

**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA
MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI YANG
DIBUAT DALAM BENTUK AKTA NOTARIS**

SKRIPSI

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Bagian Hukum Perdata*

Oleh:

TRY WENDA OKTARY
NPM. 1406200601



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Siapa, Cerdas dan Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 05 April 2018, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : TRY WENDA OKTARY
NPM : 1406200601
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIBUAT DALAM BENTUK AKTA NOTARIS

Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Sekretaris

FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. HARISMAN, S.H., M.H
2. SYOFIATY LUBIS, S.H., M.H
3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
4. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

1.

2.

3.

4.



Slappah, Cerdas dan Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : TRY WENDA OKTARY
NPM : 1406200601
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIBUAT DALAM BENTUK AKTA NOTARIS

PENDAFTARAN : Tanggal 03 April 2018


Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA


Diketahui
Dekan


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I


M. SYUKRAN YAMIX LUBIS, S.H., CN., M.Kn
NIDN: 0103057201

Pembimbing II


RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDK: 8808950017



Ilmu, Beradab dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : TRY WENDA OKTARY
NPM : 1406200601
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM SURAT
KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
YANG DIBUAT DALAM BENTUK AKTA NOTARIS

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 28 Maret 2018

Pembimbing I

Pembimbing II

M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn

NIDN: 0103057201

RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

NIDK: 8808950017



FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir: Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

Nama Lengkap : TRY WENDA OKTARY
N.P.M : 1406200601
Program Studi : ILMU HUKUM / HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIBUAT DALAM BENTUK AKTA NOTARIS
Pembimbing I : M. SYUKRAN YAMIN LUBIS., SH., Mkn
Pembimbing II : RAHMAD RAHMADHANI., SH., MH

| TANGGAL | MATERI BIMBINGAN | KONSULTASI LANJUTAN | PARAF |
|------------------|---|--------------------------|-------|
| Rabu, 21/02/18 | Diterima & diboreksi | | |
| Rabu, 28/02/18 | Sempurnakan kerangka penulisan : Lengkapi surat Pisot + Daftar Wawancara | - Abstrak + Bab II & III | |
| Rabu, 07/03/18 | Perbaiki sistematika penulisan Lengkapi Surat Pisot + Daftar Wawancara | | |
| Jum'at, 09/03/18 | Kutipan (sumber tulisan) di perbaiki | | |
| Sabtu, 10/03/18 | Acc & dilanjutkan ke pembimbing I | | |
| 12-3-18 | Skripsi di terima | | |
| 15-3-18 | Judul, Rumus Masalah | | |
| 17-3-18 | Perbaikan penulisan dasar | | |
| 28-3-18 | Acc & Sidang | | |

Diketahui Dekan

(IDA HANIFAH, SH., MH)

Pembimbing I

(M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH, Mkn)

Pembimbing II

(RAHMAT RAHMADHANI, SH, MH)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Unggul, Cerdas, Terpercaya

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **TRY WENDA OKTARY**
NPM : 1406200601
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Surat Kuasa
Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat
Dalam Bentuk Akta Notaris

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, April 2018

Saya yang menyatakan



TRY WENDA OKTARY

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIBUAT DALAM BENTUK AKTA NOTARIS

TRY WENDA OKTARY
NPM.140620601

Jual beli merupakan persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. Dalam hal mengenai klausul pemberian kuasa mutlak, seperti dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang dimaksud dengan “Kuasa Mutlak” adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Masalah klausul kuasa mutlak yang terdapat pada akta perjanjian jual beli tersebut adalah bukan yang dimaksud dalam Diktum Kedua huruf (a) dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sedangkan yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut merupakan suatu bentuk khusus pemberian kuasa, yang hal ini jika dikaitkan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 dan Pasal 1813 KUH Perdata jelas merupakan penyimpangan dan bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku. Semua perjanjian untuk mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sebaiknya dibuat dalam bentuk akta notaris dengan ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi.

Jenis penelitian skripsi ini adalah deskriptif analitis, dan pendekatan dalam penelitian ini dititik beratkan kepada penelitian hukum normatif, serta data yang didapat melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan pengolahan data analisis kualitatif yang fokus permasalahannya, yaitu; 1) Bagaimana kewenangan Notaris dalam pembuatan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta Notaris, 2) Bagaimana proses pembuatan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta Notaris, 3) Bagaimana kekuatan hukum kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta Notaris. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan landasan mengenai kekuatan hukum kuasa mutlak dalam jual beli yang dibuat dalam bentuk akta notaris.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa;1) Notaris dalam menjalankan kewenangannya harus berdasarkan undang-undang. 2) Kuasa mutlak yang dibuat dalam bentuk akta notaris harus berdasarkan adanya perjanjian pokok. 3) Surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta notaris apabila memenuhi syarat diperbolehkan untuk dibuat maka akan memiliki kekuatan hukum pembuktian.

Kata kunci: Jual Beli, Surat Kuasa Mutlak, Akta Notaris.

KATA PENGANTAR



Bismillahirrahmanirrahim

Assalammu'alaikum Warrahmatullahi Wabarrakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang akan menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi ini yang berjudul: **Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris.**

1. Terwujudnya skripsi ini banyak menerima bantuan dan masukan serta dorongan dari semua pihak baik bantuan yang diberikan secara moral maupun materil. Pada kesempatan ini perkenaan untuk menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya dengan tulus kepada: keluarga besar, teristimewa kepada Ayahanda **“BAMBANG ANJASMARA”** dan ibunda **“Almh IKA HARTATI”**, yang merupakan bagian dari hidup yang terpenting, dan telah membawa kemasa depan yang cerah sampai dengan dapat menimba ilmu di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Terima kasih kepada saudara-saudara saya Tia Dwitami, SE dan Harry Asmara, merupakan juga salah satu penyemangat penulis dalam

menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada **Bapak Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn** selaku Pembimbing I dan **Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H** selaku Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara **Bapak Dr. Agussani M.AP**, atas kesempatan dan fasilitasnya yang diberikan untuk dapat mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Terima kasih kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara **Ibu Ida Hanifah S.H.,M.H** atas kesempatan yang diberikan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada wakil Dekan I **Bapak Faisal S.H.,M.Hum** dan Wakil Dekan III **Bapak Zainuddin S.H.,M.H**.
5. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh staf biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada orang-orang yang telah memberikan kontribusinya atas bantuan dan dorongan yang diberikan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

6. Terima kasih kepada sahabat-sahabatku yang tercinta seperjuangan di Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara khususnya Eva Rahayu (Umik), Titin Nurshanti, Sri Mardiani, Putri Rahima Siregar, Sharaz Putri Namira, Wilda Zaituniah, yang selalu memberikan semangat dan dukungannya agar bisa menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Dan terimakasih juga kepada teman-teman Kelas F2 Siang dan teman-teman A2 Perdata angkatan 2014 yang namanya tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah sama-sama berjuang menuntut ilmu baik dalam suasana suka dan duka di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Akhirnya penulis sampaikan, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali illahi robbi. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri maupun pembaca sekalian.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Medan, 27 Januari 2018

Penulis

Try Wenda Oktary

DAFTAR ISI

ABSTRAK

KATA PENGANTAR i

DAFTAR ISI iv

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang 1

1. Rumusan Masalah 5

2. Faedah Penelitian 6

B. Tujuan Penelitian 6

C. Metode Penelitian 7

1. Sifat Penelitian 7

2. Sumber Data 7

3. Alat Pengumpul Data 8

4. Analisis Data 9

D. Definisi Operasional 9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA11

A. Kuasa Mutlak11

B. Jual Beli19

C. Akta Notaris25

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN33

A. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Mutlak Dalam

Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris.....33

| | |
|---|-----------|
| B. Proses Pembuatan Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli | |
| Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris | 45 |
| C. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli | |
| Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris | 56 |
| BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN | 68 |
| A. Kesimpulan | 68 |
| B. Saran..... | 70 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR ISI

ABSTRAK

KATA PENGANTAR **i**

DAFTAR ISI **iv**

BAB I PENDAHULUAN..... **1**

A. Latar Belakang 1

1. Rumusan Masalah 5

2. Faedah Penelitian 6

B. Tujuan Penelitian 6

C. Metode Penelitian 7

1. Sifat Penelitian 7

2. Sumber Data 7

3. Alat Pengumpul Data 8

4. Analisis Data 9

D. Definisi Operasional 9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **11**

A. Kuasa Mutlak 11

B. Jual Beli 19

C. Akta Notaris 25

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN **33**

A. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Mutlak Dalam

Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris..... 33

| | |
|---|-----------|
| B. Proses Pembuatan Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli | |
| Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris | 45 |
| C. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli | |
| Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris | 56 |
| BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN | 68 |
| A. Kesimpulan | 68 |
| B. Saran..... | 70 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli dalam kehidupan sehari-hari, dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana seorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Dalam jual beli ada dua pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual yang mempunyai barang untuk diserahkan dan pihak kedua sebagai pembeli yang membayar sejumlah uang untuk memperoleh barang dari penjual.¹

Jual beli merupakan salah satu transaksi yang sangat dikenal dalam masyarakat, baik dalam masyarakat tradisional maupun modern. Dalam masyarakat tradisional, transaksinya selalu bersifat kontan dan riil. Sementara itu, dalam masyarakat modern, tentunya didasarkan pada syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Transaksi yang dilakukan oleh masyarakat modern, dapat dilakukan oleh para pihak, yang dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan dan akta otentik. Apabila transaksi itu, dibuat dalam bentuk akta otentik, maka judul aktanya, disebut dengan akta jual beli.²

Kehidupan masyarakat pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri seperti pada halnya dalam peralihan hak atas tanah, demikian Pasal 1315

¹ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, halaman 121

² Salim HS 1. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Rajawali pers, halaman 113

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Suatu asas *nemo alteri stipulari potest* yang berarti, tak dapatlah seseorang menjanjikan sesuatu untuk kepentingan orang lain sehingga perjanjian hanya berakibat di antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut dan tidak mengikat pihak ketiga. Di dalam sistem hukum *common law* dikenal sebagai *privity of contract*.

Gejala perwalian dikenal di dalam dunia hukum dan merupakan peristiwa yang memperlihatkan adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh seseorang, tetapi orang atau badan hukum yang terikat. Perwalian dalam arti luas adalah suatu tindakan hukum, yang akibat hukumnya menjadi tanggung jawab bukan oleh yang bertindak, melainkan oleh pihak yang diwakilinya atau dengan kata lain dari tindakan hukum timbul akibat hukum untuk orang lain.³

Pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang paling banyak dijumpai dalam masyarakat, selain itu pemberian kuasa adalah perbuatan yang mendasar sekali dan penting dalam proses hubungan hukum maupun bukan hubungan hukum, dalam hal seseorang menghendaki dirinya diwakili oleh orang lain untuk menjadi kuasanya, untuk melaksanakan segala sesuatu yang merupakan kepentingan sipemberi kuasa, dalam segala hal, termasuk dalam hubungan-hubungan dengan pihak-pihak lain selain kuasanya.⁴

Kuasa jual atau kuasa untuk menjual pada prinsipnya merupakan kuasa untuk melakukan penjualan yang diberikan oleh pihak penjual (pemilik tanah tau

³ Herlien Budiono. 2016. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 201

⁴ Prayoto. 2009. *Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah* (Tesis) Program Pascasarjana, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, halaman 1.

bangunan) karena tidak dapat hadir pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu.⁵

Pemberiaan kuasa jual harus memperhatikan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Dalam perkembangan selanjutnya, maksud dan tujuan dari pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut mengalami pergeseran. Adapun pergeseran yang dimaksud, adalah batasan-batasan yang ditetapkan dalam Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan, dan Pasal 1797 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang juga menyebutkan bahwa sikuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, tidak selalu harus diindahkan, demikian pula batasan-batasan yang lain yaitu Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai waktu berakhirnya pemberian kuasa dapat disampingi. Dan pergeseran inilah yang disebut oleh lembaga pemberian kuasa sebagai kuasa mutlak.⁶

Pelarangan ini dikarenakan pembuatan kuasa mutlak banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung Pasalnya, di dalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan kalimat “kuasa yang tidak dapat

⁵ Wahyu Kuncoro. 2015. *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Raih Asa Sukses, halaman 117

⁶ *Ibid.*, halaman 118.

ditarik kembali”, sehingga sipenerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun, baik tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud.⁷

Persoalan pemindahan hak atas tanah dengan dalil kuasa mutlak, pernah dilontarkan oleh Dirjen Agraria, Daryono, dalam dengar pendapat dengan DPR, Maka menjadi ramailah dipersoalkan oleh para cendekiawan kita, seperti Prof. Dr. Mariam Badrul Zaman, SH. Yang juga Guru Besar Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Sumatera Utara, dia mengemukakan tidak setuju bila hak kuasa mutlak atas tanah dilarang, oleh karena larangan seperti itu, dianggapnya bukan “obat” yang tepat terhadap terjadinya penyalahgunaan ketentuan Pasal 3 akta jual beli. Menurut peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961, obat yang tepat tas penyelewengan kuasa mutlak adalah pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria secara konsekuen khususnya menyangkut pendaftaran tanah. Sampai-sampai Belum Instruksi Mendagri itu dicabut bekas Menteri Agraria yang juga menandatangani peraturan itu angkat bicara. Menyerukan agar Pasal dalam lampiran Peraturan dari Peraturan Menteri Agraria No. 11/1961 yang menjadi dasar sistem kuasa mutlak dicabut, karena bagian terbesar menggunakan hak kuasa mutlak dalam jual beli tanah, didaklah sah, karena itu pemerintah harus membatalkan sama sekali karena bertentangan dengan UUPA.⁸

Berdasarkan uraian diatas, selanjutnya memunculkan suatu ketertarikan untuk melakukan suatu penelitian yang merupakan sarana yang dipergunakan oleh

⁷ *Ibid.*, halaman 13

⁸ Sudaryo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar grafika, halaman halaman 95

manusia untuk memperkuat, membina serta mengembangkan ilmu pengetahuan, penelitian ilmiah ini dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul:

Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris.

1. Rumusan Masalah

Masalah dapat dirumuskan sebagai suatu pernyataan tetapi lebih baik dengan suatu pertanyaan. Keunggulan rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan ini adalah untuk mengontrol hasil dari penelitian. Adapun rumusan masalah yang akan diajukan sebagai berikut:

- a Bagaimana kewenangan Notaris dalam pembuatan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta Notaris ?
- b Bagaiman proses pembuatan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta Notaris ?
- c Bagaimana kekuatan hukum kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta Notaris ?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan baik secara teoritis maupun secara praktis:

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat dijadikan literatur baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun ilmu hukum khususnya mengenai kekuatan hukum surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta Notaris.

- b. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat bermanfaat dalam memberikan informasi sebagai masukan bagi saya sendiri, mahasiswa/mahasiswi fakultas hukum, praktisi hukum masyarakat secara luas pada umumnya, yang menggunakan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli.

B. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui kewenangan Notaris dalam pembuatan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta Notaris.
- b. Untuk mengetahui proses pembuatan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli dalam bentuk akta Notaris.
- c. Untuk mengetahui kekuatan hukum kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dalam bentuk akta Notaris.

C. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni, oleh karena itu penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.⁹

Metode dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, dan pendekatan dalam penelitian ini dititik beratkan kepada penelitian hukum normatif. Deskriptif analitis, yaitu suatu metode penelitian dengan mengungkapkan masalah yang ada dalam masyarakat, meneliti dan menginterpretasikan serta membuat kesimpulan

⁹ Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar grafika, halaman 17.

dan memberi saran yang kemudian disusun pembahasannya secara sistematis sehingga masalah yang ada dapat dipahami.

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

a sumber data primer adalah bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*), artinya bersifat mengikat.¹⁰ Sumber data primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar 1945
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 3. Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 4. Undang-Undang Republik Indonesiaa No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 5. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 6. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 7. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Kuasa Mutlak
- b. Sumber data sekunder adalah data yang meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-

¹⁰ Dyah Ochtorina dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar grafika, halaman 52.

jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan dan lain sebagainya.¹¹

- c. Sumber data tersier yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.

3. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah berupa penelitian kepustakaan (*library research*) yang dilakukan secara online dan offline untuk mencari sumber bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini seperti membaca beberapa literatur berupa buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan dan dokumentasi lainnya seperti majalah, internet, jurnal.

4. Analisis Data

Analisis data adalah sebagai tindak lanjut proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian dan penercahan daya pikir secara optimal.¹² Data-data yang terkumpul tersebut akan dianalisa dengan seksama dengan menggunakan analisis kualitatif atau dijabarkan dengan kalimat. Analisis kualitatif adalah analisa yang didasarkan pada paradigma hubungan dinamis antara teori, konsep-konsep dan data yang merupakan umpan balik atau modifikasi yang tetap dari teori dan konsep yang didasarkan pada data yang dikumpulkan.

¹¹ *Ibid.*,

¹² Bambang waluyo. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar grafika, halaman 77.

D. Definisi Operasional

Definisi operasional di gunakan untuk menghindari terjadinya kesalahan dalam melakukan penelitian ini diberikan batasan-batasan yang di jadikan pedoman dalam proses pengumpulan, pengolahan, analisis dan kontribusi data dengan judul **Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjia Jual Beli Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris**” maka dapat di berikan definisi operasional sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah pemeriksaan yang teliti, penyelidikan, kegiatan pengumpulan data, pengolahan, analisa dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan.
2. Yuridis adalah segala hal yang mempunyai arti hukum dan telah disahkan oleh pemerintah baik secara lisan maupun tulisan.
3. Kekuatan Hukum adalah
4. Kuasa Mutlak adalah kuasa yang diberikan tidak berakhir dengan meninggalnya pemberi dan kuasa dimana isinya adalah pengalihan seluruh hak pemberi kuasa kepada penerima kuasa sehingga pemberi kuasa sudah tidak memiliki hak apapun terhadap objek yang dikuasakan.
5. Jual Beli adalah suatu persetujuan, di mana suatu pihak mengikat diri untuk menyerahkan suatu barang (terhisab tanah), dan pihak lain untuk membayar harga yang dimufakati antara mereka berdua.
6. Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai

hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu.

7. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kuasa Mutlak

Praktik pemberian kuasa yang dimulai di negara *common law* awalnya merupakan perbuatan hukum sepihak. Ciri dari pemberian kuasa adalah penyebutan nama pemberi kuasa oleh penerima kuasa pada saat melakukan tindakan hukum, inilah yang dinamakan perwakilan langsung. Sementara itu, jika penerima kuasa menyebutkan dirinya bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri, misalnya seorang makelar hal ini disebut sebagai perwakilan tidak langsung.

Kuasa pada umumnya diberikan untuk hal-hal yang bersifat pengurusan, termasuk dalam hal ini diberikan dari seorang atasan kepada seorang bawahan dalam hubungan kerja. Namun, kuasa dapat juga diberikan sebagai bagian dari perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu. Jika pemberian kuasa diberikan sebagai bagian dari perjanjian, surat kuasa yang mengatur pemberian kuasa harus ditandatangani oleh pemberi dan penerima kuasa.¹³

Pemberian kuasa berbentuk perjanjian sepihak, penerima kuasa tidak perlu menandatangani surat kuasa. Namun, jika dibuat sebagai perjanjian timbal balik, penerima kuasa wajib menandatangani surat kuasa, sebagaimana perjanjian pada umumnya. Dalam hal pencabutan surat kuasa, pemberian kuasa yang berbentuk *perjanjian* sepihak dapat dilakukan pencabutan kuasa secara sepihak dapat

¹³ Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat kuasa*. Jakarta: Visimedia, halaman 7

dilakukan pencabutan kuasa dengan cara sepihak. Namun, jika pemberian kuasa tersebut bersifat timbal-balik, surat kuasa yang telah dibuat tidak bisa ditarik secara sepihak, serta berlaku pembayaran ganti rugi dan bunga.¹⁴

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menyatakan definisi kuasa sebagai “yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu”.

Definisi kuasa dalam hukum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), dari Pasal 1792-1819. Namun, walaupun begitu tidak ada satu pun Pasal yang secara jelas menyebutkan definisi dari kuasa. Pasal 1792, sebagai awal pembuka ketentuan, hanya menyebutkan “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Dapat ditarik kesimpulan bahwa didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terdapat mengenai definisi kuasa.¹⁵

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dimana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain, yang menerima sebagai atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari rumusan pengertian kuasa secara umum, dapat disimpulkan bahwa di sini penerima kuasa, berhak untuk atas namanya mengurus kepentingan pemberi kuasa. Di dalam pemberi kuasa ini, pemberi kuasa dapat memberikan kekuasaan yang sifatnya khusus dalam suatu urusan. Seperti yang dirumuskan dalam Pasal 1795 BW, pemberian kuasa dapat diberikan secara khusus, yaitu

¹⁴ *Ibid.*, halaman 8

¹⁵ *Ibid.*, halaman 2.

hanya satu kepentingan tertentu atau lebih atau secara umum, meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.¹⁶

Secara umum pemberian kuasa terdapat di dalam Buku ke tiga tentang perikatan Bab XVI tentang pemberian kuasa pada Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 yang berisi mengenai pemberian kuasa, kewajiban dan tanggung jawab penerima kuasa dan pemberi kuasa dan mengatur berakhirnya surat kuasa.

Pemberian kuasa ini akan membawa akibat hukum baik kepada pemberi kuasa maupun penerima kuasa berupa hak maupun kewajiban yang dipikulkan kepada kedua belah pihak seperti yang terdapat dalam Buku ke tiga tentang Perikatan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Seorang penerima kuasa berkewajiban:

- a. Melaksanakan dan menyelesaikan urusan yang dikuasakan kepadanya dengan baik.
- b. Memberikan laporan secara berkala kepada pemberi kuasa mengenai pelaksanaan urusan yang dikuasakan kepadanya.
- c. Bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan yang ia lakukan di luar pemberian kuasa atau yang timbul atas kelalaiannya.
- d. Bertanggung jawab atas pelaksanaan urusan yang dilakukan oleh orang yang ia tunjuk sebagai penerima kuasa pengganti, sedangkan ia tidak dikuasakan untuk itu.¹⁷

¹⁶ Sudaryo Soimin. 2001, *Op.Cit.*, halaman 93.

¹⁷ Bambang Sugeng dan Sujaayadi. 2012. *Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi*. Jakarta:Kencana, halaman 12.

Adapun seorang pemberi kuasa berkewajiban untuk:

- a. Memenuhi perikatan-prikatan yang dibuat oleh penerima kuasa sepanjang dalam rangka pelaksanaan kuasa.
- b. Memberikan penggantian segala biaya ataupun kerugian yang dikeluarkan oleh penerima kuasa dalam rangka pelaksanaan kuasa.
- c. Membayar upah penerima kuasa apabila memang diperjanjikan suatu upah.¹⁸

Satu hal yang terpenting dalam kaitan pemberian kuasa ini ialah bahwa pemberi kuasa terikat secara hukum dengan segala perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa, sepanjang penerima kuasa itu tidak melakukan perbuatan yang tidak dikuasakan kepadanya seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya. Perbuatan yang dilakukan oleh penerima di luar kuasa tidak berakibat hukum kepada pemberi kuasa.

Penerima kuasa dapat melimpahkan baik sebagian ataupun seluruhnya, baik untuk jangka waktu tertentu ataupun secara tetap kuasa yang diberikan kepadanya kepada pihak ketiga. Dengan catatan apabila memang si penerima kuasa diberikan untuk itu. Hak untuk melimpahkan kuasa ini disebut sebagai hak substitusi. Lebih lanjut oleh undang-undang, penerima kuasa diberikan pula hak untuk menahan barang-barang ataupun dokumen-dokumen milik pemberi kuasa yang ada dalam

¹⁸ *Ibid.*, halaman 13

penguasaannya secara sah, apabila ternyata pemberi kuasa ini tidak melaksanakan kewajibannya terhadap penerima kuasa. Hak ini dikenal sebagai hak retensi.¹⁹

Pemberian kuasa jual harus memperhatikan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum.

Disamping itu, kuasa untuk menjual haruslah sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi dihadapan Notaris. Kuasa untuk menjual dalam bentuk surat kuasa yang dibuat di bawah tangan sulit untuk diterima. Bahkan, tidak dapat dipergunakan karena menanggung risiko atas kebenarannya. Dalam kuasa untuk menjual harus memperhatikan berakhirnya kuasa tersebut dengan memperhatikan Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²⁰

Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 yang mengatur mengenai berakhirnya surat kuasa apabila:

a. Pemberi kuasa meninggal dunia

¹⁹ *Ibid.*,

²⁰ Wahyu Kuncoro, *Op.Cit.*, halaman 118.

- b. Dicabut oleh pemberi kuasa
- c. Adanya kuasa yang baru, yang mengatur mengenai hal yang sama.

Selain memahami berakhirnya pemberian kuasa sebagaimana dimaksud di atas, penjual dan pembeli juga harus mengetahui tentang larangan menggunakan kuasa mutlak dalam pembuatan akta jual beli untuk melakukan peralihan hak atas tanah.²¹

Pemberian kuasa yang juga merupakan suatu perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian juga berlaku untuk pembuatan atau perbuatan hukum pemberian kuasa. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau disebut juga Burgerlijk Wetboek (BW) Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan empat syarat sahnya perjanjian yaitu sebagai berikut:

- a. Kesepakatan, merupakan ada rasa ikhlas untuk saling memberi dan menerima atau sukarela di antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan tidak terjadi jika perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan, atau kekhilafan.
- b. Kecakapan, dimana para pihak yang membuat perjanjian harus orang-orang yang oleh hukum dinyatakan cakap sebagai subyek hukum. Pada dasarnya, semua orang menurut hukum cakap untuk membuat perjanjian. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (*curatele*), dan orang-orang sakit jiwa. Syarat kecakapan untuk membuat kuasa harus harus dituangkan secara jelas dalam identitas para pihak didalam surat kuasa yang dibuat oleh

²¹*Ibid.*, halaman 120.

para pihak tersebut. Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian termasuk perjanjian pemberian kuasa adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang dibawah pengampuan dan perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan dalam undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

- c. Hal tertentu, objek yang diatur dalam surat kuasa harus jelas, setidak-tidaknya dapat ditentukan. Jadi tidak boleh tidak dapat ditentukan atau dikira-kira. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah timbulnya surat kuasa yang bersifat fiktif.
- d. Sebab yang dibolehkan, isi perjanjian surat kuasa tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, yang sifatnya memaksa, ketertiban umum, dan atau kesusilaan.²²

Pasal 1793 BW menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.

Istilah “kuasa mutlak” atau dalam bahasa Belanda disebut “*Onverlijke Volmacht*” dapat dijumpai untuk pertama kalinya dalam ketentuan Hipotik, Pasal 1178 ayat (2) BW, yang bunyinya tetapi diperkenankanlah kepada si berhutang pemegang hipotik pertama untuk pada waktu yang diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan, bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya atau

²² Frans Satrio Wicaksono, *Op.Cit.*, halaman 30.

jika bunga terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual tanah yang diperikatkan, dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya pendapatan penjualan itu.

Janji yang isinya memberi kuasa untuk menjual tanah yang diperikatkan itu disebut “*beding eigenmachtige verkop*”, ketentuan ini telah diadopsi oleh Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982, “Kuasa Mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa”.

Kuasa mutlak yang pada hakikatnya pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.²³

Para pihak dalam membuat kuasa mutlak memiliki tujuan sebagai berikut:

- a. Agar sertifikat tanah itu tetap tertulis atas nama si penerima kuasa dan secara hukum tertulis, bahwa bukan si penerima kuasa yang tercatat oleh Kantor Pertanahan sebagai pemilik.
- b. Agar tidak perlu membayar biaya jual beli, termasuk biaya pendaftaran tanah. Karena jual beli tidak dilakukan, maka pemberi kuasa tidak perlu membayar honorarium PPAT, biaya balik nama (pendaftaran) dan uang saksi.
- c. Agar si penerima kuasa dapat menguasai tanah itu sebagaimana layaknya seorang pemilik. Sehingga si penerima kuasa dapat mempergunakan, menjual, menjaminkan, dan berbuat sesukanya atas tanah itu, tanpa harus mempertanggung jawabkan tindakannya kepada pemiliknya (si penerima kuasa).

²³ I Ketut Oka Setiawan. 2008. *Lembaga Kuasa Dan Kuasa Mutlak* (Jurnal) Program Pascasarjana, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa, Jakarta, halaman 17.

d. Agar terhindar dari larangan pemilik tanah secara absentee.²⁴

B. Jual Beli

Jual beli dalam kehidupan sehari-hari, dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum di mana seorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Dalam jual beli ada dua pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual yang mempunyai barang untuk diserahkan dan pihak kedua sebagai pembeli yang membayar sejumlah uang untuk memperoleh barang dari penjual.

Pengertian jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.²⁵

Jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian, dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua pihak telah tercapai kata sepakat, maka jual beli telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Meskipun jual beli sudah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli.²⁶

Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata ini hanya bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya,

²⁴ Herman Susanto. *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Adanya Kuasa Mutlak* (Tesis) Program Pascasarjana, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, halaman 44.

²⁵ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Op.Cit.*, halaman 121

²⁶ *Ibid.*, halaman 122

sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.²⁷

Jual beli menurut Salim HS dinyatakan sebagai berikut:

Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, di mana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga, dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.²⁸

Jual beli tanah menurut Boedi Harsono dapat disimpulkan sebagai berikut:

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat ini juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalaam hukum agraria atau hukum tanah.²⁹

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Parangin adalah sebagai berikut:

1. *Contant* atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.
2. Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagi pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.³⁰

²⁷ Sudaryo Soimin. 2001, *Op.Cit.*, halaman 86

²⁸ Salim HS 1, *Op.Cit.*, halaman 115

²⁹ Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana, halaman 360

³⁰ *Ibid.*,

Kegiatan transaksi jual beli, Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membatasi sekaligus menegaskan bahwasanya jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Selanjutnya, Pasal 1472 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menegaskan, jika pada saat penjualan, barang yang dijual telah musnah sama sekali, pembelian menjadi batal. Jika yang musnah hanya sebagian, pembeli leluasa untuk membatalkan pembelian atau menuntut bagian yang masih ada serta menyuruh menetapkan harganya menurut penilaian yang seimbang.³¹

Transaksi jual beli merupakan persetujuan yang mengikat antara penjual dan pembeli, secara hukum penjual berkewajiban memenuhi ketentuan-ketentuan hukum adalah sebagai berikut:

1. Menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli dan menanggung dengan memberi 2 (dua) jaminan, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram dan tidak ada cacat yang tersembunyi pada barang tersebut.
2. Barang harus diserahkan dalam keadaan seperti pada waktu penjualan meliputi segala sesuatu yang menjadi pelengkapannya beserta surat bukti milik jika ada.
3. Jika yang diserahkan adalah barang yang tidak bergerak telah ditentukan luas atau ukurannya, penjual wajib menyerahkan sesuai dengan jumlah yang telah disepakati. Jika ternyata berkurang luas atau ukurannya, penjual harus bersedia menerima pengurangan harga. Namun, jika ternyata luas atau

³¹ Wahyu Kuncoro, *Op.Cit.*, halaman 11

ukurannya melebihi yang disepakati, pembeli diberi hak untuk membayar kelebihan tersebut atau membatalkan transaksi jual beli.

4. Bila pembeli membatalkan pembelian, penjual wajib mengembalikan harga barang yang dijual.

Kewajiban pembeli dalam transaksi jual beli adalah membayar harga pembelian. Namun, demikian kewajiban pembeli untuk membayar harga pembelian dapat ditangguhkan bila dalam menguasai barang yang dibelinya terdapat suatu tuntutan hukum dari pihak ketiga. Hal ini sebagaimana ditegaskan ketentuan hukum Pasal 1516 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang didasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan.³²

Ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah adalah sebagai berikut:

- a. Syarat berkaitan dengan subyek Hukumnya.

Syarat mengenai subyek hukum ini adalah berkaitan dengan pihak-pihaknya, yaitu penjual dan pembeli. Ada persyaratan yang harus dipenuhi untuk bisa bertindak sebagai pihak-pihak dalam jual beli tanah adalah sebagai berikut:

1. Adanya kecakapan bertindak dari penjual dan pembeli, artinya penjual maupun pembeli harus cakap bertindak, dalam arti dapat melakukan

³² *Ibid.*, halaman 12

perbuatan hukum jual beli. Kecakapan bertindak ini dilihat dari cukup umur maupun dilihat dari kesehatan rohaninya.

2. Penjual harus berwenang untuk menjual, jual beli tanah hanya boleh dilakukan oleh orang yang berhak atas tanah tersebut. Orang yang berhak atas tanah tersebut adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah. Meskipun bisa dengan kuasa, akan tetapi untuk menghindari masalah dikemudian hari, ada baiknya apabila mau membeli tanah harus dipastikan bahwa orang yang menjual benar-benar orang yang memang berhak atas tanah tersebut.
3. Pembeli harus berwenang membeli, pembelipun ada persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu bahwa pembeli juga harus orang yang memang berwenang untuk membeli tanah tersebut. Disamping harus dewasa (dibuktikan dengan KTP), pembeli juga orang yang memenuhi syarat sebagai subyek hak atas tanah yang akan diperjual belikan. Seperti misalnya untuk hak milik, subyek haknya adalah WNI Tunggal.³³

b. Syarat berkaitan dengan obyek jual beli.

Syarat mengenai obyek jual beli adalah berkaitan dengan tanah yang akan di perjual belikan. Ada syarat yang harus dipenuhi agar tanah dapat dijadikan obyek jual beli adalah sebagai berikut:

1. Tanah tidak dalam masalah atau sengketa, oleh karena itu kepastian hukum dan perlindungan hukum haruslah dipastikan. Penjual harus dapat memastikan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.

³³ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Op.Cit.*,halaman 125

2. Bukan tanah pertanian yang dilarang dialihkan, tidak semua tanah menurut peraturan perundangan bebas untuk diperjual belikan. Termasuk tanah yang tidak bebas untuk diperjual belikan adalah tanah pertanian. Peralihan hak untuk tanah pertanian ada ketentuan khusus yang berlaku, yaitu mengenai pembatasan maksimum pemilikan tanah pertanian, pembatasan minimum pemilikan tanah disertai larangan pemecahan tanah menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil (kurang dari 2 Hektar) serta larangan pemilikan tanah secara absentee (guntai).³⁴

Penerbitan sertifikat tanah adalah hal terpenting bagi para pemilik tanah untuk dapat diterbitkan secara cepat dan biaya yang murah, karena peraturan pendaftaran tanah pun memang sudah mengamanatkan demikian kepada Badan Pertanahan Nasional. Hal ini sesuai dengan asas-asas pendaftaran tanah, antara lain sederhana, dan terjangkau. Sederhana artinya prosedur penerbitan sertifikat harus mudah dan dalam waktu yang tidak terlalu lama, sedangkan terjangkau artinya biaya pendaftaran tanah harus memperhatikan kemampuan masyarakat ekonomi lemah, khususnya golongan tidak mampu.³⁵

Sertifikat hak atas tanah merupakan bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar akan lebih banyak berhubungan dengan esensi kepentingan dan manfaatnya yang dapat disewakan, diperjualbelikan, dikerjasamakan, dijadikan tanggungan. Kepentingan yang demikian harus dapat diberikan perlindungan hukum terhadap kasus-kasus yang muncul di dalam kepentingan tanah.³⁶

³⁴ *Ibid.*, halaman 128

³⁵ Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 60

³⁶ *Ibid.*, halaman 62.

a. Jual beli terhadap tanah yang bersertifikat

Resiko pembeli untuk membeli tanah yang dalam sengketa relatif kecil dibandingkan dengan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang sudah bersertifikat apabila ingin diperjual belikan harus diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah asli dari sertifikat tersebut dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sertifikat asli ini akan dicek di Kantor Pertanahan. Apabila tidak ada masalah maka baru Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membuat akta jual belinya.³⁷

b. Jual beli terhadap tanah yang tidak bersertifikat

Tanah yang belum bersertifikat apabila ingin di perjual belikan tidak bisa dilakukan seperti tanah yang sudah bersertifikat, karena untuk tanah yang belum bersertifikat harus dilakukan pendaftaran tanahnya terlebih dahulu untuk mendapat sertifikatnya, baru setelah keluar sertifikat dapat dilakukan jual beli. Oleh karena itu pembeli harus berhati-hati apabila ingin membeli tanah yang belum bersertifikat, karena aadaa kemungkinan tanah yang akan dibeli masih ada masalaahnya, seperti misalnya, yang menjual bukan orang yang berhak, karena nama yang tercantum dalam buku latter C di kantor Desa atau kelurahan nama orang lain, atau tanah yang akan dijual masih atas tanah pewaris dan yang menjual hanya salah satu ahli warisnya, padahal ahli warisnya tidak hanya satu.³⁸

C. Akta Notaris

Istilah *uitsluitend bevoegd* mengandung arti kewenangan yang khusus, yang memiliki oleh Notaris, dan tidak dimiliki oleh pejabat-pejabat atau orang lainnya,

³⁷ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Op.Cit.*, halaman 128

³⁸ *Ibid.*,

kecuali apabila undang-undang atau peraturan-peraturan menentukan lain. Kewenangan yang khusus untuk membuat akta otentik merupakan ciri khas dari jabatan Notaris. Meskipun ada juga pejabat-pejabat lain yang berwenang membuat akta otentik, tetapi kewenangan mereka itu terbatas pada beberapa macam akta saja, misalnya pegawai catatan sipil hanya berwenang hanya berwenang membuat akta-akta otentik seperti akta kelahiran, perkawinan dan kematian. Sedangkan Notaris mempunyai wewenang berbuat bermacam-macam akta tidak ada pembatasannya, asal dikehendaki oleh mereka yang bermaksud bahwa sesuatu hal atau tindakan dinyatakan dalam akta otentik atau hal demikian itu diwajibkan oleh undang-undang.³⁹

Akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, sebab akta notaris bersifat otentik, dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam setiap perkara yang terkait dengan akta Notaris tersebut. Dalam berbagai macam hubungan bisnis, seperti kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain, baik dalam lingkup lokal, regional. Maupun Nasional, sehingga kebutuhan akan akta Notaris semakin meningkat.⁴⁰

Keberadaan Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mempunyai arti yang sangat penting bagi Notaris karena di dalam undang-undang ini, tidak hanya memuat tentang perintah dan sanksi tetapi juga memuat tentang pedoman-

³⁹ R. Soegondo Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notaris Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja grafindo persada, halaman 47

⁴⁰ Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dan Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar maju, halaman 7

pedoman yang harus diikuti di dalam melaksanakan kewenangannya. Salah satu pedoman yang harus diikuti oleh Notaris, yaitu tentang bentuk akta susunan dari akta yang akan dibuatnya. Keberadaan bentuk akta yang tercantum dalam undang-undang ini akan mempermudah Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya.⁴¹

Akta otentik, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authentic deed*. Sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *authentieke akte van*, di atur di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan berbagai peraturan perundang-undangan lainnya.

Secara konseptual, pengertian akta otentik tercantum dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan yang tercantum dalam kamus, baik kamus hukum maupun kamus bahasa Indonesia. Pengertian akta otentik dijelaskan sebagai berikut:

1. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Apabila dikaji definisi ini, maka ada tiga unsur akta otentik yang meliputi sebagai berikut:

- a Dibuat dalam bentuk tertentu
- b Dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu
- c Tempat dibuatnya akta

⁴¹ Salim HS 2. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 69.

Akta dalam bentuk tertentu merupakan akta otentik yang telah ditentukan bentuknya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti awal akta, badan akta dari penutup akta. Maksud di hadapan pejabat yang berwenang adalah bahwa akta otentik itu harus dibuat di muka pejabat tersebut. Pejabat yang berwenang merupakan pejabat yang diberikan hak dan kekuasaan untuk membuat akta otentik. Pejabat yang berwenang membuat akta adalah Notaris dan PPAT, pejabat lelang, pengadilan dan lain-lain. Tempat dibuatnya akta merupakan tempat dilakukannya perbuatan hukum, yang berkaitan dengan pembuatan akta.

2. Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan akta Notaris adalah suatu akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Akta otentik merupakan salah satu jenis akta Notaris, selain akta otentik yang dibuat oleh Notaris, seperti akta relaas, akta sita dan lainnya. Ada tiga unsur yang terkandung dalam akta otentik meliputi sebagai berikut:

- a Dibuat oleh atau di hadapan Notaris
- b Bentuknya tertentu
- c Tata cara pembuatannya.⁴²

Syarat akta Notaris sebagai akta otentik menurut pendapat Philipus M.Hadjon, adalah sebagai berikut:

- a Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku).
- b Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.

⁴² *Ibid.*, halaman 17

Dikemukakan pula oleh Iraawan Soerodjo bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu adalah sebagai berikut:

- a Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- c Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.⁴³

Pasal 1868 B.W. merupakan sumber untuk otentitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.
- b Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c Pejabat Umum oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Menurut C.A. Kraan adapun yang menjadi akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c. Ketentuan perundang – undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya(sekurang – kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal,tempat dibuatnya akta suatu tulisan,nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya c.q data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut)
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh Negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (onafhankelijk – independence) serta tidak memihak (onpartijdigheid- impartiality) dalam menjalankan jabatannya.

⁴³ Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT refika aditama, halaman 126

- e. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.⁴⁴

Manfaat akta otentik, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the benefits of deed authentic* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta otentik.

Manfaat dari akta otentik adalah sebagai berikut:

- a Menentukan secara jelas hak dan kewajiban
- b Menjamin kepastian hukum
- c Terhindar dari terjadinya sengketa
- d Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh
- e Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris.

Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta otentik, yang meliputi sebagai berikut:

- a Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.
- b Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut.
- c Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai suatu ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁴⁵

Perbedaan akta otentik dengan akta dibawah tangan adalah sebagai berikut:

⁴⁴ *Ibid.*, halaman 127

⁴⁵ Salim HS 2, *Op.Cit*, halaman 27

- a Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, Pasal 15 ayat (1) UUJN, sedangkan mengenai tanggal pembuatan akta dibawah tangan tidak ada jaminan tanggal pembuatannya.
- b *Grosse* dari akta otentik untuk pengakuan hutang dalam frasa dikepala akta demi keadilan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa, mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya keputusan hakim, Pasal 1 angka 11 UUJN, sedangkan akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- c Minuta akta otentik adalah merupakan arsip negara, Pasal 15 ayat (1) UUJN, kewenangan Notaris menyimpan akta, karena minuta akta Notaris adalah arsip negara, maka tidak boleh hilang, sedangkan akta dibawah tangan kemungkinan hilang sangat besar.
- d Akta otentik adalah alat bukti yang sempurna tentang yang termuat didalamnya *volledig bewijs*, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan didalam akta tersebut sungguh telah terjadi sesuatu yang benar, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan menambah bukti yang lain. Sedangkan akta dibawah tangan dalam hal perjanjian, apabila pihak yang menandatangani tidak menyangkal atau mengakui tanda tangannya, maka akta dibawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik yaitu sebagai bukti yang sempurna. Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tetapi apabila tanda tangan tersebut disangkal, maka pihak yang

mengajukan perjanjian tersebut wajib membuktikan kebenaran tanda tangan tersebut, hal tersebut merupakan sebaliknya dari yang berlaku pada akta otentik.⁴⁶

⁴⁶ Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011, *Op.Cit*, halaman 118

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli

Kehidupan individu sering berhadapan dengan ketegangan pada berbagai situasi antara keinginan pribadi dengan tuntutan atau harapan orang lain dengan siapa ia berhubungan. Mempertemukan dua tuntutan tersebut menimbulkan beberapa persoalan penting yang berhubungan dengan toleransi pada berbagai tingkat dimana selalu terjadi pertentangan antara aturan-aturan hukum, harapan-harapan orang lain, dan pengaturan kebutuhan individu.

Pertimbangan untung-rugi sebagai tindakan seseorang Notaris adalah sesuatu yang bersifat umum. Artinya, setiap tindakan Notaris dalam kasus-kasus yang ditemukan selalu mengandung pertimbangan untung rugi ini, tidak hanya bersifat ekonomis tetapi juga ganjaran instrinsik berupa persahabatan, kepuasan, dan mempertinggi harga diri.⁴⁷

Cara yang ditempuh Notaris dalam menangani suatu perjanjian yang berpotensi konflik melalui cara-cara yang melampaui apa yang terumus dalam aturan hukum, tidak selalu berakhirnya dengan timbulnya sengketa. Hal ini dapat dijelaskan sebagai suatu fenomena tertib sosial dalam sistem situasi mereka yang

⁴⁷ Kartini Soedjendro, *Op.Cit.*, halaman 130.

menataanya tidak hanya dapat ditertibkan lewat hukum saja, tetapi lewat institusi formal lainnya.⁴⁸

Hubungan Notaris terhadap kliennya tidak terbatas hubungan hukum yang bersifat formal saja, melainkan dalam konteks menjalankan profesi, hubungan mereka tidak kurang dari hubungan pertukaran sosial (*social exchanges*), yang menurut Homans lebih berdimensi *cost and benefit ratio*. Dalam kapasitas sebagai pejabat hukum, logika tindakan PPAT dan Notris yang demikian, terkait dengan pertimbangan ganjaran dan hukuman (*reward and punishment ratio*). Ini mengandung pengertian bahwa seseorang selalu memperhatikan keuntungan dan kerugian yang akan diterimanya jika suatu tindakan hendak dipilih.

Seidman berpendapat dalam buku Kartini Soedjendro tentang yang menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi pilihan tindakan seorang pejabat hukum adalah sebagai berikut:

Bahwa hukum itu memberi perangsang bagi ditempuhnya tindakan tertentu yang tidak selalu persis sama dengan bunyi aturan tersebut.⁴⁹

Tindakan Notaris dalam menangani perjanjian yang berpotensi konflik secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi dua bentuk yaitu:

- a. Menggunakan hukum dan
- b. Menyimpang hukum.

Pertimbangan di balik suatu tindakan yang ditempuh, menyiratkan adanya dasar pertimbangan *reward and punishment*. Makin tinggi imbalan (*reward*) yang akan diperoleh, makin besar suatu tindakan yang ditempuh. Makin tinggi ancaman

⁴⁸ *Ibid.*, halaman 112

⁴⁹ *Ibid.*,

hukum (kerugian) yang akan diderita, makin kecil kemungkinan suatu tindakan dipilih. Pertimbangan untung rugi tersebut tidak hanya bersifat ekonomis, tetapi juga ganjaran intrinsik berupa menjaga persahabatan, memperoleh pujian dan penghormatan, serta mempertinggi harga diri atau mempertahankan citra diri.

Menghadapi perjanjian yang berpotensi konflik dalam arti tidak terpenuhinya syarat-syarat formal (tertulis), tidak terpenuhinya syarat-syarat materil (tidak tertulis), dan tidak berhak para pihak melakukan perjanjian maka Notari dapat melakukan bentuk-bentuk tindakan, seperti berikut:

- a. Syarat-syarat formal suatu akta dijadikan sebagai syarat mutlak untuk dipenuhi para pihak sebelum akta jual beli dibuat
- b. Menghadapi permohonan pembuatan akta Notaris terhadap suatu perjanjian yang syarat-syarat materil (tidak tertulis) tidak terpenuhi
- c. Menghadapi permohonan pembuatan akta Notaris di mana para pihak tidak berhak melakukan perjanjian.⁵⁰

Sebelumnya perlu diketahui bahwa pemberian kuasa mutlak tidak diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), namun diakui di dalam lalu lintas bisnis di masyarakat yang oleh beberapa putusan hakim dipandang sebagai penemuan hukum. Pemberian kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur Pasal 1338 KUH Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dilandasi dengan itikad baik.

Peraturan perundangan dimaksud adalah Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1138 KUH Perdata tentang pembatasan dari asas kebebasan berkontrak, Pasal 1813 KUH Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan

⁵⁰*Ibid.*, halaman 121

Kuasa Mutlak atas nama Menteri Dalam Negeri RI Nomor : 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982.

Mengenai klausul pemberian kuasa mutlak, seperti dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang dimaksud dengan “Kuasa Mutlak” adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

Namun dalam hal ini, kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya. Akan tetapi timbul akibat dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini lebih dikenal sebagai dasar dari kebebasan membuat perjanjian/kebebasan berkontrak.⁵¹

Masalah klausul kuasa mutlak yang terdapat pada akta perjanjian jual beli tersebut adalah bukan yang dimaksud dalam Diktum Kedua huruf (a) dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sedangkan yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut merupakan suatu bentuk khusus pemberian kuasa, yang hal ini jika dikaitkan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 dan Pasal 1813 KUH Perdata jelas merupakan penyimpangan dan bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku. Namun perlu diperhatikan, bahwa hal ini tidak dapat dilepaskan dari Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, yang intinya adalah menyatakan bahwa larangan tersebut bagi kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.⁵²

Dengan demikian perjanjian pemberian kuasa yang demikian tidak termasuk dalam surat kuasa mutlak yang dilarang. Dengan catatan bahwa kuasa yang diberikan didalam perjanjian jual beli yang dibuat secara notaril dimana hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi dan pelaksanaan jual beli kepada pembeli belum dapat dilaksanakan karena misalnya sertifikat belum selesai dibalik nama atau karena letak tanah diluar wilayah kerja Notaris, dengan ketentuan kuasa demikian diberikan hanya untuk pelaksanaan jual beli kepada pembeli sendiri, bukan kepada pihak lain dan jangan diberikan dengan hak substansi untuk menjaga peluang yang menyimpang.⁵³

⁵¹ Nelly Sriwahyuni Siregar. 2008. *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)* (Tesis) Program Pascasarjana, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, halaman 34

⁵² *Ibid.*, halaman 38

⁵³ *Ibid.*, halaman 12

Prinsip utama dalam transaksi jual beli properti adalah bersifat terang yang mengandung arti transaksi jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Termasuk dalam prinsip terang dalam transaksi jual beli adalah kebenaran atas identitas dan pernyataan dari masing-masing pihak penjual dan pembeli.

Prinsip jual beli yang seharusnya bersifat terang, maka berbeda dengan jual beli yang dilakukan secara terselubung. Dalam kamus bahasa Indonesia kata terselubung mengandung arti tertutup. Secara hukum kata terselubung mengandung arti yang merujuk pada suatu kegiatan yang sifatnya tertutup dan dirahasiakan serta disamarkan sedemikian rupa sehingga orang-orang yang melakukan segala kegiatannya tidak dianggap melanggar hukum.

Transaksi jual beli dikenal adanya transaksi jual beli terselubung, yakni dalam bentuk transaksi jual beli yang menggunakan kuasa jual mutlak. Penggunaan kuasa mutlak sebagai cara untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah merupakan suatu cara terselubung untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah yang dalam praktiknya berada diluar jangkauan kontrol atau pengawasan pemerintah. Dengan begitu, penggunaan kuasa mutlak tersebut praktis akan mengakibatkan timbulnya ekses-ekses negatif yang luas. Kuasa mutlak merupakan jual beli tanah secara terselubung, dimana di dalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan klausul atau ketentuan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan si penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apa pun, baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Ekses-ekses negatif sebagaimana dimaksud diatas, antara lain penggelapan

pajak, peralihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak tidak memberikan kepastian hukum, penguasaan atas tanah oleh penerima kuasa tanpa batas waktu, adanya upaya menghindari larangan pemilikan tanah diluar kecamatan (*absente*) dan dikhawatirkan saat pembayaran jual beli (peralihan) belum lunas tetapi tanah telah dibaliknamakan kepada si pembeli. Kesemuanya itu tentunya menimbulkan resiko yang merugikan bagi si penjual yang notabene sesungguhnya pemilik tanah yang berhak mengingat hak kepemilikan atas objek belum beralih secara hukum.⁵⁴

Notaris dalam menjalankan jabaataannya memiliki kewenangan, kewajiban dan larangan. Kewenangan, kewajiban dan larangan merupakan inti dari praktik kenotariatan. Berdasarkan Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang jabatan notaaris, para Notaris di Indonesia wajib untuk memahaami apa yang menjadi wewenangan dan kewajiban mereka serta larangan yang tidak boleh dilakukan dalaam pelaksanaan tugas jabatannya.

Notaris wajib untuk mengetahui sampai dimana batas kewenangannya, selain wewenang yang mereka miliki, Notaris juga memiliki kewajiban yang harus mereka penuhi dalam pelaksanaan tugas jabatannya serta larangan yang tidak boleh dilakukan. Apabila hal ini dilanggar, maka Notaris yang bersangkutan akan memperoleh sanksi sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Dengan demikian, hal tersebut telah diatur dalam UUJN No. 30 tahun 2004 BAB III Pasal 15,16 dan 17.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, definisi dari kata wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak sedangkan, definisi dari kata kewenangan

⁵⁴ Wahyu Kuncoro, *Op.Cit.*, halaman 133

adalah hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya semuanya itu epanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Wewenang Notaris pada prinsipnya merupakan wewenang yang bersifat umum, artinya wewenang ini meliputi pembuatan segala jenis akta kecuali yang dikecualikan tidak dibuat oleh Notaris. Dengan kata lain, pejabat-pejabat lain selain Notaris hanya mempunyai kewenangan membuat akta tertentu saja dan harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian, setiap wewenang mempunyai batasan sebagaimana yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan.

Wewenang yang diperoleh suatu jabatan memiliki sumber asalnya. Sebagaimana yang terdapat dalam hukum administrasi bahwa weweng dapat diperoleh secara *delegasi* atau *mandat*, dan *atribusi*. Wewenang secara *delegasi* merupakan pemindahan atau pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu

peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. *Mandat* sesungguhnya bukan pemindahan atau pengalihan wewenang, akan tetapi karena yang berkompeten sedang berhalangan. Sedangkan wewenang secara *atribusi* adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.

Berdasarkan undang-undang Jabatan Notaris , wewenang Notaris diciptakan dan diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris itu sendiri (*atribusi*). Setiap wewenang harus mempunyai dasar hukum, sehingga apabila seorang pejabat melakukan tindakan diluar wewenang, maka disebut sebagai perbuatan melanggar hukum.

Kewenangan Notaris telah disebutkan dalam undang-undang jabatan Notaris (UUJN) Pasal 15 ayat (1) sampai dengan ayat (3) yang dapat dibagi menjadi kewenangan umum Notaris, kewenangan khusus, dan kewenangan lainnya.⁵⁵

Wewenang (atau sering pula ditulis dengan istilah kewenangan) merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan Pejabat yang bersangkutan.⁵⁶

⁵⁵ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta: Dunia cerdas, halaman 91

⁵⁶ Habib Adjie, *Op.Cit*, halaman 77

Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh wewenang secara Atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris sendiri. Jadi wewenang yang diperoleh Notaris bukan berasal dari lembaga lain, misalnya dari Departemen Hukum dan HAM.⁵⁷

Kewenangan Notaris yang terdapat pada Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 tahun 2014 Pasal 15 menyatakan bahwa:

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grose, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Notaris berwenang pula:
 - a Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar didalam buku khusus.
 - b Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang membuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
 - e Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
 - g Membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu sebagai berikut:

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuat itu, wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak

⁵⁷ *Ibid.*, halaman 78

dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Pasal 15 UUJN telah menentukan wewenang Notaris. Wewenang ini merupakan suatu batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan di luar wewenang tersebut.

- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi agar menjaga netralitas Notaris dalam pembuatan akta, ada batasan bahwa menurut Pasal 52 UUJN Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, isteri atau suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat, Pasal 18 ayat (1) UUJN menentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris harus dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kpta (pasal 19 ayat (1) UUJN). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2)

UUJN). Pengertian Pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak harus berada di tempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh provinsi.

- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau sementara berhalangan untuk menjalankan tugas jabatannya. Agar tidak terjadi kekosongan, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti (Pasal 1 angka 3 UUJN). Seorang Notaris dapat mengangkat Notaris Pengganti, dengan ketentuan tidak kehilangan kewenangannya dalam menjalankan tugas jabatannya, dengan demikian dapat menyerahkan kewenangannya kepada Notaris Pengganti, sehingga yang dapat mengangkat Notaris Pengganti.⁵⁸

Pemberian kuasa mutlak yang merupakan klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat secara notariil akta dapat diberikan dengan syarat-syarat:

- a. Adanya perjanjian pokok;
- b. Hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi.
- c. Pelaksanaan jual beli diberikan hanya kepada pihak pembeli/pihak kedua sendiri, tidak diperbolehkan menggunakan hak substitusi kepada orang lain.
- d. Pemberian kuasa mutlak demikian harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli, artinya mengikuti perjanjian pokoknya.⁵⁹

⁵⁸ *Ibid.*, halaman 130

⁵⁹ Ema Emelia. "Tinjauan Yuridis Kuasa Mutlak Dalam Pembuatan Akta Notaris Menurut Perundang-Undangan Di Indonesia". melalui <https://media.neliti.com>. diakses pada tanggal 17.Maret.2018. pada pukul 19.00 Wib.

Jual beli dilakukan secara terselubung dengan menggunakan surat kuasa mutlak jelas bertentangan dengan peraturan, yakni Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah dan Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Selain itu, terkait larangan mengenai pembuatan akta atas dasar kuasa mutlak hal ini dapat disamakan dengan bertentangan dengan causa yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sebab yang halal masuk dalam syarat objektif. Tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya. Artinya, sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.⁶⁰

Notaris dapat menolak untuk melakukan pembuatan akta apabila dilarang oleh Undang-undang seperti penggunaan kuasa mutlak yang bertentangan dengan undang-undang. Apabila Notaris akan menolak memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkannya, maka penolakan yang dilakukan Notaris tersebut harus merupakan penolakan dalam arti hukum, artinya ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya. Dengan demikian notaris tidak akan lagi membuat perjanjian jual beli menggunakan kuasa mutlak.⁶¹

⁶⁰ Wahyu Kuncoro, *Op.Cit.*, halaman 135

⁶¹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011, *Op.Cit.*, halaman 87

B. Proses Pembuatan Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris

Pemberian kuasa jual harus memperhatikan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menentukan pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut, kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum.

Disamping itu, kuasa untuk menjual haruslah sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi dihadapan Notaris. Kuasa untuk menjual dalam bentuk surat kuasa yang dibuat di bawah tangan sulit untuk diterima. Bahkan, tidak dapat dipergunakan karena menanggung risiko atas kebenarannya. Dalam kuasa untuk menjual harus memperhatikan berakhirnya kuasa tersebut dengan memperhatikan Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.⁶²

Kuasa untuk menjual adalah menggunakan kuasa khusus yang objeknya harus jelas seperti yang dimaksud pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, menjelaskan bahwa Surat Kuasa Khusus dimaksud adalah Surat Kuasa Khusus yang bentuknya bisa Akta Notaris, dan yang dilegalisir oleh

⁶² Wahyu Kuncoro, *Op.Cit.*, halaman 118.

Notaris bila si pemberi kuasa tidak bisa hadir. Berdasarkan keterangan di atas, maka pemindahan dan peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli, baru terjadi apabila telah dipenuhi ketentuan persyaratan di atas dan dibuktikan adanya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang, menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 yaitu tentang Larangan Kuaasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Didapat konsideren intruksi tersebut disebutkan:

- a. Bahwa dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. IV/MPR/1978 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara, telah digariskan agar dilakukan pengendalian secara efektif terhadap penggunaan dan kepemilikan tanah sehingga benar-benar sesuai dengan asas adil dan merata.
- b. Bahwa sehubungan dengan itu, dalam “sukses pertanahan” sebagaimana diamanatkan oleh Presiden dalam pembukaan rapat kerja Gubernur Kepala Daerah Tingkat II DAN Bupati /Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II seluruh Indonesia di Jakarta tanggal 1 Maret 1982, antara lain menegaskan agar usaha penertiban status dan penggunaan tanah perlu terus ditingkatkan.
- c. Bahwa penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah cara terselubung dengan menggunakan kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang

mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah, karenanya perlu untuk segera dicegah.⁶³

Berkaitan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana pada akta tersebut terdapat 2 (dua) kemungkinan yaitu :

- a Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dipergunakan, karena pihak pertama turut hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Dalam hal ini, berarti perjanjian pemberian kuasa mutlak tidak perlu dijalankan
- b Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dipergunakan. Hal ini karena pihak pertama tidak dapat hadir untuk membantu pihak kedua, dan pihak kedua bertindak berdasarkan perjanjian pemberian kuasa yang dijadikan sebagai klausul dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.⁶⁴

Pemberian kuasa pada awalnya diberikan untuk kepentingan pemberi kuasa, bahwa kemudian diberikan justru untuk melindungi kepentingan pemegang kuasa. Bahwa pemberian kuasa untuk kepentingan pemegang kuasa ternyata dalam praktek dapat dipenuhi dengan bentuk kuasa mutlak. Dan berkaitan dengan Bidang Hukum Agraria, pemberian kuasa mutlak dibatasi oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Pemberian kuasa mutlak yang merupakan klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat secara notariil akta dapat diberikan dengan syarat-syarat:

- a. Adanya perjanjian pokok.
- b. Hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi.
- c. Pelaksanaan jual beli diberikan hanya kepada pihak pembeli/pihak kedua sendiri, tidak diperbolehkan menggunakan hak substitusi kepada orang lain.
- d. Pemberian kuasa mutlak demikian harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan pengikatan jual beli, artinya mengikuti perjanjian pokoknya.⁶⁵

Pemberian kuasa mutlak dan bersifat tidak dapat dicabut kembali dalam hal jual beli tanah bertujuan untuk mempermudah kepastian hukum bagi pembeli

⁶³ Soedharyo Soimin, *Op.Cit.*, halaman 94

⁶⁴ Prayoto, *Op.Cit.*, halaman 58.

⁶⁵ Kusworo siamsi. 2012. *Tinjauan Yuridis Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Dicabut Kembali Dalam Praktek Peralihan Hak Atas Tanah* (Jurnal) Universitas Islam Kadiri, halaman 26.

tanah, agar setelah semua persyaratan untuk pembuatan akta jual beli dipenuhi, tidak diperlukan lagi persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut. Namun, pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dianggap tidak identik dengan kuasa yang dilarang sebagaimana diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982. Oleh karena itu, dalam hal jual beli tanah, komparasi akta jual beli antara penjual dan pembeli, dimana penjual menguasai perbuatan jual beli tersebut kepada orang lain.

Dilarang atau tidaknya suatu kuasa mutlak menurut peraturan perundangan yang berlaku adalah dengan mengetahui ada tidaknya alasan yang kuat dan adanya suatu perjanjian pokok yang menjadi dasar dibuatnya kuasa tersebut. Misalnya, suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang disertai dengan pembuatan kuasa, pihak yang mengikatkan diri untuk membeli suatu barang tersebut mempunyai kuasa untuk melakukan hal-hal yang dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Namun, juga harus dilihat apakah kewajiban dari yang mengikatkan diri untuk membeli ini telah dilaksanakan sepenuhnya atau hanya menunggu persyaratan yang belum selesai saja. Misalnya, pembayaran pembelian tanah telah lunas, tetapi pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) masih menunggu ketetapan nilai pajak yang harus dibayar pada tahun berjalan. Dengan demikian, jika persyaratan pembayaran PBB tersebut telah selesai dibayarkan, dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli yang menyebutkan komparasi.⁶⁶

Tata cara pembuatan akta Notaris adalah sebagai berikut:

⁶⁶ Frans Satriyo Wicaksono, *Op. Cit.*, halaman 14

- a Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris.
- 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
- d Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- e Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
- f Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.⁶⁷

Pemberian kuasa notariil merupakan pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh pejabat Notaris. Kuasa notariil atau yang lazim disebut dengan akta kuasa adalah draft kuasa yang dibuat oleh dan atas buah pikiran dari pejabat Notaris itu sendiri atau dapat juga draft tersebut merupakan draft standar yang telah ada dan lazim digunakan oleh pejabat Notaris. Sebelum membuat akta kuasa, Notaris menanyakan untuk kepentingan apa akta kuasa tersebut dibuat dan meminta data identitas masing-masing pihak, yaitu kartu tanda penduduk (KTP) pemberi dan penerima kuasa, kartu tanda penduduk (KTP) suami atau istri dari pemberi kuasa, kartu susunan keluarga (KSK) pemberi kuasa, atau surat nikah.

⁶⁷ Habib Adjie, *Op.Cit*, halaman 138

Permintaan dokumen-dokumen tersebut terkait dengan kepentingan legalitas dan persyaratan yang dituntut oleh peraturan perundang-undangan, yaitu untuk melepaskan suatu hak kebendaan, seorang suami atau isteri wajib untuk mendapatkan persetujuan dari pasangannya. Selain itu, Notaris akan menanyakan syarat-syarat khusus apa yang dibuat oleh para pihak, agar dapat dicantumkan di dalam akta.⁶⁸

Pembuatan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dibuat atas dasar permintaan para pihak atau penghadap, tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat oleh Notaris. Akta yang dibuat oleh Notaris atas permintaan para pihak, agar Notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam dalam suatu akta Notaris. Dalam akta ini Notaris, menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh Notaris yang dilakukan oleh para pihak. Dalam membuat akta tersebut, Notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan ataupun saran-saran hukum kepada para pihak tersebut. Ketika saran-saran tersebut diterima dan disetujui oleh para pihak kemudian dituangkan kedalam akta, maka saran-saran tersebut harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak sendiri.⁶⁹

Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal. Dalam berbagai akta Notaris banyak digunakan kata

⁶⁸ Frans Satriyo Wicaksono, *Op.Cit.*, halaman 20

⁶⁹ Habib Adjie, *Op.Cit* halaman 45

untuk membuktikan bahwa yang bersangkutan datang kepada Notaris atas kemaunya sendiri, misalnya kata menghadap atau telah menghadap atau berhadapan atau telah hadir dihadapan. Bahwa yang dimaksud sebenarnya (penghadap) yang bersangkutan adalah kehadiran yang nyata (*verschijnen*) secara fisik atau digunakan kata menghadap terjemahan dan *verscchijnen*, yang berarti datang menghadap yang dimaksudkan dalam arti yuridisnya adalah kehadiran nyata.

Mereka yang menghadap tersebut yang terancam namanya dalam akta, dalam praktek ada kenyataan yang datang menghadap Notaris lebih dari dari 2 (dua) orang, meskipun mereka datang bersama-sama mereka yang akan membuat akta, maka tetap yang dimaksud penghadap dan menghadap adalah mereka yang kemudian namanya tercantum dalam akta.

Pengertian dikenal bukan dalam arti kenal akrab, misalnya sebagai teman atau sudah kenal lama, walaupun para penghadap sudah dikenal sebelumnya oleh Notaris, hal ini merupakan nilai tambah untuk Notaris saja, tetapi kenal yang dimaksud dalam arti yuridis, artinya ada kesesuaian antara nama dan alamat yang disebutkan oleh yang bersangkutan di hadapan Notaris dan juga dengan bukti-bukti atau identitas atas dirinya yang diperlihatkan kepada Notaris. Mengenal juga berarti penunjukkan orang dalam akta harus sama dengan penunjukannya, yang dengannya ia dapat dibedakan dan diindividulisasi dari orang-orang dalam masyarakat. Dan kenal tersebut tersebut tidak terbatas seperti tersebut di atas, tapi juga harus diperhatikan bahwa yang bersangkutan mempunyai wewenang untuk melakukan suatu tindakan hukum yang akan disebutkan dalam akta.

Seorang Notaris diperiksa oleh pihak tertentu, seperti penyidik, senantiasa akan bertanya, kenal dimana, dan berapa lama serta dalam hubungan apa sehingga kenal dengan pelapor atau saksi lainnya. Pertanyaan seperti itu menunjukkan ada kesalahan tafsir pengertian kenal oleh pihak tertentu tersebut. Dalam kalimat yang sederhana kenal tersebut dalam hubungannya membuat akta dan yang bersangkutan datang ke hadapan Notaris.

Penghadap secara langsung dikenal oleh Notaris, Notaris dapat melakukan pengenalan dengan cara penghadap diperkenalkan kepadanya (Notaris) oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan.⁷⁰

Pembacaan akta tidak wajib dilakukan, jika dikehendaki oleh penghadap agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isi akta tersebut, dengan ketentuan hal tersebut dicantumkan atau pada akhir akta. Sebaliknya jika penghadap tidak berkehendak seperti itu, maka Notaris, maka Notaris wajib untuk membacanya, ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris. Jika ketentuan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris dilanggar oleh Notaris, maka akan dikenakan sanksi sebagaimana disebut dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu akta yang dibuat di hadapan Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta

⁷⁰ *Ibid.*, halaman 148

menjadi batal demi hukum, dan juga merugikan para pihak yang bersangkutan, maka pihak tersebut dapat menuntut biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.⁷¹

Akta Notaris yang dipermasalahkan, maka kedudukan Notaris bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi. Hukum pidana atau sebagai tergugat atau turut tergugat dalam perkara perdata. Penempatan Notaris sebagai pihak yang turut serta atau membantu para pihak dengan kualifikasi membuat atau menempatkan keterangan palsu kedalam akta otentik atau menempatkan Notaris sebagai tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, maka hal tersebut telah mencederai akta Notaris dan Notaris yang tidak dipahami oleh apaarat hukum lainnya mengenai kedudukan akta Notaris dan Notaris di Indonesia. Siapapun tida dapat memberikan penafsiran lain atas akta Notaris atau dengan kata lain terikat dengan akta Notaris tersebut.

Tatanan hukum kenotariatan yang benar mengenai akta Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka:

1. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.
2. Jjika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, maka salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta Notaris menjadi akta dibawah tangan. Setelah

⁷¹ *Ibid.*, halaman 88

didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan.

Salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris.⁷²

Seseorang untuk bertindak dihadapan Notaris (untuk penghadap dan saksi akta), pasal 39 dan 40 UUJN telah memberikan batasan umur, yaitu 18 tahun. Batasan usia menghadap Notaris atau bertindak dihadapan Notaris tersebut mempunyai implikasi hukum yang rumit, karena tiap instansi menerapkan batasan usia tersendiri. Jika seseorang telah memiliki hak atas tanah yang diperoleh dari hibah atau diperoleh dari warisan, ketika usianya mencapai 18 tahun yang bersangkutan datang menghadap Notaris dengan maksud untuk menjual bidang tanah tersebut, karena sesuatu dan lain hal disepakati untuk terlebih dahulu dibuat akta pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual. Sesuai aturan hukum untuk menghadap Notaris yang bersangkutan telah memenuhi syarat untuk bertindak dihadapan Notaris.⁷³

Sifat suatu surat kuasa adalah *privative* yang bearti bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti bahwa pemberi kuasa tidak dapat melakukan sendiri perbuatan

⁷² *Ibid.*, halaman 128

⁷³ *Ibid.*, halaman 145

hukum yang telah dikuasakannya. Komparasi untuk penghadap yang bertindak berdasarkan kuasa harus dengan jelas menyebutkan dasar kuasa yang diberikan sesuai dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh penerima kuasa. Perhatikan pula apakah untuk tindakan hukum kuasanya cukup dengan surat kuasa dibawah tangan (sebaliknya disahkan tanda tangannya) atau surat kuasa harus dibuat dalam bentuk akta otentik.

Surat kuasa dapat dibuat dalam bentuk perjanjian atau dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Apabila dibuat dalam bentuk perjanjian, bearti kedua belah pihak, yakni pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa datang menghadap kepada Notaris. Pada kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak, bearti hanya pihak pemberi kuasa yang datang menghadap.

Kuasa yang merupakan sepihak terjadi karena adanya kewenangan (*machtiging*) dari pemberi kuasa dan dengan pernyataan kehendak (sepihak) dari pemberi kuasa yang mengandung kemauan agar ia diwakili oleh penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak selalu memberi kuasa (*lastgever*) juga memberikan kewenangan mewakili kepada penerima kuasa (*lasthebber*). Apabila wewenang mewakili juga diberikan kepada penerima kuasa, terjadilah suatu perwakilan yang terjadi karena perjanjian atau *contractuele vertegenwoordiging*.⁷⁴

⁷⁴ Harlien Budiono, *Op.Cit.*, halaman 207

C. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Dalam Bentuk Akta Notaris

Sifat perjanjian atau persetujuan kuasa adalah konsensua (*consensualeovereenkomst*), yaitu perjanjian berdasarkan kesepakatan (*agreement*) dalam arti :

1. Hubungan pemberian kuasa, bersifat partai yang terdiri dari pemberi dan penerima kuasa
2. Hubungan hukum itu dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa, berkekuatan mengikat sebagai persetujuan di antara mereka (kedua belah pihak)
3. Oleh karena itu, pemberian kuasa harus dilakukan berdasarkan pernyataan kehendak yang tegas dari kedua belah pihak.

Pasal 1792 maupun pasal 1793 ayat (1) KUH Perdata menyatakan, pemberian kuasa selain di dasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan. Namun demikian, tanpa mengurangi penjelasan di atas, berdasarkan pasal 1793 ayat (2) KUH Perdata, penerimaan kuasa dapat terjadi secara diam-diam, dan hal itu dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh pemberi kuasa. Akan tetapi, cara diam diam ini, tidak dapat diterapkan dalam pemberian kuasa khusus. Kuasa khusus harus disepakati secara tegas dan harus dituangkan dalam bentuk akta atau surat kuasa khusus.⁷⁵

⁷⁵ M.Yahya Harahap. 2004. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan..* Jakarta: Sinar Grafika, halaman 3

Untuk menghindari ketidakpastian pemberi kuasa, dihubungkan dengan hak pemberi kuasa untuk dapat mencabut secara sepihak pada satu sisi, serta hak penerima kuasa untuk melepas secara sepihak pada sisi lain, lalu lintas pergaulan hukum telah memperkenalkan dan membenarkan pemberian kuasa mutlak.

Perjanjian kuasa seperti ini, diberi judul “kuasa mutlak”, yang memuat klausul:

- a. Pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa.
- b. Meninggalnya pemberi kuasa, tidak mengakhiri perjanjian pemberi kuasa.⁷⁶

Kedua bentuk klausul di atas, merupakan ciri terciptanya persetujuan kuasa mutlak, sehingga ada yang berpendapat, persetujuan kuasa mutlak bertentangan dengan hukum. Akan tetapi, pendapat itu dikesampingkan dalam praktik peradilan yang membenarkan persetujuan yang demikian. Diperbolehkannya membuat persetujuan kuasa mutlak, bertitik tolak dari prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang digariskan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas ini menegaskan para pihak bebas mengatur kesepakatan yang mereka kehendaki, sepanjang hal itu tidak bertentangan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kesepakatan itu tidak mengandung hal yang dilarang (*prohibition*) oleh Undang-Undang atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum (*morals and public order*).

Pendapat dan pendirian itu, dipedomani yurisprudensi. Salah satu di antaranya, Putusan MA No.3604 K/pdt/1985. Putusan ini merupakan penegasan

⁷⁶ M.Yahya Harahap, *Op.Cit.*, halaman 5

ulang atas pertimbangan hukum yang dikemukakan dalam Putusan MA No.731 K/Sip/1975, yang antara lain menyatakan:

- a. Surat kuasa mutlak, tidak dijumpai aturannya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun demikian, yurisprudensi mengakui keberadannya sebagai suatu syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, atau menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan (*bestendig gebruikelijk beding*) atau disebut juga *perpetual and usual or customary condition*.
- b. Putusan MA No. 731K/Sip/1975 telah menegaskan ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak bersifat limitatif dan juga tidak mengikat. Oleh karena itu, jika para pihak dalam perjanjian menghendaki, dapat disepakati agar pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable, onherroeplijk*). Pendirian ini, didasarkan pada doktrin bahwa Pasal-Pasal hukum perjanjian adalah hukum yang bersifat mengatur (*additional law*).
- c. Begitu juga meninggalnya pemberi kuasa dikaitkan dengan surat kuasa mutlak telah diterima penerapannya dengan Pasal 1339 dan Pasal 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷⁷

Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 yang mengatur mengenai berakhirnya surat kuasa apabila:

- a. Pemberi kuasa meninggal dunia
- b. Dicabut oleh pemberi kuasa
- c. Adanya kuasa yang baru, yang mengatur mengenai hal yang sama.

⁷⁷ *Ibid.*,

Selain memahami berakhirnya pemberian kuasa sebagaimana dimaksud di atas, penjual dan pembeli juga harus mengetahui tentang larangan menggunakan kuasa mutlak dalam pembuatan akta jual beli untuk melakukan peralihan hak atas tanah.⁷⁸

Prinsip utama dalam transaksi jual beli properti adalah bersifat terang yang mengandung arti transaksi jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Termasuk dalam prinsip terang dalam transaksi jual beli adalah kebenaran atas identitas dan pernyataan dari masing-masing pihak penjual dan pembeli.⁷⁹

Penggunaan kuasa mutlak dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak (akta jual beli dan lainnya). Namun, ada juga kuasa mutlak yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997 dan Instruksi Mendagri No.14 tahun 1982. Hal-hal yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) dan mempunyai alas hukum yang sah. Atau, kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri. Termasuk dalam pengecualian tersebut misalnya pemberian kuasa menjual untuk melaksanakan jual beli yang telah diatur

⁷⁸ Wahyu Kuncoro, *Op, Cit.*, halaman 120

⁷⁹ *Ibid.*, halaman 133

di dalam suatu Pengikatan Jual Beli atau Perjanjian Kerja Sama untuk Membangun Proyek Perumahan.⁸⁰

Hal yang perlu diperhatikan lagi bahwa, larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud, adalah perjanjian pemberian kuasa “ yang tidak mengikuti” perjanjian pokoknya.

Demikian juga dalam Perjanjian Jual Beli, dimana perjanjian pemberian kuasa di dalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu pengikatan jual belinya itu sendiri.

Dengan demikian perjanjian pemberian kuasa yang demikian tidak termasuk dalam surat kuasa mutlak yang dilarang. Dengan catatan bahwa kuasa yang diberikan didalam perjanjian jual beli yang dibuat secara notaril dimana hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi dan pelaksanaan jual beli kepada pembeli belum dapat dilaksanakan karena misalnya sertifikat belum selesai dibalik nama atau karena letak tanah diluar wilayah kerja Notaris, dengan ketentuan kuasa demikian diberikan hanya untuk pelaksanaan jual beli kepada pembeli sendiri, bukan kepada pihak lain dan jangan diberikan dengan hak substansi untuk menjaga peluang yang menyimpang.⁸¹

Akta otentik demikian juga akta Notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu sebagai berikut:

1. Kekuatan lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta otentik merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik *acta publica probant sesse ipsa* jika dilihat dari luar atau lahirnya sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah di tentukan mengenai syarat akta otentik maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah.

⁸⁰ Wahyu Kuncoro, *Op. Cit.*, halaman 121.

⁸¹ Nelly Sriwahyuni Siregar , *Op.Cit.*, halaman 12

Beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkalnya keotentikan akta tersebut, parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta autentik yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan dan adanya awal akta mulai dari judul sampai dengan akhir akta.

Nilai pembuktian akta Notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lain, jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai akta otentik bukan akta otentik maka penilaian pembuktian harus didasarkan kepada syarat-syarat akta sebagai akta otentik, pembuktian semacam ini harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

2. Kekuatan formil (*formele bewijskracht*)

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu 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 sudah ditentukan dalam pembuktian akta.⁸²

Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul atau waktu menghadap *comparenten*, paraf dan tanda tangan para pihak atau menghadap, saksi dan Notaris, demikian juga tempat dimana akta

⁸² Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op.Cit.*, halaman 115

itu dibuat, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris pada akta pejabat berita acara dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap pada akta pihak.

Aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan dari formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, dan para pihak waktu menghadap, membuktikan ketidakbenaran tempat dimana akta itu dibuat, membuktikan ketidakbenaran tempat dimana akta itu dibuat, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Notaris, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi dan Notaris atau ada prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.⁸³

Siapapun diperbolehkan untuk melakukan pengikaran atau penyangkalan atas aspek formal akta Notaris, apabila yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris, pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke Pengadilan Umum, dan penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan misalnya bahwa yang bersangkutan

⁸³ *Ibid.*, halaman 116

tidak pernah merasa menghadap Notaris pada hari,tanggal,bulan,tahun dan pukul yang tersebut dalam awal akta atau merasa tanda tangan yang tersebut dalam akta bukan tannda tangan dirinya, demikian juga tempat dimana akta itu dibuat tidak sama dalam penutup akta.

3. Kekuatan Pembuktian Material (*materiele bewijskracht*)

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, karena apayang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapatkan hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya *tegebewijs* keterangan atau pernyataan yang dituangkan/ atau dimuat dalam akta pejabat atau akta berita acara atau keterangan atau para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris akta pihak dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlakusebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian/keterangan dituangkan dan akta harus dinilai telah benar berkata.⁸⁴ Apabila ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar berkatamaka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri,Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya menjadi bukti yang sah untuk/ diantara para pihak dan para ahli waris serta penerima hak mereka.Apabila akan membuktikan aspek material dari akta maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta pejabat dan para pihak yang tidak benar berkata dan harus

⁸⁴ Ibid., halaman 117

dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek material dari akta Notaris.

Ketiga aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut, jika dapat dibuktikandalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salaah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut didegradasikan dalam kekuatan pembuktiannya sebagai akta yng mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.⁸⁵

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif tidak tertentu dan kausa yang terlarang seperti misalnya perjanjian pemberi kuasa yang tidak bisa ditarik, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Mengenai perjanjian harus mempunyai objek tertentu ditegaskan daalam Pasal 1333 BW, yaitu suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya yang dikemudian hari jumlah (barang) tersebut dapat ditentukan atau dihitung. Pasal 1335 BW menegaskan bahwa suatu hal mengenai perjanjian tanpa sebab atau atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan, ini membuktikan bahwa setiap perjanjian harus mempunyai kausa yang halal, tetapi menurut Pasal 1336 BW, jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun jika ada sesuatu sebab lain daripada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah sah. Suatu sebab adalah terlarang, apabila

⁸⁵ *Ibid.*, halaman 118

dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 BW). Dengan demikian suatu perjanjian batal demi hukum apabila sebagai berikut:

- a Tidak mempunyai obyek tertentu yang dapat ditentukan.
- b Mempunyai sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Ketentuan tersebut diatas yang dapat dikualifikasikan akta Notaris batal demi hukum, sebenarnya hanya merupakan tindakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tanpa ada objek tertentu dan sebab yang halal, sehingga jika ukuran akta Notaris batal demi hukum berdasarkan kepada unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1335, 1336, 1337 BW, maka penggunaan istilah batal demi hukum untuk akta Notaris karena melanggar pasal-pasal tertentu dalam Pasal 84 UUJN menjadi tidak tepat, karena secara substansi sangat tidak mungkin Notaris membuat akta untuk para pihak yang jelas tidak memenuhi syarat objektif.⁸⁶

Kedudukan dari pihak yang tanahnya dialihkan (pihak penjual) berdasarkan kuasa mutlak saja adalah sama dengan kedudukan pihak pembeli. Karena kuasa mutlak tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum maka perjanjian mereka batal demi hukum.⁸⁷

Dalam hal kuasa mutlak yang tidak dilarang itu harus ada beberapa syarat yang harus dipenuhi :

1. Tidak bertentangan dengan peraturan hukum, ketertiban masyarakat dan kesusilaan.
2. Harus mempunyai causa yang sah.
3. Harus terkandung di dalamnya kepentingan yang diberi kuasa.

⁸⁶ Habib Adjie, *Op.Cit*, halaman 209

⁸⁷ *Ibid.*, halaman 114

Maka kemudian keluar kembali Surat Direktur Jendral Agraria Nomor 594/1492/AGR Tanggal 31 Maret 1982 yang memuat ketentuan sebagai berikut :

Penggunaan kuasa yang tidak termasuk sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut adalah:

1. Penggunaan kuasa penuh yang dimaksud dalam Pasal 3 blanko akta jual beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 11 Tahun 1961.
2. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian Ikatan Jual Beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris
3. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotek yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris.

Penggunaan kuasa-kuasa lain yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli harus dibuat dihadapan seorang Notaris dengan akta Notaris untuk memberikan kepastian bahwa kuasa tersebut benar diberikan dalam rangka suatu perjanjian untuk melangsungkan jual beli dan bukan perjanjian mengenai pemindahan hak yang terselubung.⁸⁸

Kekuatan akta yang dibuat oleh Notaris dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak yang membutuhkannya, akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris adalah akta otentik dan keotentikannya bertahan terus, bahkan sampai sesudah Notaris itu meninggal dunia, tanda tangannya pada akta itu tetap mempunyai kekuatan hukum, walaupun Notaris tersebut tidak dapat lagi menyampaikan keterangannya mengenai kejadian-kejadian pada saat pembuatan akta itu, sudah cukup akta itu sendiri yang memberikan pembuktian tentang kejadian-kejadian pada saat akta itu dibuat. Apabila Notaris untuk sementara waktu diberhentikan atau dipecat dari jabataannya, maka akta-akta itu tetap memiliki kekuatan sebagai akta otentik, asalkan akta-akta tersebut telah dibuat sebelum memberhentikan dan pemecatan itu dijatuhkan.⁸⁹

⁸⁸ Nelly Sriwahyuni Siregar, *Op.Cit.*, halaman 71

⁸⁹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op.Cit.*, halaman 21

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.⁹⁰

⁹⁰ *Ibid.*, halaman 126

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian diatas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pemberian kuasa mutlak yang merupakan klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat secara notariil akta dapat diberikan dengan syarat adanya perjanjian pokok, hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi, pelaksanaan jual beli diberikan hanya kepada pihak pembeli/pihak kedua sendiri, tidak diperbolehkan menggunakan hak substitusi kepada orang lain dan pemberian kuasa mutlak demikian harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli, artinya mengikuti perjanjian pokoknya. Dengan demikian wewenang Notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut dalam hal ini memberikan landasan kepada Notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Oleh karena itu Notaris harus menjamin bahwa akta yang dibuat tersebut telah sesuai menurut aturan hukum yang sudah ditentukan, sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut.
2. Proses pembuatan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris dibuat atas dasar permintaan para pihak atau penghadap, tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan

dibuat oleh Notaris. Akta yang dibuat oleh Notaris atas permintaan para pihak, agar Notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam dalam suatu akta Notaris. Dalam akta ini Notaris, menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh Notaris yang dilakukan oleh para pihak.

3. Penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum maka perjanjian mereka batal demi hukum. Larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud, adalah perjanjian pemberian kuasa “ yang tidak mengikuti” perjanjian pokoknya. Demikian juga dalam Perjanjian Jual Beli, dimana perjanjian pemberian kuasa di dalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu pengikatan jual belinya itu sendiri. Perjanjian pengikatan jual beli harus dibuat dihadapan seorang Notaris dengan akta Notaris untuk memberikan kepastian bahwa kuasa tersebut benar diberikan dalam rangka suatu perjanjian untuk melangsungkan jual beli dan bukan perjanjian mengenai pemindahan hak yang terselubung. Akta Notaris sebaagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas maka dapat ditarik saran sebagai berikut:

1. Notaris dalam menjalankan wewenangnya sebagai pejabat berwenang dalam pembuatan akta, seharusnya dengan tegas melarang apabila para pihak ingin dibuatkan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli, karena surat kuasa mutlak sudah dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982.
2. Seharusnya Notaris dapat mensosialisasikan kepada masyarakat mengenai larangan pembuatan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982.
3. Sebaiknya masyarakat yang ingin melakukan perjanjian jual beli tidak menggunakan surat kuasa mutlak tetapi menggunakan surat kuasa untuk menjual yang dibuat dalam bentuk akta notaris agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adrian Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar grafika.
- Bambang Sugeng dan Sujaayadi. 2012. *Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi*. Jakarta: Kencana.
- Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar grafika.
- Dyah Ochtorina dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar grafika.
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto. 2013. *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.
- Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia.
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT refika aditama.
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifani. 2013. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta: Dunia cerdas.
- Herlien Budiono. 2016. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya bakti.
- M. Yahya Harahap. 2004. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- R. Soegondo Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notaris Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja grafindo persada.
- Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Rajawali pers.
- Salim HS. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dan Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar maju.

Sudaryo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar grafika.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana.

Wahyu Kuncoro. 2015. *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Raih asa sukses.

Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar grafika.

B. Peraturan Perundang-undangan

Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Kuasa Mutlak

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesiaa No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

C. Internet

Herman Susanto. *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Adanya Kuasa Mutlak* (Tesis) Program Pascasarjana, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan.

I Ketut Oka Setiawan. 2008. *Lembaga Kuasa Dan Kuasa Mutlak*. melalui (Jurnal) Program Pascasarjana, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa, Jakarta.

Kusworo siamsi. 2012. *Tinjauan Yuridis Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Dicaput Kembali Dalam Praktek Peralihan Hak Atas Tanah* (Jurnal) Universitas Islam Kadiri.

Nelly Sriwahyuni Siregar. 2008. *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)* (Tesis) Program Pascasarjana, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan

Prayoto. 2009. *Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah* (Tesis) Program Pascasarjana, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

Ema Emelia. "Tinjauan Yuridis Kuasa Mutlak Dalam Pembuatan Akta Notaris Menurut Perundang-Undangan Di Indonesia". melalui <https://media.neliti.com>. diakses pada tanggal 17.Maret.2018. pada pukul 19.00 Wib.