

Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual yang Dibatalkan oleh Pengadilan

Syeva Gusvita Sari^{a,*}, Sudirman^b, Mardi Candra^c

^{a,b,c} Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Jakarta,
email: syeva.aly@gmail.com*

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received : 11 Agustus 2026

Revised : 6 September 2026

Accepted : 14 September 2026

Keywords:

Binding Sale and Purchase Agreements, Court, Power of Attorney Deed.

Kata Kunci:

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pengadilan, Kuasa Menjual

DOI: 10.62335

ABSTRACT

This study examines the legal certainty of a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) and Power of Attorney to Sell Canceled by the Court. It employs a normative-juridical research method specifically, library based legal research utilizing primary, secondary, and tertiary legal sources. The findings indicate that regarding a PPJB annulled by a court, legal certainty arises once a court judgment with permanent legal force clarifies the agreement's status, the positions of the parties involved, and the legal consequences to be implemented. The annulment of the PPJB means that the legal relationship stemming from the agreement can no longer serve as a basis for demanding the execution of the sale and purchase as originally agreed. The parties are obliged to respect and carry out the legal consequences stipulated in the court judgment.

ABSTRAK

Pembahasan mengenai Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian Kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan kuasa menjual yang dibatalkan oleh pengadilan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibatalkan oleh pengadilan, kepastian hukum timbul ketika putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memberikan kejelasan mengenai status PPJB, kedudukan para pihak, serta akibat hukum yang harus dilaksanakan. Pembatalan PPJB menyebabkan hubungan hukum yang bersumber dari perjanjian tersebut tidak dapat lagi dijadikan dasar untuk menuntut pelaksanaan jual beli sebagaimana diperjanjikan. Para pihak wajib menghormati dan

melaksanakan akibat hukum yang ditetapkan dalam putusan pengadilan.

LATAR BELAKANG

Hukum perjanjian di Indonesia dianut berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*autonomie van contracten*) yang termaktub dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang menyatakan bahwa seluruh perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹ Dalam konteks PPJB, perjanjian ini berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang mendasari lahirnya perjanjian utama Akta Jual Beli (AJB).²

Idealnya, PPJB yang diikuti dengan penuangan Kuasa Menjual dibuat untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli yang telah beritikad baik, khususnya jika pembeli telah memenuhi kewajiban pembayaran. Kuasa Menjual berkedudukan sebagai kuasa aksesor (pelengkap) yang melekat pada PPJB guna mempermudah proses peralihan hak di kemudian hari tanpa perlu menghadirkan kembali pihak penjual yang mungkin sulit ditemui.³

Ketika Pengadilan membatalkan PPJB melalui putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), timbul permasalahan hukum yang sangat krusial terkait keberadaan dan keabsahan Kuasa Menjual yang dibuat menyertainya. Secara doktrin hukum, pembatalan suatu perjanjian pokok secara otomatis berakibat pada batalnya perjanjian atau dokumen pelengkapannya (*accessorium sequitur principale*). Namun, dalam realita praktis, acap kali ditemukan situasi di mana Kuasa Menjual tersebut tetap digunakan oleh pemegang kuasa (pembeli) untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak ketiga, baik sebelum maupun sesudah putusan pembatalan diketok oleh hakim.

Implikasi hukum dari dilakukannya transaksi jual beli atas dasar Kuasa Menjual yang bersumber dari PPJB yang telah dibatalkan pengadilan menciptakan ketidakpastian hukum (*legal uncertainty*) yang sistematis. Pihak ketiga yang membeli dari pemegang kuasa tersebut kerap mengklaim perlindungan hukum sebagai "pembeli beritikad baik" (*koper te goeder trouw*) sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012.⁴ Di sisi lain, pemilik asal (penjual) dirugikan karena hak atas tanahnya beralih berdasarkan kuasa yang secara substansial tidak lagi memiliki alas hak (*rechtstitel*) yang sah.

Ketidaktegasan penafsiran hakim dalam melihat kedudukan Kuasa Menjual pasca-pembatalan PPJB apakah gugur secara demi hukum (*van rechtswege nietig*) atau memerlukan permohonan

¹ Pasal 1338 ayat (1), KUHPer

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2014, hlm. 15

³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 89.

⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 2

pembatalan terpisah menciptakan disparitas putusan yang mencederai kepastian hukum. Oleh karena itu, penelitian ini krusial untuk mengkaji secara mendalam bagaimana kepastian hukum terhadap status PPJB dan kuasa menjual yang dibatalkan oleh pengadilan serta bagaimana implikasi hukum secara langsung maupun tidak langsung terhadap keabsahan Kuasa Menjual dan perlindungan pihak-pihak yang terlibat di dalamnya.

Untuk memberikan perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan peneliti lainnya, maka dilakukan perbandingan dengan tesis yang serupa tetapi tidak sama, antara lain sebagai berikut:

1. Herry Santoso, judul tesis “Efektivitas dan Penerapan Kuasa dalam Akta Pengikatan/Perjanjian Jual Beli Atas Objek Tanah serta Keterkaitannya dengan Akta Kuasa Jual” Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, tahun 2018, fokus penelitian adalah: bagaimana efektivitas pemberian kuasa yang terdapat dalam akta Perikatan/Perjanjian Jual Beli serta Bagaimanakah keterkaitan antara pemberian kuasa yang terdapat dalam akta Perikatan/Perjanjian Jual Beli dengan akta Kuasa Jual
2. Indah Sugiarti judul tesis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Menjual Dibawah Tangan, Magister Kenotariatan Universitas Islam Yogyakarta, tahun 2022. Fokus penelitian adalah : bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat berdasarkan Kuasa Menjual dibawah tangan yang dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan serta bagaimana pertanggungjawaban PPAT/Notaris terhadap akta yang dibuatnya yang dinyatakan batal demi hukum.
3. Arif Muhammad, judul tesis Perlindungan Hukum Penjual Hak Atas Tanah Dengan PPJB Angsuran Telah Dibuat Akta Jual Beli Oleh Pembeli, Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Jakarta, tahun 2023. Fokus penelitian Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibuat oleh pembeli terkait PPJB Belum Lunas serta bagaimana perlindungan hukum terhadap penjual terkait PPJB belum lunas yang dibuat AJB Hak Atas Tanah Oleh Pembeli.
4. Rahmaisya Walida, judul tesis Kepastian Hukum Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Menjual Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Diikuti Dengan Peralihan Penguasaan, Magister Kenotariatan Universitas Pasundan, Bandung, tahun 2022. Focus penelitian adalah bagaimana kewenangan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Tanah berdasarkan Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta bagaimana Kekuatan mengikat Akta Jual Beli tanah yang dibuat berdasarkan Kuasa Menjual tanpa diikuti penyerahan fisik serta Bagaimana pembuatan Akta Jual Beli tanah berdasarkan Kuasa Menjual agar memiliki kepastian hukum.
5. Andi Saputra judul tesis Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, Magister Kenotariatan Universitas Islam Yogyakarta, tahun 2022. Focus penelitian bagaimana seorang Notaris menerapkan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah serta Apa akibat hukum yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah

mengesampingkan prinsip kehati-hatian.

Penelitian ini mengkaji putusan pengadilan nomor : 11/Pdt.G/2015/ PN.Slm Jo. 30/PDT/2017/PT YYK, bahwa dalam permasalahan ini pihak berperkara antara Sersanta B Pinem dan maria l. Toruan disebut sebagai Para Penggugat lawan Bostang Radjagukguk dan Paulina Yuliati Manik disebut sebagai Para Penggugat, dalam putusannya hakim memutuskan Menerima permohonan banding dari Para Tergugat.⁵

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendektan Perundang-undangan (*Statute Approach dan Pendekatan Kasus (Case Approach)*). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (*De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie*) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.⁶

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Menjual Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Dalam bidang hukum pertanahan, kepastian hukum menjadi aspek yang sangat penting karena objek tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan berkaitan erat dengan kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan agar hak dan kewajiban para pihak memperoleh perlindungan hukum yang memadai.⁷

Sebagaimana teori kepastian hukum menurut **Jan Michiel Otto**, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh.⁸ Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan

⁵ Putusan Pengadilan Nomor : 11/Pdt.G/2015/ PN.Slm Jo. 30/PDT/2017/PT YYK,

⁶Yuhelson, Felsitas Sri Marniati, Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, 2024, hlm. 7

⁷ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy* (terjemahan), mengenai tiga nilai dasar hukum: kepastian, keadilan, dan kemanfaatan; lihat juga Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif Kencana*, Jakarta, 2017, hlm. 14–18.

⁸ Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm 85

oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;

1. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
2. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
3. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
4. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Dalam perkembangannya, PPJB hampir selalu disertai dengan Kuasa Menjual yang dibuat oleh penjual kepada pembeli. Surat kuasa tersebut berfungsi sebagai klausula pengaman (security clause) untuk menjamin terlaksananya isi PPJB apabila di kemudian hari penjual tidak bersedia, tidak mampu, meninggal dunia, atau sengaja menghindari pelaksanaan AJB. Dengan adanya kuasa tersebut, pembeli memperoleh kewenangan untuk mewakili penjual melakukan tindakan hukum sesuai batas yang telah diperjanjikan. Secara substansial, keberadaan Kuasa Menjual dimaksudkan untuk menjamin pelaksanaan prestasi dalam hubungan kontraktual, bukan sebagai sarana pemindahan hak secara langsung.⁹

Dari perspektif hukum perjanjian, Kuasa Menjual memperoleh dasar hukum dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menentukan bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa surat kuasa merupakan suatu perjanjian yang sah sepanjang memenuhi syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan causa yang halal.¹⁰

Selain itu, keberadaan Kuasa Menjual juga merupakan implementasi asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer. Para pihak diberi kebebasan untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dengan demikian, pencantuman klausula Kuasa Menjual dalam PPJB merupakan bentuk kesepakatan yang lahir dari kehendak bebas para pihak guna memberikan jaminan terhadap pelaksanaan kewajiban penjual setelah pembeli memenuhi prestasinya.¹¹

Namun demikian, kepastian hukum mengenai Kuasa Menjual tidak dapat dilepaskan dari adanya larangan penggunaan kuasa mutlak sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Instruksi tersebut melarang penggunaan kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah tanpa melalui mekanisme yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Larangan tersebut dimaksudkan untuk mencegah penyelundupan hukum yang dapat

⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 147–151.

¹⁰ Pasal 1320 dan Pasal 1792. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian Intermasa*, Jakarta, 2005, hlm. 13–17.

merugikan para pihak maupun negara dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan.¹²

Persoalan hukum kemudian muncul ketika Kuasa Menjual dalam PPJB dipandang sebagai kuasa mutlak. Dalam praktik, tidak semua Kuasa Menjual dapat dikualifikasikan sebagai kuasa mutlak yang dilarang. Kuasa Menjual yang dibuat sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari PPJB memiliki karakter yang berbeda dengan kuasa mutlak. Surat kuasa tersebut bersifat aksesoir terhadap perjanjian pokok sehingga keberlakuannya bergantung pada eksistensi PPJB. Kuasa tersebut baru dapat digunakan apabila syarat-syarat tertentu yang diperjanjikan telah dipenuhi dan penjual tidak melaksanakan kewajibannya. Oleh karena itu, fungsi utamanya bukan untuk memindahkan hak secara langsung, melainkan sebagai instrumen perlindungan terhadap kepentingan pembeli yang telah melaksanakan prestasinya.¹³

Secara teoritis, analisis kepastian hukum terhadap Kuasa Menjual dapat dikaji menggunakan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen. Menurut Kelsen, hukum harus memberikan pedoman yang jelas mengenai hak, kewajiban, serta akibat hukum dari suatu tindakan sehingga masyarakat memperoleh jaminan mengenai pelaksanaan norma hukum. Dalam konteks PPJB, kepastian hukum baru akan terwujud apabila norma mengenai penggunaan Kuasa Menjual diterapkan secara konsisten oleh notaris, PPAT, dan hakim. Ketidakteraturan dalam menafsirkan status hukum Kuasa Menjual berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak.¹⁴

Keberadaan Kuasa Menjual sesungguhnya memberikan perlindungan preventif kepada pembeli. Pembeli yang telah melunasi harga tanah memiliki kepentingan hukum agar haknya memperoleh tanah tidak hilang hanya karena penjual melakukan wanprestasi. Dalam keadaan demikian, Kuasa Menjual menjadi mekanisme kontraktual untuk mengurangi risiko hukum akibat tidak dipenuhinya kewajiban oleh penjual. Sebaliknya, apabila pembeli belum memenuhi kewajibannya atau menggunakan kuasa tersebut secara melawan hukum, maka penjual tetap memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme pembatalan perjanjian maupun gugatan perdata berdasarkan ketentuan KUHP.¹⁵

Dalam praktik peradilan, hakim pada umumnya tidak hanya menilai keberadaan Kuasa Menjual secara formal, tetapi juga menilai tujuan pembentukannya, hubungan hukum para pihak, pelaksanaan prestasi, serta adanya itikad baik. Kuasa Menjual yang dibuat semata-mata untuk menghindari prosedur peralihan hak atas tanah cenderung dinilai bertentangan dengan hukum. Sebaliknya, apabila kuasa tersebut merupakan bagian dari pelaksanaan PPJB yang sah, dibuat di hadapan notaris, diberikan setelah adanya hubungan hukum yang nyata, dan dimaksudkan sebagai jaminan pelaksanaan prestasi, maka surat kuasa tersebut pada prinsipnya tetap memiliki kekuatan hukum mengikat berdasarkan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338

¹² Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

¹³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 95–103

¹⁴ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law*; lihat juga Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158–162.

¹⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2–5.

KUHPer.¹⁶

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang lahir berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). PPJB digunakan ketika para pihak belum dapat melaksanakan jual beli secara sempurna melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena persyaratan administratif, perpajakan, maupun persyaratan hukum lainnya belum terpenuhi.¹⁷ Dalam praktik, PPJB sering disertai dengan Kuasa Menjual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli sebagai klausula pengaman agar tujuan transaksi tetap dapat diwujudkan apabila penjual di kemudian hari tidak dapat atau tidak bersedia melaksanakan kewajibannya.

Keberadaan Kuasa Menjual dalam PPJB merupakan bentuk perlindungan kontraktual yang lahir dari kesepakatan para pihak. Namun demikian, muncul persoalan ketika PPJB dibatalkan, salah satu pihak wanprestasi, atau Kuasa Menjual dipandang sebagai kuasa mutlak yang dilarang. Kondisi tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana hukum memberikan kepastian terhadap keberlakuan Kuasa Menjual sebagai instrumen perlindungan bagi pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya.

Berdasarkan ketentuan normatif dalam KUHPer, tetapi juga harus menggunakan teori kepastian hukum agar dapat diketahui apakah sistem hukum Indonesia telah memberikan kepastian terhadap kedudukan Kuasa Menjual sebagai klausula pengaman dalam PPJB.

Berdasarkan **teori Kepastian Hukum** menurut **Jan Michiel Otto** menyatakan bahwa kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila terdapat lima unsur pokok, yaitu: (1) adanya aturan hukum yang jelas dan mudah diakses; (2) aparaturnya menerapkan aturan secara konsisten; (3) masyarakat menyesuaikan perilakunya terhadap aturan tersebut; (4) adanya peradilan yang independen dalam menyelesaikan sengketa; dan (5) putusan pengadilan dapat dilaksanakan secara efektif.¹⁸ Kelima unsur tersebut menjadi tolok ukur untuk menilai kepastian hukum Kuasa Menjual dalam PPJB.

1. Kejelasan Aturan Hukum

Tersedianya aturan hukum yang jelas, konsisten, dan mudah diakses. Dalam konteks Kuasa Menjual, hukum Indonesia belum memiliki pengaturan yang secara khusus mengatur fungsi Kuasa Menjual sebagai klausula pengaman dalam PPJB. Dasar hukum yang digunakan masih tersebar dalam berbagai peraturan, antara lain Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPer mengenai pemberian kuasa, Pasal 1320 KUHPer mengenai syarat sah perjanjian, Pasal 1338 KUHPer mengenai kekuatan mengikat perjanjian, serta ketentuan hukum pertanahan yang mengatur mekanisme peralihan hak.¹⁹

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338;

¹⁷ Pasal 1320, Pasal 1338, dan Pasal 1457, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

¹⁸ Jan Michiel Otto, *Shifting the Boundaries: Rule of Law, Good Governance and Development*: Leiden University Press, Leiden, 2001, hlm. 18–25

¹⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Di sisi lain, terdapat Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang melarang penggunaan kuasa mutlak sebagai sarana pengalihan hak atas tanah. Meskipun demikian, instruksi tersebut tidak secara tegas mengatur perbedaan antara kuasa mutlak yang dilarang dan Kuasa Menjual yang dibuat sebagai bagian dari PPJB untuk menjamin pelaksanaan kewajiban kontraktual. Kekosongan pengaturan tersebut menyebabkan munculnya berbagai penafsiran dalam praktik, baik oleh notaris, PPAT, maupun pengadilan.

Kondisi ini menunjukkan bahwa unsur pertama teori Jan Michiel Otto belum sepenuhnya terpenuhi. Meskipun terdapat dasar hukum mengenai pemberian kuasa dan hukum perjanjian, belum terdapat norma yang secara eksplisit memberikan kepastian mengenai kedudukan Kuasa Menjual sebagai perjanjian aksesoris dalam PPJB. Akibatnya, para pihak menghadapi risiko ketidakpastian ketika timbul sengketa.

2. Konsistensi Aparatur Negara dalam Menerapkan Hukum

Unsur kedua menurut Jan Michiel Otto adalah konsistensi aparaturnya dalam menerapkan hukum. Dalam praktik, notaris dan PPAT umumnya masih membuat Kuasa Menjual sebagai bagian dari PPJB sepanjang kuasa tersebut tidak dimaksudkan sebagai alat pemindahan hak secara langsung. Hal ini didasarkan pada kebutuhan praktis untuk memberikan jaminan kepada pembeli yang telah memenuhi kewajibannya.

Namun demikian, tidak semua aparat memiliki pandangan yang sama. Sebagian pejabat pertanahan menilai Kuasa Menjual yang bersifat tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable power of attorney*) berpotensi bertentangan dengan larangan kuasa mutlak, sedangkan sebagian hakim menilai keabsahannya berdasarkan tujuan pembentukan, isi perjanjian, dan pelaksanaan hak serta kewajiban para pihak. Perbedaan penerapan ini menunjukkan belum adanya konsistensi dalam praktik penegakan hukum.

Dalam hal ini inkonsistensi penerapan hukum merupakan indikator bahwa kepastian hukum belum terwujud secara optimal. Oleh karena itu, diperlukan pedoman yang lebih jelas mengenai karakter Kuasa Menjual sebagai instrumen pelaksanaan PPJB agar tidak disamakan dengan kuasa mutlak yang bertujuan menghindari prosedur peralihan hak atas tanah.

3. Kepatuhan Masyarakat terhadap Hukum

Unsur ketiga adalah perilaku masyarakat yang menyesuaikan diri dengan aturan hukum. Dalam praktik, masyarakat menggunakan PPJB dan Kuasa Menjual karena adanya kebutuhan nyata untuk menjamin terlaksananya transaksi ketika persyaratan jual beli belum dapat dipenuhi. Dengan demikian, penggunaan Kuasa Menjual tidak selalu bertujuan menghindari hukum, tetapi sering kali merupakan respons terhadap kebutuhan transaksi yang belum dapat diselesaikan melalui AJB.

Namun demikian, tidak sedikit pula penyalahgunaan Kuasa Menjual sebagai alat untuk menguasai tanah tanpa melalui mekanisme peralihan hak yang sah. Penyalahgunaan tersebut justru memperkuat persepsi bahwa semua Kuasa Menjual identik dengan kuasa mutlak. Padahal, secara

konseptual keduanya memiliki karakter yang berbeda.

Kepatuhan masyarakat terhadap hukum akan meningkat apabila terdapat regulasi yang memberikan batasan yang jelas mengenai syarat, ruang lingkup, dan akibat hukum Kuasa Menjual dalam PPJB. Dengan demikian, masyarakat dapat membedakan penggunaan yang sah dari penggunaan yang menyimpang.

4. Peradilan yang Independen dan Konsisten

Unsur keempat adalah adanya peradilan yang independen dalam menyelesaikan sengketa. Dalam berbagai perkara mengenai PPJB dan Kuasa Menjual, hakim tidak hanya menilai bentuk formal akta, tetapi juga menilai substansi hubungan hukum, pelaksanaan prestasi, asas itikad baik, dan tujuan pemberian kuasa.

Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan berusaha memberikan keadilan substantif. Akan tetapi, terdapat variasi dalam putusan-putusan pengadilan terkait keberlakuan Kuasa Menjual, terutama apabila PPJB dibatalkan atau dinyatakan tidak sah. Variasi tersebut menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak karena hasil penyelesaian sengketa sangat bergantung pada penilaian hakim terhadap fakta setiap perkara.

Menurut teori Jan Michiel Otto, independensi peradilan harus diikuti dengan konsistensi dalam penerapan hukum. Oleh karena itu, yurisprudensi yang seragam mengenai Kuasa Menjual dalam PPJB menjadi penting untuk membangun kepastian hukum bagi masyarakat.

5. Efektivitas Pelaksanaan Putusan

Unsur terakhir adalah efektivitas pelaksanaan putusan pengadilan. Kepastian hukum tidak berhenti pada adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, tetapi juga mencakup kemampuan putusan tersebut untuk dilaksanakan secara nyata. Dalam sengketa PPJB, putusan yang membatalkan atau menguatkan keberlakuan Kuasa Menjual harus dapat dilaksanakan melalui mekanisme administrasi pertanahan dan didukung oleh seluruh instansi yang berwenang.

Apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan karena kendala administratif atau adanya penafsiran yang berbeda di tingkat pelaksanaan, maka tujuan kepastian hukum menjadi tidak tercapai. Oleh sebab itu, koordinasi antara pengadilan, PPAT, dan kantor pertanahan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari upaya mewujudkan kepastian hukum.

Berdasarkan lima unsur **Kepastian Hukum** menurut **Jan Michiel Otto**, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum terhadap Kuasa Menjual sebagai klausula pengaman dalam PPJB belum sepenuhnya terwujud. Permasalahan utamanya bukan terletak pada tidak adanya dasar hukum pemberian kuasa, melainkan pada belum adanya pengaturan yang secara khusus mengatur kedudukan Kuasa Menjual dalam PPJB serta belum adanya keseragaman penerapan hukum oleh aparat penegak hukum.

Menurut penebar pendapat penulis Kuasa Menjual yang dibuat sebagai bagian integral dari PPJB seharusnya dipandang sebagai perjanjian aksesori yang berfungsi menjamin pelaksanaan kewajiban penjual setelah pembeli memenuhi prestasinya. Kuasa tersebut tidak dapat disamakan dengan kuasa mutlak

yang bertujuan mengalihkan hak atas tanah secara langsung tanpa memenuhi prosedur hukum. Dengan demikian, penilaian terhadap keabsahan Kuasa Menjual harus dilakukan berdasarkan hubungan hukumnya dengan PPJB, tujuan pemberiannya, isi klausulanya, dan pelaksanaannya berdasarkan asas itikad baik.

Dalam perspektif teori Jan Michiel Otto, kepastian hukum akan tercapai apabila terdapat harmonisasi antara norma hukum, praktik kenotariatan, administrasi pertanahan, dan putusan pengadilan. Oleh karena itu, diperlukan pembentukan pedoman normatif atau pembaruan regulasi yang secara tegas mengatur fungsi, batasan, dan akibat hukum Kuasa Menjual sebagai klausula pengaman dalam PPJB. Pengaturan tersebut akan memberikan perlindungan hukum bagi penjual, pembeli, notaris, PPAT, dan pihak ketiga sekaligus mencegah penyalahgunaan Kuasa Menjual sebagai sarana pengalihan hak yang bertentangan dengan hukum pertanahan.

Berdasarkan permasalahan kasus penelitian ini putusan nomor : 30/PDT/2017/PT YYK bahwa Sesuai SHM No. 2171/ Minomartani seluas 266 m2 atas nama Bostang Radjaguguk, dan SHM No. 3118/Minomartani seluas 175 m2 atas nama yang sama, keduanya terletak di Perum Taman Mino Asri, Tegalrejo, Jl. Gurameh Raya Selatan No.9K, RT 032/RW 012, Kel. Minomartani, Kec. Ngaglik, Kab. Sleman, D.I. Yogyakarta,

Pada hari Rabu, 12 Juli 2006, Ibu Paulina Yulianti Manik (Penggugat Kedua) dan Sersanta B. Pinem (Tergugat Pertama/Suami dari Tergugat Kedua) membuat perjanjian sewa untuk properti dan bangunannya, sebagaimana dibahas pada poin 1 di atas, untuk jangka waktu satu tahun, dimulai pada tanggal 25 Maret 2006, dan berakhir pada tanggal 25 Maret 2007.

Tergugat I, selain menyewa tanah dan bangunan sebagaimana dinyatakan dalam Poin 2 di atas, Sersanta B. Pinem (Tergugat I) juga bermaksud untuk membeli tanah dan bangunan tersebut, sehingga Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan memuat klausul mengenai Perjanjian Jual Beli sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 10 (kami kutip), yaitu: "Perjanjian sewa ini akan dilanjutkan dengan Perjanjian Jual Beli yang dinyatakan dalam perjanjian terpisah.

Perjanjian antara Paul (Penggugat II) dan Maria L. Toruan (Tergugat II/Istri Tergugat I) pada dasarnya menyatakan bahwa mereka berdua setuju untuk mengadakan perjanjian jual beli atas objek berupa tanah dan bangunan rumah sebagaimana disebutkan dalam Poin 1 di atas.;

Berdasarkan Pasal 2 huruf (h) Perjanjian Jual Beli No. 41/W/XII/2011, sebagaimana disebutkan dalam Posita Poin 4 di atas, terdapat mekanisme pembayaran dan konsekuensinya (kami kutip): "Bahwa pembayaran dari Tergugat harus dilakukan paling lambat tanggal 30 Juni 2012;

Pada kenyataannya, Perjanjian Jual Beli No. 41/W/XII/2011 batal demi hukum menurut pasal 2 huruf (h), karena Para Tergugat dengan sengaja gagal bertindak dengan itikad baik untuk melunasi tanah dan bangunan rumah sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya setelah batas waktu pembayaran sebagaimana ditentukan dalam Poin 5 di atas, yaitu tanggal 30 Juni 2012;

Nomor perkara: 11/Pdt.G/2015/PN, Pengadilan negeri Sleman. Namun, Perjanjian Jual Beli dan Adendumnya (Posita Poin 7) tidak menyebutkan jangka waktu pembayaran pembelian Objek Sengketa, sehingga perjanjian tersebut dianggap masih berlaku atau belum berakhir, dan tidak ada

pembatalan perjanjian. Akibatnya, gugatan Penggugat dianggap tidak dapat diterima.. Kemudian atas dasar tidak dapat diterimanya gugatan tersebut penggugat kembali mengajukan gugatan pembatalan surat perjanjian perikatan jual-beli beserta addendumnya dan addendum pembaharuannya, pengosongan, dan tuntutan ganti rugi dengan Nomor perkara: 204/Pdt.G/2015/PN.Slm. namun gugatan kembali dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan yang pada pokoknya bahwa “gugatan tidak lengkap atau kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*) yang semestinya. Bostang Radjagukguk, bertindak sebagai Penggugat”;

Karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka berdasarkan hukum acara perdata Para Penggugat diperkenankan untuk mengajukan gugatan kembali;

Terkait dengan informasi yang terdapat dalam Surat Perjanjian Jual Beli serta rincian dalam Addendum dan Amendum Tambahan yang disebutkan dalam Poin 7 di atas, Surat Pernyataan telah dikeluarkan oleh Ibu Maria I. Toruan (Tergugat II) pada tanggal 15 Mei 2014, yang dicatat dan direkam dalam register dengan nomor: 821/W/V/2014 oleh Indra Zulfrizal, SH., seorang Notaris di Sleman, yang pada dasarnya mengklarifikasi (kami kutip), oleh karena itu, penggugat menyatakan bahwa siap meninggalkan properti dan bangunan yang disebutkan dalam perjanjian selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah batas waktu yang ditetapkan untuk setiap komponen pembayaran. Apabila pengosongan tidak diselesaikan pada batas waktu yang disepakati.

Adapun bunyi Pasal 1338 ayat 3 KUHPer: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Dan bunyi pasal 1339 KUHPer: “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

Dalam Surat Perjanjian Perikatan Jual-beli sebagaimana pada Posita Point 7

angka 6 di atas, ternyata tidak dicantumkan mengenai kapan batas waktu jatuh tempo mengenai pelunasan, sehingga hal tersebut akan mengakibatkan perjanjian tersebut terus berjalan, yang mana hal tersebut telah dimanfaatkan Para Tergugat untuk tidak melaksanakan prestasinya sampai saat ini, dan hal tersebut sangat merugikan Para Penggugat. Oleh karenanya, hal tersebut sangat bertentangan dengan asas kepatutan yang ada dalam masyarakat sebagaimana dalam pasal 1339 KUHPer dan asas itikad baik sebagaimana dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPer serta rasa keadilan;

Di dalam Pasal 1266 KUHPer mengatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, yang mana pembatalan perjanjian dimintakan kepada pengadilan, dan Pasal 1267 KUHPer mengatur mengenai tuntutan pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dalam putusannya Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II atau Para Pembanding semula Para Tergugat;

Berdasarkan kasus putusan ini tersebut dapat dipahami bahwa kepastian hukum Kuasa Menjual sebagai klausula pengaman dalam PPJB tidak hanya ditentukan oleh bentuk akta atau rumusan klausulanya, tetapi juga oleh tujuan pembentukannya, hubungan hukumnya dengan PPJB, pemenuhan syarat sah perjanjian, serta pelaksanaannya yang tidak bertentangan dengan ketentuan hukum pertanahan. Dengan demikian, Kuasa Menjual yang dibuat sebagai bagian integral dari PPJB

tidak dapat secara otomatis dipersamakan dengan kuasa mutlak yang dilarang, sepanjang keberadaannya semata-mata bertujuan menjamin pelaksanaan kewajiban penjual dan bukan sebagai alat pemindahan hak atas tanah secara langsung. Oleh karena itu, notaris memiliki tanggung jawab profesional untuk merumuskan klausula Kuasa Menjual secara cermat agar memenuhi asas kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori Akibat Hukum menurut Soeroso R mendefinisikan bahwa akibat hukum sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum, jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.²⁰

Dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang lahir karena para pihak belum dapat melaksanakan jual beli tanah melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktik kenotariatan, PPJB sering disertai dengan Kuasa Menjual yang diberikan oleh penjual kepada pembeli sebagai jaminan agar pelaksanaan jual beli tetap dapat dilakukan apabila penjual di kemudian hari tidak memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, Kuasa Menjual bukan merupakan tujuan utama dari hubungan hukum para pihak, melainkan instrumen hukum yang berfungsi menjamin terlaksananya prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB.

Keberadaan Kuasa Menjual sebagai klausula pengaman harus dianalisis berdasarkan teori akibat hukum yang dikemukakan oleh R. Soeroso. Menurut R. Soeroso, akibat hukum adalah segala akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum terhadap subjek hukum berupa lahirnya hak, lahirnya kewajiban, berubahnya hubungan hukum, maupun hapusnya hubungan hukum.²¹ Dengan demikian, setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan melahirkan akibat hukum yang mengikat para pihak sejak tercapainya kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

Berdasarkan teori tersebut, pembuatan PPJB merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Hubungan hukum tersebut melahirkan hak bagi pembeli untuk memperoleh tanah setelah memenuhi kewajibannya, sekaligus melahirkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan hak atas tanah sesuai isi perjanjian. Kuasa Menjual yang dibuat bersamaan dengan PPJB merupakan akibat hukum lanjutan dari hubungan hukum tersebut, yaitu memberikan kewenangan kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual apabila syarat-syarat yang telah diperjanjikan telah terpenuhi tetapi penjual tidak melaksanakan kewajibannya.

Dalam hal ini akibat hukum yang lahir dari Kuasa Menjual bukanlah pemindahan hak atas tanah, melainkan lahirnya kewenangan hukum (legal authority). Artinya, sejak surat kuasa ditandatangani, penerima kuasa memperoleh hak untuk melakukan tindakan hukum tertentu dalam batas-batas yang telah ditentukan oleh pemberi kuasa. Hak tersebut bukan merupakan hak kebendaan atas tanah, tetapi hak keperdataan untuk mewakili pemberi kuasa melakukan perbuatan hukum tertentu

²⁰ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 251.

²¹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, edisi terbaru, Jakarta, 2021, hlm. 295–299.

sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUHP²²

Kuasa Menjual yang dibuat sebagai klausula pengaman dalam PPJB tidak boleh dipandang sebagai sarana pemindahan hak atas tanah, melainkan sebagai instrumen perlindungan terhadap pelaksanaan kewajiban kontraktual. Dalam perspektif teori akibat hukum R. Soeroso, keberadaan Kuasa Menjual merupakan akibat hukum yang lahir dari hubungan hukum berupa PPJB. Oleh karena itu, selama PPJB masih sah, Kuasa Menjual tetap mempunyai kekuatan hukum mengikat sesuai tujuan pembentukannya.

Sebaliknya, apabila PPJB dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum, maka hubungan hukum yang melahirkan Kuasa Menjual ikut berakhir sehingga kewenangan penerima kuasa pada prinsipnya juga hapus. Akibat hukum tersebut mencerminkan bahwa keberlakuan Kuasa Menjual tidak berdiri sendiri, tetapi selalu bergantung pada eksistensi dan keabsahan PPJB sebagai perjanjian pokok.

Dengan demikian setiap perubahan terhadap PPJB akan secara otomatis memengaruhi hak, kewajiban, dan kewenangan yang lahir dari Kuasa Menjual. Oleh karena itu, notaris harus menyusun klausula Kuasa Menjual secara cermat, menegaskan sifat *accessoir*-nya terhadap PPJB, serta mengatur secara jelas keadaan-keadaan yang menyebabkan kuasa tersebut berakhir. Pengaturan demikian akan memberikan kepastian hukum, mencegah penyalahgunaan kuasa, dan menjamin keseimbangan hak serta kewajiban para pihak sesuai dengan prinsip perlindungan hukum dan asas itikad baik.

PENUTUP / KESIMPULAN

Kepastian hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan kuasa menjual yang dibatalkan oleh pengadilan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibatalkan oleh pengadilan, kepastian hukum timbul ketika putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap memberikan kejelasan mengenai status PPJB, kedudukan para pihak, serta akibat hukum yang harus dilaksanakan. Pembatalan PPJB menyebabkan hubungan hukum yang bersumber dari perjanjian tersebut tidak dapat lagi dijadikan dasar untuk menuntut pelaksanaan jual beli sebagaimana diperjanjikan. Para pihak wajib menghormati dan melaksanakan akibat hukum yang ditetapkan dalam putusan pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta, 2018
- Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008,
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.

²² R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, hlm. 299–302.

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Remaja Rosda Karya, Jakarta, 2014.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian : Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*, Sinar Grafuja, Jakarta Timur, 2020
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2004
- Budi Harsono,. *Hukum Agraria Indonesia*, SinarGrafika., Jakarta, 2005.
- Darwan Prinst, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Cintra Aditya, Bandung, 2002
- Habid Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris&PPAT*, CitraAditya Bakti. Bandung, 2010.
- Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016
- Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2010.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011.
- Iskandar, Pranoto, *Memahami Hukum Di Indonesia*, IMR Press, Cianjur, 2011
- J. Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Lutfi Effendi dan Sri Kustina, *Hukum Administrasi (Administratief Recht), Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum*, Malang, 2000.
- M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata* , Cet V; Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- M. Yahya Harahap,. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika,Jakarta, 2016.
- Marbun S.F dan Mahfud Moh. MD, *Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara*, cetakan Kelima, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Muhammad Syaifuddin, *Memahami Kontrak, dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, CV Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Mulyoto, *Perjanjian, Terknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notaris di Indonesia: Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali Pers, 1982.
- Notohamidjojo, O. *Soal-Soal pokok Filsafat Hukum*. Salatiga: Griya Media, 2011.
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1993.

- Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, 2009.
- Putri A.R, Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana), PT Softmedia, Jakarta, 2011.
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, Penerbit PT CV Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Suharsono dan Ana Retnoningsih, Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi Lux, Widya Karya, Semarang, 2014.
- Pengurus Pusat INI, Jati Diri Notaris, Dulu, Sekarang dan di Masa Datang, Jakarta, 2020.
- Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1998
- R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum Sinar Grafika, edisi terbaru, Jakarta, 2011.
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2005.
- Rasaid, M. Nur. *Hukum Acara Perdata*. Cet. V, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Rochmah, E. *Mengembangkan Karakter Tanggungjawab pada Pembelajar*. STAIN Po Press, Ponorogo 2016,
- Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu akta konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015
- Salim, H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW). Sinar Grafika, Jakarta 2009
- Subekti, Hukum Perjanjian , Intermasa, Jakarta , 2005.
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2011
- Surajiman, Perjanjian Bernama, Pusbakum, Jakarta, 2001
- Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2019.
- Yuhelson, Felicitas Sri Marniati, *Buku Pedoman Pembuatan Tesis Magister Kenotariatan*, Universitas Jayabaya, tahun 2023.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris / Undang-Undang Republik Indonesia

Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.I/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kode Etik Notaris

Putusan Pengadilan:

Putusan Kasus Nomor : 30/PDT /2017/PT YYK

Jurnal

Andi Mamminanga, , Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta. 2008

Christin Sasauw, Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris, Jurnal Lex Privatum, Vol.III/No. 1, 2015

Kuni Affifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, tahun 2022.

Mugiati, Analisis Yuridis Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah [Vol. 8 No. 1 \(2022\): Published 30 Juni 2022](#)

Ananda Safiratuazzahra, Asas Prudentie dalam Akta Kuasa Menjual pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, <https://doi.org/10.56799/peshum.v5i3.16222>, Vol. 5 No. 3: April 2026