
Academia Open



By Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14765

Table Of Contents

Journal Cover	1
Author[s] Statement	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article.....	5
Title page	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	7

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14765

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Mochammad Tanzil Multazam, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Managing Editor

Bobur Sobirov, Samarkand Institute of Economics and Service, Uzbekistan

Editors

Fika Megawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Mahardika Darmawan Kusuma Wardana, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Wiwit Wahyu Wijayanti, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Farkhod Abdurakhmonov, Silk Road International Tourism University, Uzbekistan

Dr. Hindarto, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Evi Rinata, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

M Faisal Amir, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Dr. Hana Catur Wahyuni, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

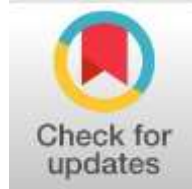
How to submit to this journal ([link](#))

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14765

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact (*)



Save this article to Mendeley



(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Legal Validity of Land Rights Transfer Agreements Without Principal Signatures: Keabsahan Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Tanda Tangan Pemberi Kuasa

Noni Sulfidasi, nonisulfi@gmail.com (*)

Program Magister Kenotariatan Pascasarjana, Universitas Islam Malang, Indonesia

Abdul Rokhim, abdulrokhimsda@gmail.com

Program Magister Kenotariatan Pascasarjana, Universitas Islam Malang, Indonesia

(*) Corresponding author

Abstract

General Background: Land rights represent a crucial economic and legal asset in Indonesia, frequently necessitating transfer via power of attorney when owners are unable to attend transactions. **Specific Background:** In practice, notary-drafted deeds of power of attorney to sell are occasionally executed without the direct signature of the rights owner, raising significant questions regarding the legitimacy of these instruments. **Knowledge Gap:** Existing research has largely examined power of attorney in a generalized context, failing to provide a comprehensive analysis of the legal consequences specifically arising from deeds executed without the principal's direct signature. **Aims:** This study aimed to analyze the validity of land transfer agreements based on such deeds from the combined perspectives of contract law and notary law. **Results:** The analysis indicates that a power of attorney to sell lacking a direct signature is legally flawed as it fails to satisfy the essential element of consensus, a prerequisite for a valid agreement under the Civil Code. From a notarial perspective, the absence of a direct signature breaches formal requirements for authentic deeds, thereby diminishing their evidentiary power. **Novelty:** This study uniquely integrates contract and notary law frameworks to evaluate both material and formal deficiencies in unsigned power of attorney deeds. **Implications:** Notaries must apply strict prudential principles by verifying the identity and will of principals directly; otherwise, such deeds risk cancellation, potential property disputes, and professional liability.

Highlights

- ♦ Agreements lacking direct principal signatures fail to meet the essential consensus requirements under Article 1320 of the Civil Code.
- ♦ Authentic deed formal requirements are compromised when signatures are not obtained directly, significantly weakening their legal evidentiary strength.
- ♦ Prudential verification of principal identity and intent is mandatory for notaries to prevent property disputes and ensure legal certainty.

Keywords

Validity; Agreement; Transfer; Land Rights; Deed

Published date: 2026-06-28

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Selain berfungsi sebagai sarana tempat tinggal dan kegiatan ekonomi, tanah juga menjadi objek yang sering digunakan [1] dalam berbagai transaksi hukum, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pewarisan. Tingginya kebutuhan masyarakat terhadap tanah menyebabkan semakin meningkatnya frekuensi peralihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain. Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku guna menjamin kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, serta mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.[2]

Perkembangan ekonomi dan kebutuhan kepemilikan tanah meningkatkan penggunaan kuasa menjual sebagai sarana peralihan hak atas tanah ketika pemilik berhalangan hadir karena alasan jarak, waktu, kesehatan, atau administrasi [3].

Menurut Pasal 1792 KUHPdata, pemberian kuasa merupakan perjanjian yang memberi wewenang kepada pihak lain untuk bertindak atas nama pemberi kuasa. Karena itu, keabsahannya harus memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPdata, yaitu kesepakatan, kecapakan, objek tertentu, dan sebab yang halal [4].

Dalam praktik kenotariatan dan pertanahan sering ditemukan penggunaan akta kuasa menjual sebagai dasar pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Akta kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta autentik. Namun, persoalan hukum muncul ketika akta kuasa menjual tersebut ternyata tidak ditandatangani secara langsung oleh pemilik hak atau pemberi kuasa. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan akta tersebut, baik dari sudut pandang hukum perikatan maupun hukum kenotariatan. Apabila tanda tangan pemilik hak tidak diberikan secara langsung atau dilakukan oleh pihak lain tanpa kewenangan yang sah, maka dapat muncul keraguan terhadap eksistensi kesepakatan yang menjadi unsur utama dalam suatu perjanjian.[5]

Fenomena sengketa pertanahan di Indonesia masih menunjukkan angka yang cukup tinggi. Berdasarkan data yang dipublikasikan oleh instansi pertanahan nasional dalam beberapa tahun terakhir, ribuan kasus sengketa tanah masih terjadi setiap tahun dengan berbagai objek permasalahan, termasuk sengketa kepemilikan, tumpang tindih hak, pemalsuan dokumen, dan permasalahan terkait proses peralihan hak. Sebagian dari sengketa tersebut berkaitan dengan penggunaan surat kuasa atau akta kuasa yang menimbulkan konflik mengenai kewenangan pihak yang melakukan transaksi. Tingginya sengketa pertanahan menunjukkan bahwa legalitas dokumen dan prosedur peralihan hak atas tanah masih menjadi isu penting.

Permasalahan semakin kompleks ketika akta kuasa menjual tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak, karena notaris sebagai pejabat umum berkewajiban memastikan identitas, kehendak para pihak, serta kesesuaian akta dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris diwajibkan untuk bertindak jujur, mandiri, tidak memihak, dan penuh tanggung jawab dalam menjalankan jabatannya. Oleh karena itu, apabila suatu akta kuasa menjual dibuat tanpa kehadiran atau tanda tangan langsung dari pemberi kuasa, maka dapat timbul pertanyaan mengenai pemenuhan prosedur formal pembuatan akta autentik serta implikasi hukumnya terhadap keabsahan perjanjian yang bersangkutan.[6]

Secara teoritis, tanda tangan merupakan bukti identitas dan persetujuan para pihak yang menentukan keautentikan akta. Ketiadaan atau ketidaksahannya dapat menyebabkan cacat hukum, melemahkan kekuatan pembuktian, serta berpotensi membatalkan perjanjian atau memicu gugatan perdata.

Perkembangan teknologi informasi dan meningkatnya mobilitas masyarakat juga memunculkan tantangan baru dalam praktik hukum pertanahan. Tidak sedikit transaksi yang dilakukan melalui perantara, komunikasi jarak jauh, atau penggunaan dokumen yang ditandatangani tanpa kehadiran fisik para pihak. Situasi ini menimbulkan kebutuhan untuk meninjau kembali konsep kehadiran, persetujuan, dan pembuktian dalam hukum perikatan maupun hukum kenotariatan. Apabila tidak diatur dan diawasi secara ketat, praktik tersebut berpotensi menimbulkan penyalahgunaan kuasa, pemalsuan dokumen, serta pelanggaran terhadap hak-hak pemilik tanah.

Penelitian mengenai keabsahan kuasa menjual dan peralihan hak atas tanah sebenarnya telah banyak dilakukan oleh para akademisi. Beberapa penelitian terdahulu membahas penggunaan kuasa mutlak dalam transaksi tanah dan implikasinya terhadap kepastian hukum. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa penggunaan kuasa yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum dapat menimbulkan risiko pembatalan peralihan hak serta sengketa antara para pihak. Penelitian lain mengkaji tanggung jawab notaris terhadap akta yang mengandung cacat hukum dan menemukan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai dalam menjalankan kewajiban profesionalnya.

Selain itu, terdapat pula penelitian yang menelaah keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan surat kuasa. Hasil penelitian tersebut umumnya menitikberatkan pada aspek prosedural peralihan hak dan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Beberapa studi menyimpulkan bahwa keberadaan kuasa menjual dapat diterima sepanjang dibuat secara sah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Namun demikian, penelitian-penelitian tersebut masih memiliki keterbatasan karena lebih banyak membahas aspek penggunaan kuasa secara umum dan belum secara spesifik mengkaji permasalahan akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak.[7]

Keterbatasan lain dalam penelitian terdahulu terlihat pada pendekatan metodologis yang digunakan. Sebagian besar penelitian menggunakan pendekatan normatif dengan fokus pada analisis peraturan perundang-undangan tanpa

menghubungkannya secara mendalam dengan praktik kenotariatan yang berkembang di lapangan. Beberapa penelitian juga hanya menyoroti aspek hukum pertanahan atau hukum perdata secara terpisah, sehingga belum memberikan analisis yang komprehensif mengenai hubungan antara hukum perikatan, hukum pertanahan, dan hukum kenotariatan dalam kasus akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak. Selain itu, masih terbatas penelitian yang secara khusus menganalisis konsekuensi hukum terhadap status akta, keabsahan peralihan hak, dan tanggung jawab notaris dalam satu kerangka kajian yang terpadu.

Berdasarkan kondisi tersebut, diperlukan penelitian yang lebih mendalam mengenai keabsahan perjanjian peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak. Penelitian ini penting untuk memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam perspektif hukum perikatan dan kenotariatan. Kajian ini juga diperlukan untuk menjawab berbagai permasalahan yang muncul terkait validitas kesepakatan, kekuatan pembuktian akta, perlindungan hukum bagi para pihak, serta tanggung jawab notaris dalam proses pembuatan akta.

Penelitian ini memiliki nilai kebaruan dibandingkan penelitian sebelumnya karena secara khusus memfokuskan perhatian pada keabsahan perjanjian peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak. Analisis dilakukan dengan mengintegrasikan perspektif hukum perikatan dan hukum kenotariatan sehingga dapat menghasilkan pemahaman yang lebih menyeluruh mengenai aspek material maupun formal dari suatu perjanjian dan akta autentik. Dengan pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan mampu mengisi kekosongan kajian yang masih terdapat dalam penelitian terdahulu.

Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata, hukum pertanahan, dan hukum kenotariatan. Hasil penelitian dapat memperkaya kajian mengenai konsep kesepakatan, pemberian kuasa, keautentikan akta, serta hubungan antara syarat sah perjanjian dan prosedur formal pembuatan akta notaris. Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi akademisi dan peneliti yang tertarik mengkaji isu serupa di masa mendatang.

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi notaris, pejabat pembuat akta tanah, aparat penegak hukum, serta masyarakat yang melakukan transaksi pertanahan. Hasil penelitian dapat menjadi pedoman dalam memahami batas-batas penggunaan kuasa menjual dan pentingnya pemenuhan prosedur hukum dalam pembuatan akta. Dengan demikian, risiko terjadinya sengketa pertanahan akibat penggunaan akta kuasa menjual yang tidak sah dapat diminimalkan, sehingga tercipta kepastian hukum dan perlindungan yang lebih baik bagi seluruh pihak yang terlibat.

Berdasarkan uraian tersebut, tujuan utama penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan perjanjian peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak serta mengkaji akibat hukum yang timbul ditinjau dari perspektif hukum perikatan dan kenotariatan. Melalui penelitian ini diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih jelas mengenai status hukum akta tersebut, perlindungan hukum bagi para pihak, serta tanggung jawab notaris dalam menjamin keabsahan akta yang dibuat, sehingga mampu mendukung terwujudnya kepastian hukum dalam praktik peralihan hak atas tanah di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan studi literatur (*library research*). Metode ini dipilih karena penelitian berfokus pada kajian terhadap norma, asas, doktrin, teori, dan ketentuan hukum yang mengatur keabsahan perjanjian, pemberian kuasa, peralihan hak atas tanah, serta kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta autentik. Penelitian hukum normatif bertujuan untuk mengkaji hukum sebagai suatu sistem norma yang berlaku dalam masyarakat dan digunakan untuk memberikan argumentasi hukum terhadap suatu permasalahan yang sedang diteliti. Dalam konteks penelitian ini, fokus utama kajian diarahkan pada analisis keabsahan akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak serta implikasinya terhadap peralihan hak atas tanah ditinjau dari hukum perikatan dan hukum kenotariatan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan melalui kajian regulasi terkait perjanjian, pemberian kuasa, peralihan hak atas tanah, dan jabatan notaris. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep kesepakatan, pemberian kuasa, keautentikan akta, dan perlindungan hukum, sedangkan pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah putusan serta sengketa yang berkaitan dengan kuasa menjual.

Data penelitian berupa data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi dan penelusuran literatur yang relevan, kredibel, dan mutakhir. Selanjutnya data diklasifikasikan berdasarkan tema, seperti syarat sah perjanjian, pemberian kuasa, akta autentik, tanggung jawab notaris, dan akibat hukum akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis kualitatif yuridis. Data yang telah terkumpul dianalisis melalui proses interpretasi hukum, penafsiran norma, dan pengkajian doktrin hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Peneliti membandingkan ketentuan hukum yang berlaku dengan pendapat para ahli dan hasil penelitian terdahulu untuk menemukan kesesuaian maupun perbedaan pandangan mengenai keabsahan akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak. Selain itu, dilakukan pula analisis terhadap hubungan antara syarat sah perjanjian menurut

hukum perikatan dengan syarat formal pembuatan akta autentik menurut hukum kenotariatan guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai status hukum akta tersebut.

Melalui metode penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang mendalam mengenai kedudukan hukum akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak, termasuk akibat hukum yang ditimbulkannya terhadap perjanjian peralihan hak atas tanah. Hasil analisis diharapkan memperjelas keabsahan perjanjian, kekuatan pembuktian akta, dan tanggung jawab notaris, sekaligus menjadi kontribusi teoritis dan praktis dalam mewujudkan kepastian hukum pertanahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Akta Kuasa Menjual yang Tidak Ditandatangani Langsung oleh Pemilik Hak atas Tanah

Keabsahan akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak merupakan isu penting dalam hukum pertanahan dan kenotariatan karena sering menjadi dasar peralihan hak atas tanah. Dalam hukum perdata, tindakan hukum yang dilakukan atas nama pihak lain harus didasarkan pada kuasa yang sah, sehingga keabsahan kuasa menjual menentukan sah atau tidaknya peralihan hak tersebut [8].

Menurut Pasal 1792 KUHPperdata, pemberian kuasa merupakan perjanjian yang memberi kewenangan kepada seseorang untuk bertindak atas nama pihak lain dalam suatu urusan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pemberian kuasa lahir dari adanya kesepakatan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Dengan demikian, unsur kesepakatan menjadi syarat utama yang harus ada dalam suatu hubungan hukum pemberian kuasa. Apabila kesepakatan tersebut tidak dapat dibuktikan secara jelas, maka keberadaan kuasa itu sendiri dapat dipersoalkan keabsahannya.

Dalam hukum perjanjian, keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu kesepakatan, cakupan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak, persoalan utamanya terletak pada terpenuhi atau tidaknya unsur kesepakatan pemberi kuasa.

Tanda tangan berfungsi sebagai bukti identitas dan persetujuan atas isi dokumen. Oleh karena itu, tidak adanya tanda tangan langsung dari pemilik hak dapat menimbulkan keraguan mengenai keberadaan persetujuan yang sah untuk memberikan kuasa menjual tanah kepada pihak lain.

Keberadaan tanda tangan dalam akta notaris juga memiliki kedudukan yang sangat penting. Sebagai akta autentik, akta notaris harus memenuhi syarat formal yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Salah satu syarat formal tersebut adalah adanya tanda tangan para pihak yang menghadap di hadapan notaris. Tanda tangan tersebut merupakan bukti bahwa para pihak telah hadir, memahami isi akta, serta menyatakan persetujuannya terhadap seluruh isi yang tertuang dalam akta. Apabila tanda tangan pemilik hak tidak diberikan secara langsung atau dilakukan oleh pihak lain tanpa dasar hukum yang sah, maka hal tersebut dapat menimbulkan cacat formil pada akta yang bersangkutan.

Terdapat beberapa kondisi yang menyebabkan pemilik hak tidak menandatangani langsung akta kuasa menjual. Misalnya karena berada di luar daerah, berada di luar negeri, sakit, atau memiliki keterbatasan fisik tertentu. Namun demikian, hukum tetap mengharuskan adanya mekanisme yang dapat membuktikan bahwa pemberian kuasa tersebut benar-benar berasal dari kehendak pemilik hak. Apabila pemilik hak berhalangan untuk hadir secara langsung, maka harus digunakan prosedur hukum yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanpa adanya prosedur yang sah, akta kuasa menjual tersebut dapat dipandang tidak memenuhi unsur persetujuan yang menjadi dasar lahirnya hubungan hukum pemberian kuasa.[9]

Kehendak para pihak merupakan unsur yang sangat menentukan dalam pembentukan suatu perjanjian. Setiap perjanjian harus lahir dari pertemuan kehendak antara para pihak yang membuatnya. Kehendak tersebut harus diberikan secara bebas tanpa adanya paksaan, kekhilafan, maupun penipuan. Ketika tanda tangan pemilik hak tidak dilakukan secara langsung, maka muncul kemungkinan bahwa tidak terdapat pernyataan kehendak yang sah dari pemilik hak tersebut. Akibatnya, hubungan hukum pemberian kuasa dapat dianggap tidak memenuhi syarat kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Dalam kondisi demikian, akta kuasa menjual dapat kehilangan dasar hukum yang menjadi landasan keberlakuannya.

Dari perspektif hukum kenotariatan, notaris berkewajiban memverifikasi identitas, kapasitas hukum, dan kehendak para pihak dalam pembuatan akta. Karena itu, notaris harus memastikan pemberi kuasa hadir dan menandatangani akta sesuai prosedur. Kelalaian terhadap ketentuan tersebut dapat memengaruhi keabsahan akta serta menimbulkan tanggung jawab hukum bagi notaris yang bersangkutan.

Akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak berpotensi menimbulkan berbagai sengketa hukum. Salah satu bentuk sengketa yang sering terjadi adalah gugatan pembatalan perjanjian oleh pemilik tanah atau ahli warisnya. Dalam banyak kasus, pihak yang merasa dirugikan akan berargumentasi bahwa mereka tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual tanah tersebut. Jika pengadilan menemukan bahwa tanda tangan dalam akta tidak dilakukan oleh pemilik hak atau dilakukan tanpa persetujuannya, maka akta tersebut dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Akibatnya, seluruh tindakan hukum yang dilakukan berdasarkan kuasa tersebut juga dapat dinyatakan tidak sah.

Ketidakabsahan kuasa menjual dapat berpengaruh langsung terhadap proses peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah pada prinsipnya harus dilakukan oleh pihak yang berwenang atau oleh kuasa yang sah dari pemilik hak. Apabila dasar kewenangan tersebut ternyata cacat hukum, maka legalitas proses peralihan hak juga dapat dipersoalkan. Bahkan dalam kondisi tertentu, sertifikat yang telah diterbitkan atas nama pihak pembeli dapat menjadi objek sengketa dan berpotensi dibatalkan melalui putusan pengadilan apabila terbukti diperoleh berdasarkan dokumen yang tidak sah.

Meskipun demikian, penilaian mengenai keabsahan suatu akta kuasa menjual tidak dapat dilakukan secara serta-merta hanya berdasarkan tidak adanya tanda tangan langsung dari pemilik hak. Setiap kasus harus dianalisis berdasarkan fakta dan bukti yang ada. Pengadilan biasanya akan mempertimbangkan apakah terdapat bukti lain yang menunjukkan adanya persetujuan dari pemilik hak, apakah terdapat pelanggaran prosedur dalam pembuatan akta, serta sejauh mana pihak ketiga bertindak dengan itikad baik. Oleh karena itu, penentuan sah atau tidaknya suatu kuasa menjual memerlukan pemeriksaan yang menyeluruh terhadap aspek formal maupun material dari dokumen yang bersangkutan.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1794 K/Pdt/2012, Mahkamah Agung pada prinsipnya menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada kuasa yang tidak terbukti diberikan secara sah oleh pemilik hak atau mengandung cacat kehendak tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal tersebut menunjukkan bahwa unsur persetujuan dari pemberi kuasa merupakan syarat esensial dalam hubungan hukum pemberian kuasa, sehingga apabila unsur tersebut tidak terpenuhi, maka tindakan hukum yang dilakukan berdasarkan kuasa tersebut dapat dinyatakan tidak sah atau dibatalkan.

B. Kedudukan Hukum Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Didasarkan pada Akta Kuasa Menjual yang Tidak Ditandatangani Langsung oleh Pemilik Hak

Peralihan hak atas tanah melalui akta kuasa menjual tanpa tanda tangan pemilik merupakan isu penting dalam hukum pertanahan, perdata, dan kenotariatan. Peralihan hak adalah perpindahan hak atas tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, atau pewarisan yang sah menurut hukum. Dalam praktiknya dilakukan melalui penerima kuasa, sehingga keabsahan kuasa menentukan sah tidaknya peralihan hak. [10].

Dalam sistem hukum Indonesia, hak atas tanah memiliki karakteristik yang berbeda dibandingkan dengan objek perjanjian pada umumnya karena tanah merupakan benda tidak bergerak yang pengaturannya tidak hanya tunduk pada hukum perdata, tetapi juga pada hukum agraria nasional. Setiap peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat material dan syarat formal. Syarat material berkaitan dengan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, sedangkan syarat formal berkaitan dengan tata cara dan prosedur yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka kedudukan hukum peralihan hak atas tanah dapat dipersoalkan dan berpotensi menimbulkan akibat hukum tertentu. [11]

Secara umum, akta kuasa menjual berfungsi sebagai dasar kewenangan bagi penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa dalam melakukan transaksi penjualan tanah. Melalui kuasa tersebut, penerima kuasa memperoleh hak untuk mewakili pemilik tanah dalam melakukan tindakan hukum yang diperlukan guna terlaksananya proses jual beli. Dengan demikian, hubungan hukum antara pemberi kuasa dan penerima kuasa menjadi landasan utama bagi sah atau tidaknya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa. Apabila hubungan hukum tersebut sah, maka segala tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa dianggap sebagai tindakan yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Sebaliknya, apabila hubungan hukum pemberian kuasa tersebut cacat atau tidak sah, maka tindakan hukum yang dilakukan berdasarkan kuasa tersebut juga dapat kehilangan dasar hukumnya.

Suatu perjanjian peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan kuasa menjual harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Kesepakatan para pihak merupakan unsur yang paling mendasar dalam suatu perjanjian. Apabila kuasa menjual yang digunakan sebagai dasar transaksi ternyata tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak, maka timbul pertanyaan mengenai keberadaan kesepakatan dari pihak yang seharusnya menjadi pemberi kuasa. Dalam keadaan demikian, dasar kewenangan penerima kuasa menjadi diragukan sehingga perjanjian jual beli yang dilakukan atas nama pemilik tanah juga berpotensi kehilangan legitimasi hukumnya.

Kedudukan hukum perjanjian peralihan hak atas tanah sangat bergantung pada keabsahan kewenangan pihak yang melakukan tindakan hukum tersebut. Dalam teori perwakilan, seseorang hanya dapat bertindak atas nama pihak lain apabila memperoleh kewenangan yang sah berdasarkan undang-undang atau berdasarkan pemberian kuasa. Jika kewenangan tersebut tidak dapat dibuktikan atau diperoleh melalui cara yang tidak sah, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa dapat dianggap sebagai tindakan tanpa kewenangan. Akibatnya, perjanjian yang lahir dari tindakan tersebut dapat dipersoalkan keabsahannya dan bahkan dapat dibatalkan melalui mekanisme hukum yang tersedia.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilakukan oleh pemilik atau kuasa yang sah demi kepastian hukum dan perlindungan hak. Jika akta kuasa menjual tidak ditandatangani pemilik atau tanpa bukti persetujuan yang sah, maka kewenangan penerima kuasa menjadi lemah dan peralihan berpotensi cacat hukum karena tidak mencerminkan kehendak pemilik.

Permasalahan ini menjadi lebih kompleks apabila transaksi jual beli telah selesai dilakukan dan hak atas tanah telah didaftarkan atas nama pembeli. Secara administratif, pembeli mungkin telah memperoleh sertifikat atas tanah yang dibelinya. Namun, apabila kemudian terbukti bahwa kuasa menjual yang digunakan sebagai dasar transaksi tidak sah, maka kedudukan hukum peralihan hak tersebut dapat dipersoalkan di pengadilan. Dalam banyak perkara pertanahan, pengadilan tidak hanya menilai aspek administratif, tetapi juga menilai keabsahan dasar hukum yang melatarbelakangi peralihan hak

tersebut. Jika ditemukan adanya cacat pada kuasa menjual, maka sertifikat yang telah diterbitkan pun dapat menjadi objek pembatalan.[12]

Selain itu, kedudukan hukum perjanjian peralihan hak atas tanah juga harus dikaitkan dengan asas itikad baik. Dalam hukum perdata, pihak yang melakukan perjanjian wajib bertindak dengan itikad baik sejak tahap perundingan, pelaksanaan, hingga penyelesaian perjanjian. Apabila pembeli memperoleh tanah dengan itikad baik dan tidak mengetahui adanya cacat hukum pada kuasa menjual yang digunakan, maka pembeli dapat memperoleh perlindungan hukum tertentu. Namun, perlindungan tersebut tidak selalu menghapus cacat hukum yang melekat pada dasar kewenangan penerima kuasa. Oleh karena itu, keberadaan itikad baik lebih berfungsi sebagai pertimbangan dalam menentukan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak yang dirugikan.

Kedudukan hukum perjanjian peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta kuasa menjual juga dipengaruhi oleh status akta yang digunakan. Apabila akta kuasa menjual dibuat dengan memenuhi seluruh ketentuan formal dan material yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, maka akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta autentik. Sebaliknya, apabila terdapat pelanggaran terhadap prosedur pembuatan akta, termasuk tidak adanya tanda tangan langsung dari pemberi kuasa tanpa alasan yang sah, maka kekuatan pembuktian akta tersebut dapat berkurang. Dalam kondisi tertentu, akta bahkan dapat kehilangan sifat keautentikannya dan hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau tidak memiliki kekuatan pembuktian sama sekali.[13]

Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kehadiran para pihak, pemeriksaan identitas, pembacaan akta, dan penandatanganan akta merupakan bagian dari prosedur yang harus dipenuhi untuk menjamin keabsahan akta. Oleh karena itu, apabila suatu akta kuasa menjual dibuat tanpa kehadiran atau tanda tangan langsung dari pemilik hak, maka hal tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum tidak hanya terhadap akta yang bersangkutan tetapi juga terhadap perjanjian peralihan hak atas tanah yang didasarkan padanya.

Dalam praktik peradilan, hakim menilai keabsahan kuasa menjual sebagai dasar sahnya peralihan hak atas tanah. Jika kuasa tidak sah atau tidak pernah ada, maka tindakan penerima kuasa tidak memiliki kewenangan sehingga jual beli dapat batal atau dibatalkan, dan hak atas tanah dikembalikan kepada pemilik semula berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap.

C. Penggunaan Akta Kuasa Menjual yang Tidak Ditandatangani Langsung oleh Pemilik Hak dalam Perspektif Hukum Perikatan

Dalam perspektif hukum perikatan, penggunaan akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak atas tanah merupakan permasalahan yang berkaitan erat dengan keabsahan suatu perjanjian dan keberlakuan hubungan hukum yang timbul dari perjanjian tersebut. Hukum perikatan mengatur hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian atau undang-undang. Dalam kuasa menjual, hubungan hukum lahir dari kesepakatan pemberi dan penerima kuasa untuk melakukan tindakan atas nama pemberi, sehingga keabsahan kuasa menentukan sahnya tindakan hukum tersebut. [14].

Menurut KUHPperdata Pasal 1792, pemberian kuasa adalah perjanjian di mana seseorang memberi kewenangan kepada orang lain untuk mengurus suatu urusan atas namanya. Dari rumusan tersebut dapat dipahami bahwa pemberian kuasa lahir karena adanya persetujuan antara dua pihak, yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa. Sebagai suatu perjanjian, pemberian kuasa harus memenuhi seluruh syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Syarat-syarat tersebut meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, adanya objek tertentu, dan adanya sebab yang halal.

Dalam kasus akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak, fokus utama kajian hukum perikatan terletak pada unsur kesepakatan. Kesepakatan merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian. Tanpa adanya kesepakatan yang sah, suatu perjanjian tidak memiliki landasan hukum yang kuat. Tanda tangan dalam suatu akta atau dokumen hukum pada dasarnya merupakan salah satu bentuk manifestasi dari kesepakatan tersebut. Melalui tanda tangan, seseorang menyatakan bahwa dirinya memahami, menerima, dan menyetujui seluruh isi yang tercantum dalam dokumen yang ditandatangani. Oleh karena itu, apabila akta kuasa menjual tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak, maka timbul keraguan mengenai ada atau tidaknya persetujuan yang sebenarnya dari pihak yang seharusnya memberikan kuasa.

Hukum perikatan sangat menekankan pentingnya adanya kehendak yang bebas dalam pembentukan suatu perjanjian. Kehendak tersebut harus diberikan secara sadar tanpa adanya paksaan, penipuan, ataupun kekhilafan. Apabila suatu tanda tangan dilakukan oleh pihak lain tanpa persetujuan pemilik hak atau diperoleh melalui cara yang tidak sah, maka unsur kehendak bebas menjadi tidak terpenuhi. Dalam keadaan demikian, hubungan hukum pemberian kuasa dapat dianggap cacat karena tidak mencerminkan pertemuan kehendak yang sesungguhnya antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Akibatnya, keabsahan perjanjian pemberian kuasa tersebut dapat dipersoalkan berdasarkan ketentuan hukum perdata yang berlaku.[15]

Selain berkaitan dengan kesepakatan, penggunaan akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak juga berkaitan dengan prinsip konsensualisme dalam hukum perikatan. Prinsip konsensualisme mengajarkan bahwa suatu perjanjian pada umumnya lahir sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak. Akan tetapi, dalam praktik pembuktian hukum, keberadaan kesepakatan tersebut harus dapat dibuktikan secara jelas. Salah satu alat bukti yang paling kuat untuk menunjukkan adanya persetujuan adalah tanda tangan pihak yang bersangkutan. Ketika tanda tangan tersebut tidak dilakukan secara langsung oleh pemilik hak, maka pembuktian mengenai keberadaan kesepakatan menjadi lebih sulit dan

berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Dari sudut pandang teori kehendak (*wilstheorie*), suatu perjanjian hanya dapat dianggap sah apabila pernyataan yang disampaikan benar-benar sesuai dengan kehendak pihak yang membuatnya. Dalam konteks akta kuasa menjual, tanda tangan berfungsi sebagai pernyataan resmi mengenai kehendak pemberi kuasa. Jika tanda tangan tersebut tidak berasal dari pemilik hak atau dilakukan tanpa persetujuannya, maka terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan hukum yang tertuang dalam akta dan kehendak yang sebenarnya. Ketidaksesuaian ini dapat menyebabkan cacat kehendak yang berakibat pada terganggunya keabsahan perjanjian yang bersangkutan.

Lebih lanjut, hukum perikatan mengenal asas kebebasan berkontrak yang memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk membuat perjanjian sesuai dengan kehendak mereka sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Namun demikian, kebebasan tersebut tetap harus dilaksanakan berdasarkan persetujuan yang nyata dari para pihak yang terlibat. Dalam hal akta kuasa menjual tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak, maka asas kebebasan berkontrak tidak dapat diterapkan secara sempurna karena tidak terdapat jaminan bahwa isi perjanjian benar-benar merupakan hasil kehendak pemilik hak tersebut.[16]

Asas itikad baik juga menjadi salah satu aspek penting dalam meninjau penggunaan akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak. Hukum perikatan menuntut para pihak bertindak jujur, terbuka, dan tidak merugikan pihak lain. Penggunaan kuasa menjual tanpa persetujuan pemilik atau penyalahgunaan kelemahan administratif dalam pembuatan akta merupakan pelanggaran asas itikad baik. Hal ini dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk menggugat atau meminta pembatalan perjanjian terkait.

D. Pembuatan Akta Kuasa Menjual yang Tidak Ditandatangani Langsung oleh Pemilik Hak dalam Perpektif Hukum Kenotariatan

Dalam perspektif hukum kenotariatan, pembuatan akta kuasa menjual yang tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak merupakan permasalahan yang sangat penting karena berkaitan dengan keabsahan akta autentik, kewenangan notaris, serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perbuatan hukum. Notaris sebagai pejabat umum diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat oleh notaris harus memenuhi syarat-syarat formal dan material sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat dapat kehilangan sifat keautentikannya dan menimbulkan berbagai konsekuensi hukum.[14]

Dalam sistem hukum Indonesia, notaris memiliki kedudukan yang sangat strategis karena berfungsi sebagai pejabat umum yang menjamin kepastian hukum terhadap berbagai perbuatan hukum masyarakat. Kewenangan notaris dalam membuat akta autentik diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sekaligus memastikan terpenuhinya syarat dan prosedur hukum sebelum penandatanganan.

Akta kuasa menjual merupakan salah satu bentuk akta yang sering dibuat oleh notaris dalam praktik pertanahan. Akta ini berisi pemberian kewenangan dari pemilik hak kepada pihak lain untuk melakukan tindakan hukum berupa penjualan tanah atas nama pemberi kuasa. Karena akta kuasa menjual menjadi dasar kewenangan bagi penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang berdampak pada hak kepemilikan atas tanah, maka proses pembuatannya harus dilakukan secara cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kehadiran pemberi kuasa, pemeriksaan identitas, pembacaan akta, serta penandatanganan akta merupakan bagian penting dari prosedur yang harus dilaksanakan oleh notaris.[17]

Dalam hukum kenotariatan, tanda tangan para penghadap memiliki fungsi yang sangat penting. Tanda tangan tidak hanya berfungsi sebagai identitas pihak yang menandatangani akta, tetapi juga merupakan bukti bahwa pihak tersebut telah hadir, memahami isi akta, serta menyetujui seluruh ketentuan yang tercantum di dalamnya. Oleh karena itu, penandatanganan akta merupakan salah satu syarat formal yang menentukan keabsahan suatu akta autentik. Ketika akta kuasa menjual tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak, maka timbul persoalan mengenai terpenuhi atau tidaknya syarat formal tersebut.[18]

Kehadiran para pihak di hadapan notaris merupakan prinsip mendasar dalam pembuatan akta autentik. Notaris wajib mengenal atau memverifikasi identitas para penghadap sebelum menuangkan kehendak mereka ke dalam suatu akta. Kehadiran ini bertujuan untuk memastikan bahwa orang yang memberikan pernyataan benar-benar pihak yang memiliki kewenangan dan kapasitas hukum untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Apabila pemilik hak tidak hadir dan tidak menandatangani langsung akta kuasa menjual, maka notaris akan mengalami kesulitan untuk memastikan bahwa kehendak yang dituangkan dalam akta benar-benar berasal dari pemilik hak yang bersangkutan.

Akta autentik harus memenuhi unsur lahiriah, formal, dan material. Jika akta kuasa menjual tidak ditandatangani langsung oleh pemilik, unsur formal dan material dapat tidak terpenuhi sehingga keabsahan dan kekuatan pembuktiannya dipersoalkan. Penandatanganan oleh pihak berwenang bersifat esensial. Jika dilakukan tanpa kewenangan yang sah, akta dapat kehilangan sifat autentik dan hanya bernilai akta di bawah tangan atau bahkan tidak memiliki kekuatan pembuktian sama sekali. [19]

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa keabsahan akta kuasa menjual sangat bergantung pada terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perikatan serta ketentuan formal pembuatan akta autentik dalam hukum kenotariatan. Tanda tangan pemilik hak merupakan bukti adanya persetujuan dan kehendak

yang sah dalam pemberian kuasa. Apabila akta kuasa menjual tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak dan tidak dapat dibuktikan adanya persetujuan yang sah, maka keabsahan kuasa tersebut dapat dipersoalkan secara hukum. Dari perspektif hukum perikatan, akta kuasa menjual tidak ditandatangani langsung oleh pemilik hak menyebabkan tidak terpenuhinya unsur kesepakatan sebagai syarat sah perjanjian. Sementara itu, dari perspektif hukum kenotariatan, tidak dipenuhinya prosedur penandatanganan dapat mengakibatkan akta kehilangan kekuatan pembuktian autentiknyanya. Akibat hukumnya dapat berupa pembatalan perjanjian peralihan hak atas tanah, sengketa kepemilikan, hingga tuntutan ganti rugi terhadap pihak yang membuat akta, dalam hal ini notaris atau PPAT. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap prosedur hukum dalam pembuatan akta kuasa menjual menjadi hal yang sangat penting guna menjamin kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, dan mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari.

Hal tersebut secara yuridis berlandaskan Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak sebagai salah satu syarat sah perjanjian. Oleh karena itu, tidak terbuktinya persetujuan yang sah dari pemberi kuasa dapat mengakibatkan akta kuasa menjual kehilangan dasar hukum keberlakuannya dan berimplikasi pada keabsahan perjanjian peralihan hak atas tanah yang didasarkan padanya.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan bantuan dalam proses penyusunan artikel ini. Penulis menyadari masih terdapat kekurangan, sehingga kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan, serta berharap artikel ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang perikatan dan kenotariatan.

References

- [1] Karelina, A., M. N. Pamungkas, S. M. Husna, and N. A. S. Daniar, "Analisis kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah," *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, vol. 4, no. 2, pp. 3349–3362, 2025.
- [2] F. R. Herman, T. Samosir, and J. Anggriani, "Perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah akibat notaris tidak saksama dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa jual (Studi kasus Putusan Nomor 686/Pdt.G/2022/PN Jak-Sel)," *Jurnal Yuridis*, vol. 12, no. 1, pp. 1–20, 2025.
- [3] C. Yap et al., "Analisis perbuatan melawan hukum penyalahgunaan wewenang pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli dalam suatu kajian atas unsur dan akibat hukumnya," *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum*, vol. 5, no. 3, pp. 353–361, 2025.
- [4] N. A. Faiza, M. Kurnianingsih, and M. K. MH, "Pertimbangan hakim dalam memutus keabsahan akta jual beli (AJB) yang berdampak pada sertifikat hak milik (SHM)," *Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta*, 2026.
- [5] J. N. Zula, "Transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)," *Unes Journal of Swara Justisia*, vol. 8, no. 2, pp. 338–348, 2024.
- [6] L. Suwandi, "Keabsahan akta pengakuan dan kuasa yang dibuat oleh notaris dengan menjamin hak atas tanah yang diangap jual beli: Analisis Putusan Nomor 23/PDT.G/2016/PN MRS," *Indonesian Notary*, vol. 3, no. 3, pp. 25–35, 2023.
- [7] I. Sawitri, "Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan kuasa menjual yang dibuat dengan akta notariil sebagai dasar pembuatan akta jual beli (AJB) tanah," *Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung*, 2025.
- [8] M. R. M. Aroffa and S. W. Handayani, "Legalitas akta jual beli (AJB) sebagai bukti peralihan hak atas tanah dalam perspektif kepastian dan perlindungan hukum," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, vol. 3, no. 5, pp. 6940–6949, 2025.
- [9] R. Shofianingrum and M. Sudirman, "Implikasi hukum akta jual beli yang tidak ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah sementara," *Jurnal USM Law Review*, vol. 7, no. 3, pp. 1952–1966, 2024.
- [10] A. S. Rahmatanti, A. Zarkasi, and Rosmidah, "Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pembuatan akta kuasa menjual hak atas tanah," *Jurnal Tana Mana*, vol. 6, no. 2, pp. 394–411, 2025.
- [11] B. I. R. Rakhmatullah, *Problematika pendaftaran peralihan hak atas tanah*, NEM, 2022.
- [12] D. R. Napitupulu, *Hukum pertanahan*, CV Penerbit Adab, 2024.
- [13] D. R. Napitupulu, *Sertipikat elektronik hak atas tanah: Pembuktian dan kepastian hukumnya*, CV Penerbit Adab, 2024.
- [14] R. Ramadhani, *Buku ajar hukum pertanahan*, UMSU Press, 2024.
- [15] A. S. Tambuno, *Rekonstruksi regulasi peralihan hak atas tanah dalam sistem hukum Indonesia berbasis nilai keadilan bermartabat*, *Disertasi, Universitas Islam Sultan Agung*, 2023.
- [16] A. H. Elsurra and S. D. Lubis, "Peralihan hak guna bangunan menjadi hak milik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021," *Mizan: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 13, no. 2, pp. 189–197, 2024.
- [17] A. Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, 2023.
- [18] A. Sutedi, *Sertifikat hak atas tanah*, Sinar Grafika, 2023.
- [19] H. Mustofa and Suratman, *Penggunaan hak atas tanah untuk industri*, Bumi Aksara, 2022.