada Penjelasan Pasal 10 ayat (3) angka 8 PP 24/2016 yang melanggar dibuatnya hak atas tanah / satuan rumah susun yang masih dalam sengketa. Perjanjian aksesoir dalam hal ini surat kuasa yang dijadikan dasar oleh PPAT untuk melaksanakan akta jual beli ikut batal dikarenakan keberadaan perjanjian aksesoir mengikuti perjanjian utama, namun hal yang perlu diperhatikan adalah para pihak yaitu penjual dan pembeli/penggugat menghadap pertama kali kepada Notaris/PPAT I untuk melakukan jual beli diawali dengan dibuatnya PPJB. Hal yang perlu diperhatikan adalah Jual Beli dapat dilaksanakan dengan ketentuan telah dipenuhinya syarat tunai, terang dan riil²⁵. Tunai berarti Penyerahan hak atas tanah dari penjual pada pembeli dilakukan langsung setelah adanya pembayaran. Riil berarti perbuatan nyata dari niat/kehendak yang diucapkan agar terlaksanan tujuan yang dimaksud yaitu dengan membayarkan uang jual beli di hadapan PPAT/kepala desa. Terakhir adalah terang Perbuatan Jual Beli dilaksanakdan dihadapan pihak yang berwenang, yaitu PPAT/kepala desa.

Ketentuan tunai dalam sifat jual beli adalah adanya penyerahan hak atas tanah dari penjual pada pembeli dilakukan langsung setelah adanya pembayaran. Terdapat 2 (dua) kemungkinan pembayaran yaitu dibayarkan penuh saat jual beli dilaksanakan atau sebagian (belum lunas) dikarenakan tanah masih dikuasai pihak ketiga sehingga belum dalam kuasaan pembeli.²⁶ Dibayarkannya nilai tanah secara lunas memungkinkan untuk dibuatnya kuasa

²⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta ; Djambatan, 2008), hlm. 330.

²⁶ Maria S.W Sumardjono, “*Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*”, Majalah Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada No.18/X/93, hlm. 11.

jual. Kuasa jual diatur dalam dalam Buku III Bab XVI KUHPerdara yaitu “pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”²⁷

Pemberian kuasa sebagai tindakan hukum dapat dilakukan melalui 2 (dua) bentuk tindakan hukum²⁸:

- a. Pemberian kuasa sebagai tindakan hukum sepihak.
Bukan merupakan perjanjian sehingga kuasa sebagai tindakan hukum sepihak hanya memberikan “kewenangan mewakili” dari pemberi kuasa. Berkahirnya pemberian kuasa dikarenakan dicabut sepihak oleh pemberi kuasa, meninggalnya pemberi kuasa, pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa.
- b. Pemberian kuasa sebagai *accessoir* dari perjanjian timbal balik dibagi menjadi dua bagian yaitu:
 - 1) Pemberian kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa
Adanya perjanjian timbal balik sebagai perjanjian pokok pemberian kuasa menimbulkan perbedaan dalam hal berakhirnya kuasa. Selain terdapat hak yang beralih, kuasa disini tidak dapat dicabut kembali kecuali dalam hal objek kuasa ada dalam boedel pailit.
 - 2) Pemberian kuasa diberikan untuk kepentingan penerima dan pemberi kuasa.
Perjanjian pokok menjadi tolak ukur utama berlakunya kuasa, dengan berakhirnya perjanjian atau tidak dipenuhinya prestasi dari salah satu pihak maka pemberian kuasa ini akan berakhir.

Pemberian kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pembeli merupakan perjanjian *accessoir* dari jual beli yang didalamnya terkandung kepentingan antar pemberi kuasa dan penerima kuasa. Jika kita melihat pemberian kuasa sebagai perjanjian *accessoir* yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa, maka PPAT telah melakukan hal yang benar dikarenakan kuasa tidak dapat diambil kecuali dimasukan dalam boedel pailit. Melihat adanya kematian dari pihak penjual yang hanya beberapa hari sebelum AJB menurut Pasal 1818 KUHPerdara dengan meninggalnya penjual tanpa sepengetahuan dari pihak pemberi kuasa membuat kuasa jual menjadi tetap sah. Sehingga yang menjadi permasalahan adalah adanya perbedaan nominal. Hal ini dikarenakan terdapat perbedaan nominal jual beli tanah yang terdapat dalam kuasa jual dan PPJB. Dalam akta disebutkan bahwa dalam PPJB disebutkan bahwa harga objek adalah Rp300.000.000,0 (tiga ratus juta rupiah) dan harga yang tertera dalam AJB adalah Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Mengingat hak pembeli adalah memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai rumah²⁹.

Menurut hakim terdapat itikad tidak baik dengan adanya perbedaan nominal menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak mungkin karena Tn. R sudah meninggal pada tanggal 10 Maret 2019 dan akta tersebut baru dibuat pada tanggal 15 Maret 2019. Mengenai pembayaran

²⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudbio, (Jakarta:PT Balai Pustaka,2012) Ps. 1792.

²⁸ Pieter Latumeten, “*Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep “Volmacht dan Lastgeving” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*”, *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47 No.1 (2017), hlm. 29.

²⁹ Indonesia, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia*, PerMen Nomor 11/PRT/M/2019, LN Nomor 777 Tahun 2019, lampiran.

yang dilakukan oleh Penggugat sesuai dengan dalil yang disampaikan sendiri oleh Penggugat dalam gugatannya adalah sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana nilai yang ada dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 12 Oktober 2018 yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh almarhum Tn. R dan berdasarkan keterangan Saksi pertama, Saksi kedua dan ketiga penyerahan uang dari Penggugat kepada almarhum Tn. R hanya ada ketika Tn. R masih hidup. Hakim menyatakan bahwa dideteksi adanya itikad tidak baik dari pembeli. Sehingga jika PPJB lunas maka kuasa jual dapat dilaksanakan namun dalam hal ini PPJB tidak lunas sehingga tidak dapat dilaksanakan. Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi "perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

Melihat dari waktu yang terjadi dari meninggal dan dilaksanakannya AJB maka kesimpulan yang diambil dari hakim sesuai, dikarenakan dengan tertera nominal yang berbeda menunjukkan adanya tipu daya yang dilakukan oleh pihak pembeli maupun dari PPAT sendiri. Mengingat bahwa telah dibuat PPJB yang diikuti kuasa jual yang menandakan bahwa saat PPJB dilaksanakan pihak pembeli telah menerima seluruh pembayaran dari penjual. Penjual meninggal pada tanggal 10 Maret 2019, Putusan hakim menyatakan AJB berdasarkan kuasa jual pada tanggal 15 Maret 2019 atau pada saat penandatanganan Akta. Hal ini menimbulkan kerugian dikarenakan perubahan nominal yang dilakuan dalam AJB harus dilakukan sesuai dengan ketentuan bahwa jual beli tanah harus bersifat syarat tunai, terang dan riil serta tida merugikan mitra perjanjiannya. Berbeda halnya jika nominal yang ada dalam AJB sama dengan yang berada dalam PPJB, hal ini dikarenakan kuasa jual yang telah dibayar lunas dapat tidak berakhir karena adanya kematian, hal ini bukan merupakan kuasa yang dilarang, hal ini dikarenakan penguasaan atau *voltmacht* adalah suatu pemberian kuasa yang merupakan sumber kekuasaan untuk mewakili kepentingan orang lain dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum berbeda dengan dimana kuasa jual yang dibuat notaris adalah sumber dari munculnya kewajiban penerima kuasa. Perubahan nominal sebagaimana disebutkan di atas memiliki relevansi dengan kewenangan dari ketentuan Pasal 1807 KUHPerdara

“si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang diperbuat selebihnya daripada itu, selainnya sekedar ia telah menyetujuinya secara tegas atau diam diam”

Sehingga selain adanya itikad buruk yang dilakukan pihak penerima kuasa, ia juga melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dengan melakukan lebih dari apa yang seharusnya dilakukan dalam hal ini adalah perubahan nominal. Dari pernyataan diatas dapat dilihat bahwa Notaris/PPAT memiliki persamaan dari segi formal dan materil. Segi materil dilihat dari kebenaran akta itu dan dari segi formal akta yang dibuat harus memenuhi ketentuan yang berlaku, dengan memenuhi ketentuan³⁰

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum;

³⁰ Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm 148.

- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat

Dipenuhinya akta autentik menghasilkan akta yang memiliki akta autentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu:³¹

- a. Kekuatan pembuktian formil, yakni membuktikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan akta;
- b. Kekuatan pembuktian materiil, yakni membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa tersebut dalam akta telah terjadi.
- c. Kekuatan mengikat, yakni membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

Secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya, apakah akta tersebut termasuk melawan hukum Pasal 1365 KUHPerdara diantaranya³²

- a. Adanya suatu perbuatan secara aktif atau pasif yang merugikan salah satu pihak
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
- d. Perubatan tersebut menimbulkan kerugian bagi korban

Dikarenakan akta yang dibuat notaris/PPAT yang bersangkutan membuat kerugian baik pada pihak pembeli maupun pihak penjual, diantaranya adalah pasangan dari penjual yang tidak mengetahui adanya jual beli dan pembeli yang meski beritikad buruk tetap telah melaksanakan kewajibannya. Sehingga sebagai pejabat notaris/PPAT tidak boleh hanya memperhatikan dari segi formalitas saja, mengingat terdapat kewajiban dari notaris/PPAT untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Namun dalam putusan hakim tidak menyinggung tentang kelalaian dari notaris yang bersangkutan, sehingga hal ini menjadi kekurangan yang seharusnya ditambahkan oleh hakim dalam menentukan sanksi

2.2 Dampak Hukum dan Upaya yang dapat dilakukan terhadap Hasil Putusan

Selain dinyatakan dibatalkannya akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT I seperti dalam sebelumnya Selain itu dinyatakan bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum disertai dengan adanya hukuman bagi tergugat rekonsensi atau penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 5489/Sariharjo, Surat Ukur Nomor 01664 tanggal 18 Juli 2002 seluas 179m² kepada Penggugat Rekonvensi, dengan dinyatakannya oleh hakim hal tersebut maka tergugat juga dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

³¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Rafika Aditama, 2009), hlm. 72.

³² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet ke-7, (Bandung:Aditya Bakti,2017), hlm.2

Dalam pertimbangan hakim dinyatakan bahwa akta yang dibuat tidak memenuhi ketentuan syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu “kausa yang halal” maka dinyatakan batal demi hukum mengakibatkan akta tidak sah. Jual beli tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum karena adanya putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, dengan dinyatakan batalnya jual beli melalui putusan hakim di atas, maka jual beli dinyatakan tidak pernah terjadi. dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awalnya. Hal ini berbeda halnya dengan akta yang dibatalkan yang mengakibatkan perjanjian tidak berlaku sejak pembatalan. Hal ini tidak membuat perjanjian tidak berlaku/mengikat seutuhnya melainkan hanya perjanjian/akta yang sanksinya dapat dibatalkann tetap berlaku selama belum terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.³³

Hakim menyatakan bahwa pembeli memiliki itikad buruk dalam jual beli dan mengembalikan objek seluruhnya pada pada tergugat namun tidak ada membahas tentang perlindungan bagi pihak pembeli yang telah membayarkan uang sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah kepada almarhum). Terlihat bahwa putusan ini sangat merugikan pihak pembeli, meskipun terlihat adanya niat buruk dari penggugat dalam hal ini pembeli. telah membeli dan melakukan kewajibannya sebagai pembeli yaitu membayarkan uang dan diterimanya uang oleh penjual, hal ini menjadi berat sebelah. Hakim tidak menentukan apapun bagi penggugat, mengingat bahwa pihak telah datang ke hadapan PPAT untuk melakukan akta jual beli dan dituangkan dalam bentuk akta autentik. Hal ini bertentangan dengan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Bila menghubungkan dengan pendapat di atas dapat disebutkan bahwa dengan terjadi jual beli antara penjual dengan penggugat menimbulkan hak yaitu digunakan objek jual beli, mengingat bahwa telah diserahkan uang Rp 30.000.000,- yang termasuk dalam kewajiban yang telah ditentukan dalam perjanjian dalam hal ini PPJB dan telah diterima oleh penjual. Tidak dipenuhinya perjanjian yang telah disepakati para pihak mengakibatkan adanya ingkar janji (wanprestasi) dikarenakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³⁴ termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan³⁵. Sehingga di satu sisi pembeli sebagai pihak telah melakukan kewajibannya membayarkan uang yang dinyatakan lunas namun berbeda dengan apa yang tertulis dalam AJB dan disatu sisi pihak pembeli dinilai memiliki itikad tidak baik.

³³ Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, (Yogyakarta : Cakrawala Media, 2012), hlm. 45.

³⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudbio, (Jakarta:PT Balai Pustaka,2012) Ps. 338.

³⁵ *Ibid*, Psl 1235.

Sehingga dinyatakan tidak pernah berlaku sehingga perjanjian termasuk pembayar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dinyatakan tidak pernah ada. Pembeli dinilai hakim tidak memiliki itikad baik. Jika pembeli ingin memperjuangkan haknya dilihat dari sisi PMH dan wanprestasi hal tersebut tidak bisa dikarenakan. Pasal 1365 KUHPerdara unsur PMH yaitu :³⁶

1. Unsur pertama adalah adanya suatu perbuatan. Perbuatan tidak selalu apa yang dilakukan (aktif), hal yang tidak dilakukan (pasif) juga merupakan suatu perbuatan. Dalam pelaksanaan jual beli pembeli yang telah mendapatkan kuasa dari penjual melakukan perubahan nominal, sedangkan diketahui bahwa penjual meninggal beberapa hari sebelumnya dan tidak ada hal yang dapat membuktikan bahwa penjual telah memberikan kesepakatan diubahnya harga objek yang bersangkutan. Hal ini merupakan perbuatan yang secara aktif dilakukan oleh penggugat meninggal saat hari AJB dilaksanakan pihak penjual telah meninggal dunia. Notaris sebagai pihak yang tidak mungkin tidak ikut andil dalam hal ini tentu seharusnya lebih teliti. Perlu diingat tidak diperlukan adanya persetujuan seperti dalam suatu perjanjian. Sehingga adanya “persetujuan atau kata sepakat” tidak berpengaruh.
2. Unsur kedua adalah perbuatan termasuk dalam perbuatan melawan hukum, selain berarti bertentangan dengan hukum yang berlaku khususnya di Indonesia perbuatan yang termasuk melawan hukum diantaranya adalah³⁷ ;
 - a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
 - b. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
 - c. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*) atau
 - d. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzie van anders person of goed*).

Pembeli memiliki kuasa jual yang dibuat dihadapan notaris di waktu yang sama saat pihak telah membuat PPJB. Hak yang dimiliki dengan diterimanya kuasa jual adalah melaksanakan akta jual beli tanpa perlu adanya kehadiran dari penjual, berdasarkan apa yang telah disepakati saat PPJB sehingga hal yang harus dilaksanakan dalam AJB sebagai kewajiban dari penerima kuasa jual adalah melakukan jual beli dengan nominal yang disebutkan. Hal ini dikuatkan dengan Pasal 1807 KUHPerdara yaitu, “si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang diperbuat selebihnya daripada itu, selainnya sekedar ia telah menyetujuinya secara tegas atau diam diam”

³⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet ke-7, (Bandung:Aditya Bakti,2017), hlm.2

³⁷ Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: , PT Citra Aditya Bakti, 2005), hlm 6.

Sehingga kewajiban penerima kuasa adalah melaksanakan AJB tanpa kehadiran pihak penjual. Bukan berarti pembeli memiliki hak untuk mengubah nilai objek.

3. Unsur Ketiga adalah adanya unsur kesalahan dari pihak pelaku, unsur kesalahan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara adalah adanya:
 - Unsur kesengajaan, atau
 - Unsur kelalaian, atau
 - Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf.

Perubahan nilai yang dilakukan pembeli dan disetujui notaris dilakukan dengan sadar oleh pembeli tanpa ada tekanan, sehingga perubahan ini jelas merupakan keinginan dari pembeli. Serta tidak ada alasan dan bukti yang membenarkan bahwa perbuatan perubahan nominal objek yang membenarkan perbuatan tersebut

4. Unsur keempat adalah adanya kerugian, termasuk kerugian materil dan imateril. Kerugian materil yang diterima adalah uang senilai Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, Hal yang nyata atau secara fakta mengakibatkan kerugian adalah adanya perubahan yang dilakukan secara sepihak oleh pihak pembeli tanpa sepengetahuan penjual sehingga pembeli yang seharusnya mendapatkan uang sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) hanya mendapatkan uang sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Perubahan nominal yang dilakukan pembeli tanpa terdapat bukti persetujuan dari pembeli menimbulkan kejanggalan. Dengan penjelasan di atas pembeli termasuk dalam perbuatan melawan hukum, karena sejak awal disepakati bahwa harga objek sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Sehingga terdapat perbedaan dari jumlah yang seharusnya diterima dengan apa yang sebenarnya diterima. Hal ini bukan termasuk dalam wanprestasi karena keputusan hakim dengan tidak mewajibkan pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh pembeli daripada ahli waris maupun istri, dikarenakan masih merupakan harta bersama sudah tepat. Pasal 1266 KUHPerdara menyebutkan bahwa,

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka-waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan”

Pihak pembeli selaku penggugat yang telah mendapatkan surat kuasa termasuk dalam point kedua dikarenakan pembeli melakukan tugasnya dengan melakukan AJB namun nominal yang tertera dalam AJB tidak sesuai dengan apa yang disepakati dalam PPJB, PPJB merupakan bentuk kesepakatan yang telah disepakati dihadapan notaris oleh para pihak. Meninggal kuasa jual telah diberikan sehingga pembeli memiliki kuasa penuh dan pihak meninggal saat PPJB maka kesepakatan tidak dimungkinkan untuk terjadi.

Dari sisi tergugat hal ini justru menguntungkan karena dengan dibatalkannya jual beli maka sertifikat tanah beralih menjadi milik pihak penjual, hal ini mengakibatkan harus

diubahnya kembali nama pemilik sertipikat oleh BPN. Menurut Urip Santoso sertipikat tanah dapat menjadi mutlak jika³⁸ :

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan iktikad baik;
- c. Tanah dikerjakan secara nyata;
- d. Dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Dengan adanya kekuatan mutlak sertipikat tanah yang telah diubah kepemilikan nama oleh BPN maka harus terdapat kehati-hatian lebih dari BPN sendiri. Mengingat tugas pokok BPN adalah membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

- a. Meningkatkan pelaksanaan dan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh.
- b. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah.
- c. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis.
- d. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Salah satu hak dari PPAT adalah pembinaan serta pengawasan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional baik provinsi, kabupaten maupun kota sesuai ketentuan dalam Pasal 65-67 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

Mengingat tujuan utama dari BPN adalah untuk memberikan “memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah” sehingga tujuan utama BPN adalah memberi kepastian bagi para pihak termasuk pihak yang pernah memberikan itikad baik dengan datang kepada notaris. Sama halnya dengan akta yang dibatalkan oleh pengadilan membuat kepercayaan akan notaris sebagai pejabat umum yang seharusnya mengayomi masyarakat menjadi kurang kredibilitasnya. Sehingga seharusnya BPN bekerja sama dengan PPAT agar masyarakat dapat menerima dan percaya kepada pihak pemerintahan. Meskipun hal ini bukan merupakan kesalahan dari BPN namun BPN berperan dalam berubahnya kepemilikan sertipikat hak atas tanah

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan pembahasan pada analisis putusan No. 221/Pdt.G/2020, maka penulis dapat simpulkan hasil dari penelitian, dengan simpulan bahwa eputusan hakim untuk membatalkan akta jual beli beserta turutannya (*perjanjian aksesoir*) yaitu perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual adalah tepat. Hal ini dikarenakan dengan tidak terpenuhinya ketentuan sahnya syarat perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara maka terkhususnya kausa halal maka akta dinyatakan batal demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi. Hal ini dikarenakan objek

³⁸ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia, 1982), hlm.30.

tanah masih merupakan harta bersama yang belum dibagi kepemilikannya saat jual beli dilaksanakan. Namun terdapat dua kesalahan notaris/ppat yang tidak diutarakan oleh hakim diantaranya adalah menggunakan akta *van de pot* sebagai dasar bahwa tanah milik pribadi dan tidak meminta persetujuan secara tertulis dari pasangan sebagai bukti bahwa hak tersebut milik pribadi. Keuda adalah melaksanakan kuasa jual dengan mana penerima kuasa melakukan kewenangan lebih dari yang seharusnya yaitu merubah akta menjadi Rp 500.000.000,- tanpa ada kesepakatan lebih lanjut antara penjual dan pembeli di hadapan notaris atau bukti nyata dilakukan perbuahan kesepakatan.

Di sisi lain notaris/PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus memperhatikan unsur formal dan materil dalam melakukan kewajibannya serta melakukan tugasnya tidak sesuai dengan sumpah jabatan notaris yaitu karena tidak melaksanakan tugas dengan teliti dan kurang bertanggung jawab dengan menyatakn hal itu bukan merupakan bagian dari tanggung jawab notaris padahal seharusnya notaris turut berhati-hati. Notaris/PPAT yang bersangkutan seharusnya ikut bertanggung jawab dengan cara menerima sanksi, yaitu berupa sanksi administrative dari apa yang ditentukan dalam UUJN maupun kode etik karena tidak melaksanakan kewajibannya. Sedangkan untuk pihak penggugat tidak dapat mendapatkan kembali uang yang telah dibayarkan karena perjanjian telah dibatalkan oleh hakim serta penghadap juga dinilai memiliki itikad tidak baik dalam pelaksanaan AJB, yaitu perubahan nominal tanpa ada bukti persetujuan dari penjual bahwa perubahan tersebut disetujui, serta tidak memenuhi ketentuan jual beli yaitu terang, tunai dan riil dikarenakan saat AJB dilaksanakan pihak pembeli telah meninggal dan tidak dapat bukti pelunasan.

3.2 Saran

Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugasnya tidak hanya memperhatikan kewajiban formal saja tapi dituntut untuk teliti dan seksama dalam menghadapi pernyataan yang diberitahukan oleh para penghadap, karena dalam melaksanakan tugas harus memenuhi unsur formil dan materil guna menghindari adanya dampak yang tidak diinginkan bagi para pihak. Notaris harus memiliki pengetahuan yang luas sehingga jika mengetahui adanya kesalahan penggunaan akta sebagaimana tujuan sebagaimana penggunaan akta *van de pot* sebagai dasar pemilikan harta pribadi dalam perkawinan seperti ini tidak terjadi. Dibutuhkan adanya kerjasama antara pihak Notaris satu dengan Notaris lain dan antara PPAT dengan Lembaga yang bersangkutan dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional yang memiliki peranan penting dalam perubahan kepemilikan sertipikat tanah. Ditambah hakim dalam menjatuhkan putusan harus mempertimbangkan pihak yang ikut/turut bersalah dalam terlaksananya kerugian yang didertia salah satu pihak, dalam hal ini Notaris/PPAT I yang kurang teliti dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746

_____. *Peraturan Menteri Tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997*. PerMen Nomor 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019*. LN No. 777 Tahun 2019.

Indonesia. *Undang-Undang Cipta Kerja*, UU Nomor 11 Tahun 2020. LN No. 245. Tahun 2020. TLN No. 6573.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjittrosudbi. Jakarta: PT Balai Pustaka. 2012.

Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Rafika Aditama, 2007.

Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Ctk. Kedua. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Cet. 2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet ke-7. Bandung: Aditya Bakti, 2017.

Meilala, Djaja S. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Cetakan Ke-IV. Bandung: Nuansa Aulia. 2014.

Harsono, Boedi. *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2000.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan, 2003.

Mulyoto. *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*. Yogyakarta: Cakrawala Media. 2012.

Saleh, Wantjik. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia. 1982.

Satrio, J. *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Buku I*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

Soerodjo,Irwan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.

Subekti,R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2010.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cetakan Ke XI. Bandung: PT CITRA ADITYA BAKTI ,2014.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet. Ke- 9. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Tihami dan Sobari Sahrani, *Fikih Munakahat Kajian Fikih Lengkap*. Ct. 3. Jakarta: Rajawali Pers. 2013.

Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. cet.4. Jakarta: Erlangga, 1983.

Wicaksono, Frans Satriyo. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia Pustaka, 2009.

Widjaya,I.G. Rai. *Merancang Suatu Kontrak*. Jakarta: Megapoin, 2003.

Jurnal

Areini Airin Mokoagow. *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Lex Privatum Vol. V/No. 4/Jun/2017.

Maria S.W Sumardjono. *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Majalah Mimbar Hukum Universitas Gadjah Mada No.18/X/93..

Pieter Latumeten, “*Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep “Volmacht dan Lastgeving” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila*”, Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No.1 Tahun 2017.