

**KEDUDUKAN SURAT KUASA MENJUAL YANG DIBUAT DIHADAPAN  
NOTARIS SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Pengadilan Nomor 2324/K/PDT/2016)**

**TESIS**



**OLEH:**

**Nama Mahasiswa : SANDY DOYOBA ALEXSANDER, S.H.**

**No. Induk Mhs. : 20921041**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2024**



**KEDUDUKAN SURAT KUASA MENJUAL YANG DIBUAT DIHADAPAN  
NOTARIS SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Pengadilan Nomor 2324/K/PDT/2016)**

Oleh:

Nama Mahasiswa : SANDY DOYوبا ALEXSANDER S.H.

No. Induk Mhs. : 20921041

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada

Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1

Tanda Tangan

Dr. Nurjihad. S.H., M.H.  
Pembimbing 2

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.  
Penguji

Dr. Bambang Sutyoso, S.H., M.Hum.

Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

## **MOTTO**

*“Tiada kesuksesan tanpa kerja keras, Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan, Tidak ada kemudahan tanpa Do’a”*

**(Ridwan Kamil)**

## **PERSEMBAHAN**

*Tesis ini kupersembahkan untuk :  
Kedua orang tuaku serta keluargaku yang  
senantiasa mendukung dan mendoakanku.*

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR**  
**MAHASISWA PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**  
**PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertanda tangan dibawah ini saya:

Nama : Sandy Doyoba alexsander. S.H.  
No. Mahasiswa : 20921041

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

**KEDUDUKAN SURAT KUASA MENJUAL YANG DIBUAT DIHADAPAN  
NOTARIS SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Pengadilan Nomor 2324/K/PDT/2016)**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian tesis yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma - norma yang penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar-benar asli (orisinil). Bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (plagiat)
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan – kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya berikan kewenangan kepada perpustakaan pascasarjana fakultas hukum universitas islam indonesia dan perpustakaan dilingkungan universitas islam indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir No. 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Dengan demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar – benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta,.... Januari 2024



Sandy Doyoba Alexsander, S.H.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

*Alhamdulillahirobbil'alamiin*, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya, karena atas kehendak Allah SWT jugalah penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan lancar tanpa hambatan suatu apapun, dan tidak lupa shalawat serta salam senantiasa saya haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya serta semua pengikutnya sampai akhir zaman.

Tesis ini disusun guna membubuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Kendala dan hambatan banyak penulis hadapi dalam proses penyusunan tesis ini. Namun, atas bimbingan, dorongan, dan bantuan dari semua pihak, tesis dapat selesai disusun pada waktunya. Untuk itu, terimakasih dan penghargaan serta rasa hormat kepada semua pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan tesis ini, utamanya kepada:

1. Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia
2. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing 1 Tesis yang telah bersedia memberikan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan



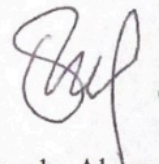
kepada penulis ditengah kesibukan beliau sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.

5. Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum., selaku pembimbing 2 yang telah bersedia memberikan waktu untuk memberikan bimbingan memberikan masukan, arahan dan saran yang sangat berharga sehingga Tesis ini menjadi lebih baik dan dapat terselesaikan.
6. Teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Angkatan 13.

Penulis sadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, maka penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 16 Januari 2024



Sandy Doyoba Alexsander, S.H.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	1
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO.....	iii
PERSEMBAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Orisinalitas Penelitian.....	7
F. Kerangka Teori.....	9
G. Metode Penelitian.....	19
H. Sistematika dan Kerangka Penulisan.....	25



BAB II Bentuk Tanggungjawab Atas Pembuatan Surat Kuasa Menjual Dihadapannya yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah.....	27
A. Tinjauan umum Mengenai Notaris, Peralihan Hak Atas Tanah dan Surat Kuasa .....	27
1. Pengertian Notaris .....	27
2. Tugas dan Wewenang Notaris.....	33
3. Hak, Kewajiban, dan Larangan Bagi Notaris.....	38
4. Kode Etik Notaris .....	41
5. Tanggung Jawab Notaris .....	47
6. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris .....	48
B. Peralihan Hak Atas Tanah.....	52
1. Pengertian pendaftaran tanah .....	52
2. Objek Pendaftaran Tanah .....	57
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	59
4. Asas-asas Pendaftaran Tanah .....	61
5. Surat kuasa.....	63
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	76
A. Kedudukan Hukum Kuasa Menjual Yang Dibuat Dihadapan Notaris Setelah Dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.....	76

B. Tanggung Jawab Notaris Atas Pemberian Kuasa Menjual Yang Dibuat Dihadapannya Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Permasalahan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 2324/K/PDT/2016.....	89
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	104
A. Kesimpulan.....	104
B. Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA .....	i

## ABSTRAK

Jual beli antara Darnin dan Pardonni dalam bentuk di bawah tangan dan diberikannya kuasa khusus dihadapan Notaris PPAT di wilayah hukum Kota Bengkulu kepada Darnin Dalam Perkara Nomor 2324/K/PDT/2016 Surat kuasa tersebut didalamnya mengandung unsur pemberi kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk mengurus, mengelola dan mewakili serta menyelesaikan perbuatan hukum yang timbul dikemudian hari. Tujuan diberikan kuasa khusus tersebut sebagai bukti adanya peralihan hak yang pada akhirnya kedudukannya batal demi hukum, majelis hakim menganggap jual beli yang demikian tata caranya sama dengan pemberian Kuasa Mutlak. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis kedudukan hukum kuasa menjual atas dasar peralihan hak atas tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis empiris, pendekatan yuridis empiris prosedurnya dengan meneliti data sekunder kemudian mengadakan penelitian data primer dengan wawancara lapangan, hasil penelitian yang di peroleh bahwa, larangan penggunaan kuasa mutlak dalam proses pemindahan hak atas tanah atau pun jual beli tanah yang bertujuan untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung, pemberian surat kuasa yang mengikuti perjanjian pokoknya/PPJB tidak bisa disebut sebagai pemberian kuasa mutlak. Surat kuasa menjual yang bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdt poin ke 4 syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal akan menyebabkan kedudukannya ialah batal demi hukum. Tanggungjawab Notaris dalam pembuatan akta yang menyebabkan kedudukan aktanya batal demi hukum, berdasarkan pasal 84 UUJN, para pihak yang menderita kerugian dapat menuntut pergantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.

Kata kunci: Kedudukan, Kuasa, Peralihan hak atas tanah

## ABSTRACT

The buy and sale between Darnin and Pardonni was in private form and a special power of attorney was given before a Notary Land Deed Official in the jurisdiction of Bengkulu City to Darnin in Case Number Nomor 2324/K/PDT/2016. The Power of attorney contains elements of the power of attorney giving authority to the recipient, power to administer, manage and represent and resolve legal actions that arise in the future. The purpose of grating this special power is as proof of the preservation of rights, which in the end is null and void, the panel of judges consider tha procedure fot buy-sel to be the same as grating absolute power of attorney. The aim of this research is to analyse power laws which contain the basis for preserving land rights. The method of this research is the empirical juridical method, the empirical juridical approach involves examining secondary data and then conducting primary data research using field interviews. The results of the use of absolute power in the process of transferring land rights or buy-sell of land, which is to avoid teaching the law thad regulates the granting of power of attoner by carrying out a hidden transfer of land rights, the granting of a power of attorner that follow the main agreement/PPJB cannot be call as the granting of absolute power. A power of attorney that is contrary to the provisions of article 1320 of the criminal code, point 4 of the terms of a valid agreement, namely alawful cause that will cause the position to be null and void. The Notary's responsibility is that in making a deed which causes the position of the deed to be null and void, based on article 84 UUJN, the party who suffers a loss can denand replacement, costs, compensation and interest from the notary.

Keywords: Position, Power of Attorney, Transfer of land rights.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki arti penting bagi kelangsungan hidup manusia. Hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah mempunyai peranan yang sangat penting karena secara kodrat selama-lamanya terdapat hubungan langsung antara manusia dengan tanah.<sup>1</sup> Manusia mempunyai ketergantungan terhadap tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia dilahirkan, sehingga manusia tidak dapat ada jika tanah tidak ada.<sup>2</sup>

Tanah dalam arti wilayah yang terhampar di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan sumber daya alam yang sangat penting dalam kehidupan ekonomi negara republik indonesia.<sup>3</sup> Tanah dapat digunakan secara langsung oleh rakyat indonesia dalam memenuhi kebutuhannya, sehingga penguasaannya dapat diatur secara merata dan adil. Kebutuhan dengan tanah oleh manusia dan secara tidak langsung tanah mempunyai fungsi dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.<sup>4</sup>

Tanah merupakan hal yang memiliki suatu peran penting bagi kehidupan manusia, bukan tidak mungkin bahwa tanah juga akan menjadi salah satu

---

<sup>1</sup> Imam Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 1994, hlm.15

<sup>2</sup> Notonagoro, *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Jakarta, Bina Aksara 1984, hlm. 18

<sup>3</sup> Imam Soetikno, *Op.Cit.* hlm. 3

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hlm. 29

faktor terjadinya perselisihan atau sengketa antar para pihak. Semakin terbatas jumlah kepemilikan tanah maka semakin besar juga dampak kebutuhan atas tanah itu sendiri, selaras dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak pada harga jual tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah. Penyelesaian masalah yang dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh.

Sengketa pertanahan dijelaskan sebagai perbedaan pendapat yang menyebabkan timbulnya pertengkaran mengenai kedudukan serta kekuatan hukum hak keperdataan orang atas tanah.<sup>5</sup> Sengketa pertanahan lebih merujuk kepada pertentangan klaim atas tanah.<sup>6</sup> Adanya kasus sengketa tanah yang masing-masing pihak sama-sama mengaku sebagai pemilik sah juga marak terjadi, dimana pemilik yang tidak sah mencoba untuk menguasai tanah dengan mendirikan bangunan dan menjalankan aktivitasnya di tanah tersebut tanpa

---

<sup>5</sup> Herman Soesangobeng, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria*, Yogyakarta, STPN Press, hlm. 290.

<sup>6</sup> Noer Fauzi Rahman, 2013, Rantai Penjelaras Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistemik dan Meluas, *Jurnal Bhumi*, hlm 7.



mengetahui bahwa tanah yang ditempatinya tidak memiliki kedudukan hukum yang sah.

Sengketa pertanahan menimbulkan dampak yang buruk di berbagai aspek, tak terkecuali di aspek hukum yakni terjadinya ketidakpastian hukum terhadap hal-hal yang disengketakan baik itu subyek, obyek maupun hubungan antara keduanya. Ketidakpastian hukum tersebut terkadang sampai menyebabkan ruang atas suatu wilayah atau atas tanah yang menjadi obyek sengketa berada dalam status *quo* sehingga tidak dapat dimanfaatkan.<sup>7</sup>

Sengketa peralihan hak atas tanah bukan hanya kali ini terjadi, sama halnya dengan yang terjadi di Bengkulu dalam Putusan Pengadilan Nomor 2324/K/PDT/2016 antara Darnin alias Ucok selaku penggugat, dengan Samiran selaku tergugat dan Agus Salim merupakan turut tergugat. Ucok memiliki 4 bidang tanah yang semuanya berdampingan yang terletak di Jalan Merapi, Kelurahan Panorama, Kecamatan Singaran Pati. Masing-masing dari 4 bidang tanah tersebut diperoleh Ucok dari jual beli dibawah tangan dengan Padroni dan belum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli, maupun perubahan/balik nama atas nama Darnin, dan sebagai bukti adanya perikatan jual beli ataupun peralihan hak antara Padroni kepada Darnin alias Ucok adalah dengan dibuatkan/diberikannya kuasa menjual dan surat kuasa kepada Ucok dari Padroni untuk mengurus dan mengelola sepenuhnya terhadap 4 bidang tanah tersebut.

---

<sup>7</sup> Maria S. W. Sumardjono, 2008, *Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan*. Jakarta: Kompas, hlm. 3.

Sebelum terjadi perbuatan jual beli dengan pemilik tanah, Ucok telah mengetahui bahwa sebagian bidang tanah yang akan dibelinya dikuasai oleh pihak lain dalam hal ini adalah Samiran. Bentuk penguasaan Samiran terhadap tanah milik Ucok tersebut dengan cara mendirikan bangunan pondok/rumah non permanen di atasnya, dan membuat kolam ikan, lahan persawahan serta menanam beberapa pohon kelapa. Guna untuk meyakinkan Darnin bahwa tanah milik Pardoni tersebut memiliki bukti kepemilikan yang sah serta tidak ada permasalahan administrasi lainnya, Darnin telah melakukan upaya pemeriksaan tentang keabsahan sertipikat dan surat ukur terhadap tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Bengkulu, melalui Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni Is Hariani, S.H. yang hasilnya menyatakan tidak ada permasalahan terkait surat-surat tersebut.

Kantor Pertanahan Kota Bengkulu telah melakukan pengembalian batas sebagaimana luas dan batas tanah dalam masing-masing surat ukur dan sertipikat, dengan cara pengukuran ulang serta pemasangan patok batas pada keempat bidang tanah milik Pardoni, termasuk didalamnya tanah objek sengketa, yang dihadiri oleh pegawai kantor lurah dan rukun tetangga setempat. Satu hari selanjutnya terjadi pengerusakan batas oleh samiran bersama keluarganya dengan cara mencabut patok batas yang ada. Dasar pencabutan patok oleh Samiran dan keluarga karena Samiran merasa memiliki bagian tanah tersebut, sebagai bukti Samiran memiliki surat jual beli tanah persawahan di atas kertas bersegel tertera tahun 1985, tertanggal 5 Juli 1990

dengan harga jual beli Rp 500.000, beserta kwitansi pembayaran antara Samiran dengan Agus Salim.

Atas perbuatan Samiran beserta keluarga yang melakukan perusakan patok batas milik ucok, telah dilakukan upaya hukum pidana oleh Ucok dengan melaporkan kepada pihak kepolisian. Atas laporan Ucok tersebut, setelah dilakukan proses penyelidikan dan penyidikan, Samiran ditetapkan sebagai tersangka atas dugaan telah melakukan “tindak pidana penyerobotan tanah” sebagaimana diatur dalam Pasal 385 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana kemudian disebut KUHP.

Berdasarkan uraian singkat dari kasus posisi dalam putusan Nomor 2324/K/PDT/2016, Majelis Hakim memutuskan tata cara jual beli dibawah tangan yaitu dengan bukti kwintasi pembayaran sebidang tanah seluas 6.519 meter persegi yang dilakukan oleh Pardonni dan Darnin alias Ucok, pemberian kuasa khusus yang isinya adalah untuk mengurus, mengelola, dan mewakili untuk atas nama pemberi kuasa serta menyelesaikan permasalahan hukum dan kuasa khusus untuk menjual, yang isinya adalah sama dengan pemberian kuasa mutlak, maka dari itu penulis tertarik untuk membahas persoalan diatas dengan rumusan masalah yang disajikan dalam sebuah penelitian karya ilmiah berbentuk Tesis dengan judul Kedudukan Surat Kuasa Menjual Yang Dibuat Dihadapan Notaris Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Pengadilan Nomor 2324/K/PDT/2016).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan yang sudah dideskripsikan di latar belakang, maka penulis yang dapat dirumuskan adalah:

1. Bagaimana kedudukan hukum kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris setelah dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris atas kuasa menjual yang dibuat dihadapannya yang dibatalkan oleh Pengadilan berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 2324/K/PDT/2016?

## **C. Tujuan Penelitian**

Maksud dari riset pada tesis ini ialah sebagai berikut:

1. Untuk memahami bagaimana kekuatan hukum kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris setelah dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui, mengkaji serta menganalisis bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap surat kuasa menjual yang dibuat dihadapannya yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 2324/K/PDT/2016.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini merupakan pengembangan konsep hukum dalam bidang hukum kenotariatan, khususnya dalam kuasa menjual notariil. Hasil dari riset ini diharapkan pula mampu memberikan informasi terkait kuasa menjual notariil yang dibuat oleh notaris dalam melaksanakan tugas, peran, serta fungsinya.

## 2. Manfaat Praktis

Riset ini diharapkan mampu memberi masukan pengambilan kebijakan di bidang kenotariatan yang berguna terutama bagi penulis sendiri dan dapat menjadi salah satu dari banyaknya rujukan bagi notaris guna menjalankan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris kemudian disebut UUJN.

## **E. Orisinalitas Penelitian**

Orisinalitas studi ini dilakukan dengan cara melakukan penelusuran terhadap hasil-hasil studi terdahulu (tinjauan kepustakaan) yang sejenis baik yang telah dilakukan oleh para mahasiswa dari lingkungan disiplin ilmu hukum sendiri maupun di luar ilmu hukum, terutama ilmu-ilmu sosial. Kajian-kajian sebelumnya yang membahas tentang dalam menangani pembuatan akta tanah, tampaknya belum sampai Penelitian yang membahas tentang analisis yuridis perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara hukum dan bentuk ganti rugi dari perbuatan melawan hukum belum pernah dilakukan oleh penelitian sebelumnya. Akan tetapi dari hasil penelusuran, beberapa peneliti telah banyak melakukan kajian permasalahan sejenis.

No	Nama	Perbandingan dengan Kajian Sebelumnya
1	Gede Dicka Praminda	Menulis tentang “Kuasa Menjual Notariil Sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang” <sup>8</sup>
2	Aditya Nugraha Sulistiawan S.H.	Menulis tentang “Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kaveling di Kota Denpasar”. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa maka penjual tidak boleh menjual, memindahkan atau mengadakan transaksi apapun atas obyek tersebut kepada orang atau pihak lain dan untuk pembeli haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi, tinggal menunggu proses pemecahan selesai dan setelah itu diproses balik nama ke atas nama diri sendiri (pembeli). Perjanjian tersebut tidak berakhir karena salah satu pihak baik penjual maupun pembeli meninggal dunia, tetapi temurun ke ahli warisnya atau yang mendapatkan hak dari padanya. <sup>9</sup>

<sup>8</sup> Gede Dicka Praminda, “Kuasa Menjual Notariil Sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang”, *Tesis*, Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar, 2016.

<sup>9</sup> Aditya Nugraha Sulistiawan “Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kaveling di Kota Denpasar”, *Tesis*, Program Pasca Sarjana Universitas Brawijaya Malang, 2016.



3	Bonny Nofriza	Menulis tentang “Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris PPAT Wilayah Hukum Kota Pekanbaru” Tahun 2019. <sup>10</sup>
---	---------------	---

## F. Kerangka Teori

### 1. Pengertian Notaris dan wewenang Notaris

Notaris ialah satu-satunya Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) khusus yang memiliki wewenang dalam membuat akta tentang segala tindakan, perjanjian dan keputusan-keputusan yang oleh perundang-undangan umum diwajibkan, atau para yang bersangkutan yang menghendaki agar dinyatakan dalam akta autentik, menetapkan tanggal, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, salin dankutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat-pejabat lain atau khusus menjadi kewajiban.<sup>11</sup>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan satu-satunya Undang-Undang yang mengatur mengenai jabatan Notaris di Indonesia, pengganti Staatsblad Tahun 1860 No. 3 Tentang Peraturan Jabatan Notaris. Undang-Undang ini diharapkan dapat

---

<sup>10</sup> Bonny Nofriza “Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris PPAT Wilayah Hukum Kota Pekanbaru” *Tesis*, Pogram Pasca Sarjana Universitas Islam Riau, 2019.

<sup>11</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali, 198, hlm. 8.

memberikan pedoman secara umum bagi Notaris dan di dalamnya juga terdapat sanksi-sanksi yang tegas bagi setiap Notaris yang melanggar Undang-Undang tersebut. Peraturan jabatan Notaris ini mengandung baik hukum materil maupun hukum formal, ketentuan-ketentuan mengenai kedudukan dan fungsi Notaris seperti tersebut dalam Pasal 1 merupakan hukum formil, demikian juga tentang pengawasan terhadap Notaris dan akta-aktanya. Notaris adalah pejabat umum, khusus (satu satunya) yang berwenang membuat akta-akta autentik tentang semua tindakan-tindakan, perjanjian-perjanjian dan keputusan-keputusan, yang diharuskan oleh perundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat autentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan membuat grosse (salinan sah), salinan-salinan (turunan-turunan) serta kutipan-kutipannya.<sup>12</sup>

Pengertian notaris dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 yang menyebutkan bahwa :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> R. Soegondo Notodisoerjo *Op.Cit*, hlm 1.

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kewenangan notaris dalam sistem hukum indonesia cukup luas, tidak hanya membuat akta otentik semata-mata tetapi juga kewenangan lainnya. Kewenangan notaris telah ditentukan dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kewenangan itu, yaitu untuk membuat:

- a. Akta autentik;
- b. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta;
- c. Menyimpan akta;
- d. Memberikan grosse;
- e. Salinan akta;
- f. Kutipan akta;
- g. Legalisasi akta di bawah tangan;
- h. Waarmeking;
- i. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan;
- j. Pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- k. Penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- l. Akta pertanahan;
- m. Akta risalah lelang; atau
- n. Kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>14</sup>

Pasal 15 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 50.

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”

Pengertian akta autentik tercantum di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”<sup>15</sup>

## **2. Pengertian Hak Atas Tanah**

Tanah dalam terminologi asing disebut dengan *Land, Soil* (Inggris), *Adama* (Semit) dan dalam beberapa terminology daerah disebut dengan Siti, Bumi, Lemah (Jawa), Pelemahan (Bali), Taneuh, leumah (Sunda), Petak, Bumi (Dayak), Rai (Tetum). Perbedaan istilah terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya.<sup>16</sup>

Tanah yang dulu dipandang dari sudut sosial, yang tercakup dalam lingkup hukum adat, hak ulayat dan fungsi sosial, kini mulai dilihat dari sudut ekonomi,

---

<sup>15</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>16</sup> Julius Sembiring, *Tanah Dalam Perspektif Filsafat Hukum*. Jurnal hukum hlm 3.

sehingga tepat apabila perserikatan bangsa-bangsa mensinyalir bahwa saat ini masalah pertanahan tidak lagi menyangkut isu kemasyarakatan tetapi telah berkembang menjadi isu ekonomi.<sup>17</sup>

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain.<sup>18</sup> Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.<sup>19</sup>

AP. Parlindungan menyatakan bahwa :

”Alas hak atau dasar penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dapat diterbitkan haknya karena penetapan Pemerintah atau ketentuan peraturan perundang-undangan, maupun karena suatu perjanjian khusus yang diadakan untuk menimbulkan suatu hak atas tanah di atas hak tanah lain (misalnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik) dan juga karena ketentuan konversi hak, sedangkan ketentuan pendakuan maupun karena kadaluarsa memperoleh suatu hak dengan lembaga uitwijzingsprocedure sebagaimana diatur dalam pasal 548

---

<sup>17</sup> Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria, Medan, Pustaka Bangsa Press, 2004, hlm 26.

<sup>18</sup> Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia 1982, hlm 7.

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hlm 283.

KUH Perdata tidak dikenal dalam UUPA, sungguhpun pewarisan merupakan juga salah satu alas hak.”<sup>20</sup>

Penguasaan atau alas hak untuk tanah menurut Undang-Undang pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA adalah bersifat derivative, artinya berasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan dan dari hak-hak yang ada sebelumnya, seperti Hak-hak Adat atas tanah dan hak-hak yang berasal dari Hak-hak Barat,<sup>21</sup> Hak Atas tanah menurut PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, miliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia mapupun warga segara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa:

“Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.”

---

<sup>20</sup> AP. Parlindungan, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 2003 hlm 69-70.

<sup>21</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2003 hlm 3.



Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.”

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha, Hak guna bangunan;
- c. Hak pakai;
- d. Hak sewa;
- e. Hak membuka tanah;
- f. Hak memungut hasil hutan;
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Berdasarkan pengertian tersebut, tampak bahwa tanah, lahan, dan ruang harus hidup berdampingan, tetapi harus didukung oleh landasan hukum yang benar. Perlu diperhatikan bahwa tanah sebagai ruang, di samping aspek fisik, mempunyai dua aspek lain yang penting, yaitu hak dan penggunaan. Salah satu sifat hak atas tanah adalah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada 2 bentuk peralihan hak atas tanah, yaitu:

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum. Contohnya peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang, maka hak atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak dari objek hak atas tanah yang diwariskan.

b. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), lelang. Perbuatan hukum yang dilakukan dengan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hak atas tanah pada dasarnya mengandung nilai ekonomis pada pemegang hak atas tanah karena dalam kepemilikan hak atas tanah dapat di jaminkan utang dengan dibebani hak tanggungan. Ada kewajiban yang harus dipenuhi

oleh pemegang hak atas tanah terhadap hak atas tanahnya, yaitu mendaftarkan hak atas tanah untuk pertama kalinya, mendaftarkan peralihan hak atas tanah, mendaftarkan pembebanan hak atas tanah, dan mendaftarkan hapusnya hak atas tanah.

### **3. Pengertian surat kuasa menjual**

Perjanjian pemberian kuasa atau disebut juga dengan Lastgeving diatur di dalam Pasal 1792 s.d. Pasal 1818 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan arti pemberian kuasa, yaitu :

“Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.”<sup>22</sup>

Dilihat dari Pasal 1793 s.d. Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan perjanjian pemberian kuasa dilihat melalui cara terjadinya, dibedakan menjadi beberapa macam, yaitu :

- a. Akta umum;
- b. Surat di bawah tangan;
- c. Lisan;
- d. Diam-diam;
- e. Cuma-Cuma;
- f. Kata khusus;

---

<sup>22</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

g. Kata umum.

Kuasa menjual adalah salah satu bentuk dari kuasa khusus yang mengikuti dari pada pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah atau bisa disebut sebagai PPJB.<sup>23</sup>

Menurut Pasal 1792 KUHPerdata, “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.” Pemberian kuasa dapat diberikan secara tertulis maupun lisan. Dalam bentuk tertulis kuasa ini dapat dibuat secara otentik maupun dibawah tangan.

Pemberian kuasa dikelompokkan menjadi surat kuasa umum dan surat kuasa khusus. Salah satu dari surat kuasa khusus yang dibahas dalam penelitian ini adalah Surat Kuasa Menjual. Surat Kuasa Menjual yang dibuat mengikuti Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melindungi kepentingan pembeli manakala semua persyaratan jual beli di dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli sudah terpenuhi namun pihak penjual berhalangan datang guna menyelesaikan proses jual-beli dengan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Dengan adanya Surat Kuasa Menjual ini maka pihak pembeli mempunyai kuasa untuk bertindak mewakili pihak penjual dalam penyelesaian proses jual beli dan melakukan sendiri jual beli tersebut dihadapan PPAT tanpa kehadiran pihak penjual. Pihak pembeli akan menandatangani Akta Jual

---

<sup>23</sup> Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015. *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. Hlm.185.

Belinya dihadapan PPAT dalam kapasitas sebagai pihak pembeli sekaligus sebagai kuasa dari pihak penjual.

Ada beberapa jenis surat kuasa yang kita kenal, yaitu:

- a. Surat kuasa khusus dalam Pasal 1795 pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu ataulebih atau segala kepentingan pemberi kuasa.
- b. Kuasa umum dalam Pasal 1796 pemberian kuasa dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan.

#### **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian menurut Peter Mahmud Marzuki, bahwa riset hukum sebagai sebuah proses yang menemukan aturan hukum, doktrin doktrin, maupun prinsip-prinsip hukum untuk memecahkan isu-isu hukum yang sedang ditangani.<sup>24</sup> Menurut Terry Hutchinson sebagaimana dikutip Peter Mahmud Marzuki mendefinisikan bahwa penelitian hukum normatif atau doktrinal adalah adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2011. Penelitian Hukum. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. Hlm. 35.

<sup>25</sup> *Ibid*, Hlm.32.

Berdasarkan ruang lingkup serta identifikasi masalah sebagaimana yang telah diuraikan maka, dalam hal ini penulis menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data skunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data premier di lapangan.<sup>26</sup>

### 1. Objek Penelitian

Objek penelitian ialah adanya sesuatu yang akan diteliti yaitu berupa benda maupun orang yang kemudian memberikan data-data penelitian.<sup>27</sup> Dalam hal ini yang menjadi objek penelitian ini ialah kuasa menjual notariil yang digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

### 2. Subjek Penelitian

Subjek pada penyusunan tesis ini ialah berkenaan dengan pihak- pihak yang akan menyediakan data atau informasi yang berhubungan dengan objek riset. Dalam hal ini yang menjadi subjek dalam melakukan penelitian tesis ini adalah Pengadilan Negeri Bengkulu, Notaris dan/atau PPAT Bengkulu dan Majelis Pengawas Daerah Kota Bengkulu.

### 3. Data Penelitian atau Bahan Hukum

Adapun jenis data yang dipergunakan pada tesis ini ialah data sekunder, yaitu data yang didapatkan melalui studi kepustakaan dengan mencermati

---

<sup>26</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta;Ui Press, 1986) hlm 72

<sup>27</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 90.



literatur dan artikel serta bahan-bahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini. Data sekunder yang dimaksudkan penulis adalah, Bahan hukum primer (primary law material), terdiri dari peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Selain bahan hukum primer, dalam penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum maupun mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan yang terdiri atas peraturan perundang-undangan diantaranya:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1988 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
6. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;

7. Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 28/PDT/2015/PT BGL.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang menyediakan penjabaran terhadap bahan hukum primer bahan hukum sekunder yaitu berupa data yang diperoleh peneliti dari penelitian dan kepustakaan yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku, jurnal, majalah, karya ilmiah, dokumen yang biasa disediakan dalam perpustakaan maupun artikel-artikel serta hasil pendapat orang lain yang berhubungan dengan objek kajian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ialah bahan- bahan yang memiliki sifat menunjang, contoh media pemberi petunjuk atau penjelasan terkait bahan hukum primer dan sekunder ialah kamus umum, kamus hukum, majalah, jurnal ilmiah dan bahan bahan diluar bidang hukum yang relevan dan dapat dipergunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian ini.<sup>28</sup>

d. Wawancara

Dalam wawancara terstruktur pewawancara menyampaikan beberapa pertanyaan yang disiapkan sebelumnya guna untuk melengkapi data premier, wawancara terstruktur adalah wawancara yang dilakukan

---

<sup>28</sup> Bambang Sugono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm.195.

dengan terlebih dahulu membuat pertanyaan dalam bentuk daftar-daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada informan (narasumber).<sup>29</sup>

Penelitian wawancara dilakukan kepada yaitu:

1. Ibu Notaris/PPAT Is Hariani S.H di Bengkulu;
2. Ibu Idayanti Said selaku Ketua Majelis Pengawas Notaris Bengkulu.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dipakai pada tesis ini ialah dengan studi kepustakaan yang berupa pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dengan cara mempelajari ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lainnya, juga mempelajari dan meneliti asas-asas, konsepsi- konsepsi, asas- asas, dan lainnya yang diperoleh melalui buku, artikel jurnal, makalah riset, dan sebagainya yang berkaitan dengan riset ini. Sumber data yang dipakai dalam riset ini diperoleh melalui sumber data hukum primer maupun sekunder. Dari hasil kajian tersebut kemudian diperdalam dengan menggali informasi-informasi (data) lebih lanjut yang dibutuhkan dan juga kepada pihak-pihak yang terkait dan relevan yakni informan dan narasumber untuk digali data pendukungnya. Oleh karena itu untuk pengumpulan data peneliti melakukan kegiatan sebagai berikut:

- a. Studi Terhadap Dokumen-Dokumen

---

<sup>29</sup> Ester kuntjara, Penelitian kebudayaan sebuah panduan praktis, (Yogyakarta: Graha ilmu, 2006), hlm 68.

Hasil perolehan data dari studi kepustakaan merupakan dasar untuk menjabarkan secara objektif persoalan yang diangkat dalam penulisan penelitian ini.

b. Focus Group Discussion

Focus group discussion akan dilakukan dengan para nara sumber yang kompeten dengan permasalahan penelitian untuk membicarakan tentang hasil-hasil temuan sementara terhadap kasus yang muncul. Hasil dari diskusi ini akan digunakan untuk memperdalam dan memperkaya analisis dan pembahasan penelitian.

5. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipakai pada tesis ini ialah beberapa metode yang terdapat dalam penelitian hukum normatif, antara lain. Pertama, pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) yaitu dengan memahami berbagai Undang-Undang, regulasi, serta isu hukum yang berkaitan dengan objek penelitian, sehingga dapat dilihat pola dan kesesuaian antara suatu Undang-Undang dengan Undang-Undang yang lain dan masih berlaku. Kedua, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang berpijak pada doktrin dan pandangan yang terdapat dalam ilmu hukum. Ketiga, pendekatan kasus (*case approach*) dengan kasus terkait objek penelitian<sup>30</sup>. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana, 2011. Hlm 95.

aturan hukum yang ada. Hal itu dijalankan karena belum atau tidak tersedianya aturan hukum yang memfasilitasi masalah yang ada.

## 6. Analisis Penelitian

Analisis data yang dipakai pada tesis ini ialah analisis metode deskriptif. Metode deskriptif merupakan pengumpulan data-data yang dibutuhkan yang berkaitan dengan riset, kemudian dihubungkan dengan persoalan yang dihadapi untuk selanjutnya dianalisis dengan teori hukum yang dihubungkan dengan persoalan yang diteliti. Selanjutnya data-data tersebut disistematisasikan untuk menjadi landasan sebelum mengambil kesimpulan. Dalam tesis ini pada dasarnya mengidentifikasi karakteristik dari fenomena yang diamati.<sup>31</sup>

## H. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Sistematika penulisan dijabarkan dalam bentuk bab dan sub bab secara terperinci antara lain:

BAB I	Pendahuluan
	Bab ini berisi pendahuluan yang mendeskripsikan latar belakang permasalahan yang dibahas, terdapat pula tujuan dari riset, manfaat tesis ini, metode yang digunakan pada riset, kerangkateori, serta sistematika penelitian.

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2001) hlm.12.

- BAB II Bab ini memuat tentang kerangkateori mengenai Notaris, Peralihan Hak Atas Tanah serta, Surat Kuasa.
- BAB III Bab ini berisis penjelasan pembahasan riset yang dianalisis secara komperehensif dan detilterkait surat kuasa menjual yang dibuat setelah keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri no 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan. Kuasa mutlaksebagai pemindahan hak atas tanah serta tanggung jawab notaris atas kuasa menjual yang dibuat dihadapannya sebagai dasar pemindahan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 28/PDT/2015/PT BGL.
- BAB IV Bab ini berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah dijabarkan pada babbab terdahulu, juga terdapat saran yang bisa digunakan untuk masukan demi terciptanya penyelesaian permasalahan.

## BAB II

### **Bentuk Tanggungjawab Notaris Atas Pembuatan Surat Kuasa Menjual Dihadapannya yang Dibatalkan Pengadilan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah**

#### **A. Tinjauan umum Mengenai Notaris, Peralihan Hak Atas Tanah dan Surat Kuasa**

##### **1. Pengertian Notaris**

Istilah Notaris merupakan frasa yg diambil dari kata *notarius* yg merupakan Bahasa latin, penggunaan kata tersebut diperuntukan untuk orang-orang romawi yang memiliki pekerjaan menulis. Pendapat lain mengatakan bahwa "*Notaries*" comes from the words "*nota literaria*" meaning a sign (letter brand or character) that states something. The function of this official is basically the same as the function of a notary today but does not have the *ambtelijkof* of the fifth century, the title notary was given to palace officials who carried out administrative work. Notaries are officials who carry out duties for the government and do not serve the public in general, while those who serve the public are known as *Tabelliones*, namely officials who carry out writing for the general public (*server publici*) who need their expertise. The function of this official is basically the same as the function of a notary today but does not

*have the ambtelijk characteristic, which is why the writings he makes are not authentic.*<sup>32</sup>

Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang memiliki wewenang terhadap pengadaan akta otentik yang kemudian dapat dipergunakan sebagai digunakan alat pembuktian sempurna. Notaris merupakan perpanjangan adalah tangan Negara yang menjalankan sebagian tugas negara pada aspek hukum perdata. Dalam upaya pemberian perlindungan hukum kepada warga negara, khususnya hukum privat, Negara memberikan sebagian haknya kepada notaris dalam rangka pembuatan akta otentik. Dalam melaksanakan fungsinya, notaris harus berada pada posisi pejabat umum yang ditugaskan.<sup>33</sup> Pengertian notaris juga tertuang pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 1 angka 1 poin 1 berisikan: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Pasal 1 angka 1 UU Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris yang kemudian disingkat menjadi UUNJ ialah peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPerdata yang menyebutkan notaris ialah satu-satunya pejabat umum khusus berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan

---

<sup>32</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm.7.

<sup>33</sup> Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Jakarta: Media Notariat(Menor) Edisi Oktober-Desember 2001, hlm. 63.



umum atau boleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya semua sepanjang pembuatan akta sedemikian oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Memperhatikan uraian Pasal 1 UU Perubahan atas UUJN, maka dapat dijelaskan bahwa:

Dalam Undang-Undang ini, yang dimaksud dengan:

1. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undangundang lainnya.
2. Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai Notaris untuk menjalankan jabatan dari Notaris yang meninggal dunia.
3. Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.
4. Dihapus.
5. Organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang berbentuk perkumpulan berbadan hukum.

6. Majelis Pengawas Notaris yang selanjutnya disebut Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.
7. Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.
8. Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.
9. Salinan Akta adalah salinan kata demi kata dari seluruh Akta dan pada bagian bawah salinan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya".
10. Kutipan Akta adalah kutipan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian dari Akta dan pada bagian bawah kutipan Akta tercantum frasa "diberikan sebagai KUTIPAN".
11. Grosse Akta adalah salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala Akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial.
12. Formasi Jabatan Notaris adalah penentuan jumlah Notaris yang dibutuhkan pada suatu Kabupaten/Kota.

13. Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

14. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum

Ketentuan Pasal 3 huruf d dan huruf f diubah, serta ditambah 1 (satu) huruf, yakni huruf h sehingga Pasal 3 berbunyi sebagai berikut:

Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah:

- a. warga negara Indonesia;
- b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan

- h. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Ketentuan Pasal 7 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

(1) Dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:

- a. menjalankan jabatannya dengan nyata;
- b. menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah; dan
- c. menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap atau stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati/Walikota di tempat Notaris diangkat.

(2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

Ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf d diubah dan ditambah 1 (satu) huruf, yakni huruf e sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

(1) Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:

- a. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- b. berada di bawah pengampunan;
- c. melakukan perbuatan tercela;
- d. melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris; atau
- e. sedang menjalani masa penahanan.

(2) Sebelum pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang.

(3) Pemberhentian sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.

(4) Pemberhentian sementara berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d berlaku paling lama 6 (enam) bulan.

Ketentuan Pasal 11 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

- (1) Notaris yang diangkat menjadi pejabat negara wajib mengambil cuti.
- (2) Cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama Notaris memangku jabatan sebagai pejabat negara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai cuti Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

## **2. Tugas dan Wewenang Notaris**

Tugas dan wewenang notaris dalam pasal 15 UUJN No. 30 Tahun 2004 yaitu sebagai berikut:

(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat 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; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pasal 16 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. menerima magang calon Notaris.

(2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.

(3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- b. Akta penawaran pembayaran tunai;



- c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- d. Akta kuasa;
- e. Akta keterangan kepemilikan; dan
- f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

(4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".

(5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.

(6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

(7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

(8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.

(9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

(10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.

(11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

(12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

(13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

### **3. Hak, Kewajiban, dan Larangan Bagi Notaris**

Kewajiban notaris merupakan kewajiban jabatan atau *ambtsplicht*.

Notaris memiliki kewajiban untuk menjalankan perintah tugas jabatannya sejalan dengan isi sumpah ketika akan mengampu jabatan sebagai notaris.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Abdul Ghofur Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika, Yogyakarta : UII Press, 2009, hlm 177.

Dalam menjalankan pekerjaannya, notaris memiliki beberapa hak, kewajiban maupun larangan. Berikut ialah hak seorang notaris:

- a. Hak untuk mendapat honorarium atas jasa hukumnya (Pasal 36 ayat (1));
- b. Hak ingkar (Pasal 4, jo Pasal 16 huruf f jo Pasal 54);
- c. Hak untuk cuti (Pasal 25 ayat (1)).

Kemudian notaris juga memiliki kewajiban, hal ini disampaikan oleh Habib Ajie, kewajiban tersebut berupa:<sup>35</sup>

- a. Mengucapkan sumpah/janji sebelum menjalankan jabatannya (Pasal 4 ayat (1));
- b. Melaksanakan jabatan secara nyata, menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan, alamat kantor, contoh tanda tangan dan paraf serta teraan cap/stempel jabatan notaris (Pasal 7 ayat (1));
- c. Berprilaku jujur, tidak berpihak, mandiri, dan bijaksana, serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum (Pasal 16 ayat (1) huruf a);
- d. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf b);
- e. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta (Pasal 16 ayat (1) huruf c);
- f. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan. Akta, berdasarkan Minuta Akta (Pasal 16 ayat (1) huruf d);

---

<sup>35</sup> Habib Ajie, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2011, hlm 91-92.

- g. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (Pasal 16 ayat (1) huruf e);
- h. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf f);
- i. Menjilid akta (Pasal 16 ayat (1) huruf g);
- j. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga (Pasal 16 ayat (1) huruf h);
- k. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta tiap bulan (Pasal 16 ayat (1) huruf i);
- l. Mengirimkan daftar akta ke Daftar Pusat Wasiat Departemen dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama tiap bulan berikutnya (Pasal 16 ayat (1) huruf j);
- m. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan (Pasal 16 ayat (1) huruf k);
- n. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan (Pasal 16 ayat (1) huruf l);
- o. Membacakan akta di hadapan penghadap (Pasal 16 ayat (1) huruf m);
- p. Menerima magang calon Notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf n);
- q. Berkantor di tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (1));
- r. Wajib memberikan jasa hukum kepada orang yang tidak mampu (Pasal 37

ayat (1)).

Larangan yang harus dipatuhi oleh notaris menurut Pasal 17 UUJN Perubahan, yaitu:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.

#### **4. Kode Etik Notaris**

Kode etik notaris merupakan panduan moral yang disusun oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang didasari oleh hasil keputusan Kongres. Selanjutnya panduan tersebut berlaku dan wajib ditaati oleh seluruh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia dan semua yang melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris. Panduan moral yang disusun oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia terdiri kewajiban, larangan, dan pengecualian. Hal ini tertuang dalam Ketentuan Umum Kode Etik Notaris, yang berisi:

Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib:

- a. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris;

- c. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan;
- d. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;
- e. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
- f. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara; Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa keNotarisan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
- g. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- h. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan / di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 10 cm x40 cm, 150 cm x60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat;
  - 1. Nama lengkap dan gelar yang sah;
  - 2. Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;
  - 3. Tempat kedudukan; Alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.

- i. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan; menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan Perkumpulan;
- j. Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib;
- k. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;
- l. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan Perkumpulan;
- m. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan, dan pendandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karna alasan-alasan yang sah;
- n. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan shari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi;
- o. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya;
- p. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam: U Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; Penjelasan Pasal 19 ayat (2) U Nomor 30 Tahun 2004

tentang Jabatan Notaris; Isi Sumpah Jabatan Notaris; Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia.

Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris dilarang:

- a. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan;
- b. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi "Notaris/Kantor Notaris" di luar lingkungan kantor;
- c. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk: Iklan; Ucapan selamat; Ucapan belasungkawa; Ucapan terima kasih; Kegiatan pemasaran; Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olah raga;
- d. Bekerja sama dengan Biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien;
- e. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain;
- f. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani.
- g. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantaraan orang lain;



- h. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya;
- i. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris;
- j. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan;
- k. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan;
- l. Menjelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
- m. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi.

- n. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- o. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap: Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; Penjelasan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; Isi sumpah jabatan Notaris; Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau Keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia tidak boleh dilakukan oleh anggota.

Hal-hal yang tersebut di bawah ini merupakan pengecualian oleh karena itu tidak termasuk pelanggaran, yaitu:

- a. Memberikan ucapan selamat, ucapan berdukacita dengan mempergunakan kartu ucapan, surat, karangan bunga ataupun media lainnya dengan tidak mencantumkan Notaris, tetapi hanya nama saja;
- b. Pemuatan nama dan alamat Notaris dalam buku panduan nomor telepon, fax dan telex, yang diterbitkan secara resmi oleh PT. Telkom dan/atau instansi-instandan/atau lembaga-lembaga resmi lainnya;
- c. Memasang 1 (satu) tanda penunjuk jalan dengan ukuran tidak melebihi 20 cm x 50 cm, dasar berwarna putih, huruf berwarna hitam, tanpa mencantumkan nama Notaris serta dipasang dalam radius maksimum 10meter dari kantor Notaris.

## 5. Tanggung Jawab Notaris

Dalam melaksanakan perintah Undang-undang terakrit pembuatan, seorang Notaris akta mengemban beberapa tanggung jawab, antara lain;

- a. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN).

Regulasi terkait notaris yang terdapat di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN). Tanggung jawab seorang Notaris secara jelas dijelaskan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus dan pejabat sementara notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris. Ketentuan sanksi dalam UUJN diatur dalam BAB XI Pasal 84 dan Pasal 85. Dalam Pasal 84 disebutkan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf i, Pasal 16 ayat 1 huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 5052 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.

- b. Tanggung jawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.

Notaris ialah profesi yang dalam pelaksanaannya memiliki kaitan dengan individu, masyarakat, dan organisasi profesi, serta Negara. Dikarenakan adanya kaitan dengan pihak-pihak yang telah disebutkan sebelumnya, satu saja kekeliruan yang dari seorang notaris dalam melaksanakan tugasnya, dapat berdampak dan merugikan berbagai pihak, tidak hanya dirinya sendiri.<sup>36</sup>

## 6. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris

Sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara, pengangkatan dan pemberhentian notaris dilakukan oleh Menteri. Sebelum Undang-undang tersebut disahkan, notaris diangkat maupun diberhentikan oleh Gubernur Jenderal (Kepala Negara), hal ini didasari oleh Pasal 3 *Reglement Op Het Notaris Ambt In Indonesie* (Stb. 1860 Nomor: 3), yang kemudian diperbaharui menjadi Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.<sup>37</sup>

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2014 Pasal 1 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan,

---

<sup>36</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm 13-14.

<sup>37</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011, hlm, 87.

Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris menjelaskan mengenai pengangkatan Notaris dalam Bab II tentang Persyaratan, harus dibuktikan dengan kelengkapan dokumen pendukung yang meliputi:

- a. Foto kopi ijazah pendidikan sarjana hukum dan pendidikan magister kenotariatan atau pendidikan spesialis notariat yang telah dilegalisasi;
- b. fotokopi sertifikat kelulusan kode etik yang diselenggarakan oleh organisasi notaris yang dilegalisasi oleh pengurus daerah, pengurus wilayah, atau pengurus pusat;
- c. asli surat keterangan catatan kepolisian setempat;
- d. asli surat keterangan sehat jasmani dari dokter rumah sakit dan surat keterangan sehat rohani dari psikiater rumah sakit;
- e. fotokopi kartu tanda penduduk;
- f. asli surat keterangan magang di kantor notaris atau keterangan telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut setelah lulus strata dua kenotariatan atau pendidikan spesialis notariat;
- g. surat pernyataan tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris;  
dan
- h. bukti setoran pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak.

Pemberhentian notaris diatur dalam pasal 8 UUJN No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014 sampai dengan Pasal 14 No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014. Dari sudut jangka waktu pemberhentian notaris dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu: Bersifat tetap sesuai yang diatur dalam pasal 8, 12, dan 13 bersifat sementara sesuai yang diatur dalam pasal 9 sampai dengan 11.

Pemberhentian yang bersifat tetap dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- a. Dengan hormat, antara lain karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 8 ayat (1) yaitu karena meninggal dunia, telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun yang dapat diperpanjang sampai dengan 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan notaris yang bersangkutan, permintaan sendiri, tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; atau merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.
- b. Dengan tidak hormat, yang dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:
  - 1) Oleh menteri atas usul majelis pengawas pusat dalam hal dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, berada dibawah pengampuan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun,

melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat dalam jabatan notaris atau melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan, pasal 12 UUJN No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014. Pemberhentian dengan tidak hormat oleh menteri yang dilakukan atas surat usulan majelis pengawas berdasarkan: Laporan dari masyarakat; Usulan dari organisasi notaris; Inisiatif dari majelis pengawas.

- 2) Oleh menteri tanpa atau dengan usul majelis pengawas pusat yaitu dalam hal dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena melakukan perbuatan pidana yang diancam pidana 5 (lima) tahun atau lebih, pasal 13 UUJN No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014. Khusus mengenai tuntutan yang tercantum pada pasal 13 UUJN No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014 ini memerlukan perhatian yang serius dari para notaris mengingat dalam hal ini yang menjadi ukuran bukan lamanya waktu pidana yang dijatuhkan melainkan ancaman yang dikenakan terhadap perbuatan-perbuatan yang dilakukan padahal sudah merupakan rahasia umum bahwa dalam praktik peradilan pidana khususnya dalam penerapan aturan hukum yang disangkakan atau didakwakan sering kali tidak dilakukan secara profesional.

Pemberhentian yang bersifat sementara diatur dalam pasal 9 sampai dengan pasal 11 UUJN No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014 yaitu:

- a. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran hutang, berada dibawah pengampuan, melakukan perbuatan tercela, atau melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan, pasal 9 ayat (1) UUJN No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014, berstatus sebagai terdakwa karena diduga melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara lima tahun atau lebih, apabila usul pemberhentian sementara berasal dari majelis pengawas maka harus berdasarkan: Laporan dari masyarakat; Usulan dari organisasi notaris; Inisiatif dari majelis pengawas.

Laporan dan/atau usulan tersebut wajib melampirkan dokumen:

- 1) Asli surat keterangan dari penuntut umum yang menyatakan statusnotaris tersebut sebagai terdakwa;
  - 2) Asli surat keterangan dari pengadilan yang menyatakan statusnotaris sebagai terdakwa; dan
  - 3) Surat persetujuan dari majelis pengawas daerah.
- b. Diangkat sebagai pejabat negara sebagaimana diatur dalam pasal 11 ayat (1) yaitu wajib mengambil cuti.

## **B. Peralihan Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian pendaftaran tanah**

Diambil dari makna terminologinya, pendaftaran tanah dicatut dari kata *cadastre* atau Kadaster dalam istilah Belanda. Kata tersebut merujuk pada



istilah yang digunakan untuk sebuah *record* yang dapat menunjukkan luas, nilai serta kepemilikan atas suatu bidang tanah. Pendaftaran juga diambil dari sebuah istilah latin yaitu *capitastum*, yang memiliki makna sebuah register atau capita yang digunakan dalam istilah pajak tanah Romawi (*capotatio terrenis*). Selain itu, Menurut A.P Parlindungan, cadastre memiliki makna yang sama dengan record atau rekaman dari lahan-lahan, yang kemudian nilai dari tanah dan pemegang haknya digunakan dalam urusan perpajakan.<sup>38</sup> Jadi *cadastre* sendiri bisa dimaknai sebagai alat yang dapat menginformasikan suatu uraian sebagai rekaman berkesinambungan dari hak atas tanah.

Di tahun 1960, Indonesia level baru dalam aspek pertanahan. Tahun 1960 merupakan tahun yang mengawali pembuatan peraturan hukum yang menyangkut perkembangan hukum agraria Indonesia. Di tahun tersebut, tepatnya pada 24 September Pemerintah meresmikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut dengan UUPA. Ketentuan terkait pendaftaran tanah secara jelas diaatur dalam UUPA. UUPA ini adalah peraturan dasar yang mengatur pemilikan, penguasaan, penggunaan, peruntukan, serta pengendalian pemanfaatan tanah guna terlaksananya pengelolaan dan pemanfaatan tanah yang ditujukan demi kesejahteraan rakyat.

Dengan mulai berlakukannya UUPA, maka awal sejarah perkembangan

---

<sup>38</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP.No24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pertama, (Bandung:CV. Mandar Maju, 1999), hlm. 18-19.

Hukum Agraria di Indonesia pun dimulai, secara lebih detilnya terkait Hukum dibidang pertanahan dan menghapus dualisme hukum pertanahan. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, UUPA menegaskan dalam Pasal 19 Ayat (1) yang berbunyi: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakannya Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Aturan tersebut kemudian diatur dan ditindak lanjuti melalui peraturan pelaksana, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adanya peraturan pelaksana ini kemudian dijadikan sebagai kebutuhan kepastian hukum oleh para pemilik tanah. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Penyempurnaan yang dimuat ialah penjelasan terkait makna pendaftaran tanah, azas- azas serta tujuan pelaksanaannya, yang selain memfasilitasi kepastian hukum juga berfungsi sebagai penghimpun dan penyaji informasi yang jelas dan detil terkait data fisik dan data yuridis soal bidang lahan atau tanah yang berkaitan.<sup>39</sup> Ditambahh lagi percepatan pembangunan padaa saat itu membuat dukungan jaminan kepastian hukum di

---

<sup>39</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Edisi Kedua, (Jakarta : Sinar Grafika,2004), hlm.161.

bidang pertanahan amat diperlukan.<sup>40</sup>

Menurut Douglas J. Willem pendaftaran tanah merupakan pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian yang didaftarkan. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>41</sup>

Istilah “rangkaiian kegiatan” merujuk pada beberapa aktifitas dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Kemudian, istilah “terus menerus” merujuk pada penyelenggaraan kegiatan yang apabila telah dimulai maka akan tidak ada akhirnya. Selanjutnya istilah “teratur” merujuk padaseluruh kegiatan wajib berdasar pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendafrtan tanah yaitu :<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Mhd.Yamin Lubis & Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Edisi Revisi,Cetakan Kedua,(Bandung : CV.Mandar Maju, 2010)., hlm.91.

<sup>41</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007,hlm. 72.

<sup>42</sup> Suhadi dan Rofi Wahasiswa, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*,(Universitas Negeri Semarang, 2008)hlm, 12.

- a. Rangkaian kegiatan bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan mengumpulkan baik data fisik maupun data yuridis dari tanah.
- b. Oleh pemerintah bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- c. Teratur dan terus-menerus bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
- d. Data tanah bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah dihasilkan data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, dan pemegang haknya siapa.
- e. Wilayah bisa merupakan wilayah kesatuan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- g. Adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Didalam peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan

pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disebut BPN, sedangkan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Nama surat tanda bukti hak sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah sertifikat.<sup>43</sup>

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses dimana terdapat aspek formal dan materil dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang memiliki kekuatan hukum yang jelas, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

## **2. Objek Pendaftaran Tanah**

Objek Pendaftaran Tanah ialah seluruh bidang tanah yang berada masuk dalam kawasan Republik Indonesia yang bisa dimiliki oleh individu dan badan hukum.<sup>44</sup> Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria obyek pendaftaran tanah atau dikenal dengan hak-hak atas tanah menurut ketentuan yang ditetapkan UUPA Pasal 16 terdiri dari:

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;

---

<sup>43</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan HAK Atas Tanah*, (Surabaya: Kencana, 2014), hlm.249.

<sup>44</sup> S. Chandra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, (UniversitasAndalas : Pustaka Bangsa, 2006), hlm.17.

- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak sewa;
- e. Hak membuka tanah;
- f. Hak memungut hasil hutan;
- g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Sedangkan Objek pendaftaran tanah di atur lebih lanjut dalam Pasal 9 ayat (1)Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah lebih memperluas obyek pendaftaran tanah, yaitu tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga hak-hak yang lain, yang menjadi obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Tetapi selama belum ada pengaturan mengenai tatacara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diberikan oleh pemegang Hak Milik atas tanah. Maka

yang kini merupakan obyek pendaftaran tanah baru Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. Tanah Negara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah termasuk obyek yang didaftar.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilaksanakan dengan membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

Dalam pasal 1 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dirumuskan, bahwa tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah. Kiranya yang dimaksudkan sebagai obyek pendaftaran tanah bukan tanah negara dalam arti yang luas, melainkan terbatas pada tanah Negara dalam arti yang sempit.<sup>45</sup>

### **3. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pelaksanaan pendaftaran bertujuan seperti yang diuraikan dalam UUPA Pasal 19 ayat (1) yakni "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Sebagai

---

<sup>45</sup> Fx. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandar Lampung : Universitas Bandar Lampung, 2010), hlm. 45.

peraturanpelaksana dari UUPA sejalan pernyataan tersebut tujuan pendaftaran tanah di dalamPeraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 dijabarkan lebih luas yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

A.P. Parlindungan berpendapat apabila dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah seperti yang dijabarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka dapat memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, alasannya adalah:

- a. Pemilik tanah memiliki kepastian dan perlindungan hukum dengan dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah.
- b. Adanya Informasi pertanahan yang dapat diakses di Kantor Pertanahan, pemerintah dapat membuat rencana pembangunan Negara yang terkait dengan tanah secara mudah. Rakyat pun dapat memahami kondisi peruntukan tanah dan kepemilikannya.
- c. Adanya administrasi pertanahan yang jelas dan terstruktur dapat



berdampak pada terpeliharanya masa depan pertanahan yang lebih terencana.<sup>46</sup>

Pendaftaran tanah bertujuan sebagai sarana penting guna terwujudnya kepastian hukum. Pelaksanaan pendaftaran tanah pada masyarakat modern ialah salah satu tugas Negara yang dijalankan oleh Pemerintah demi terpenuhinya kepentingan rakyat dalam aspek pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>47</sup>

#### **4. Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Kata asas didalam bahasa Inggris disebut principle, yang memiliki hubungan erat dengan kata principium (latin). Principium ialah permulaan, awal mula, sumber, asal, pangkal, pokok, dasar, sebab.<sup>48</sup> Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah,<sup>49</sup> Asas-asas pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang di dalamnya memuat beberapa asas pendaftaran tanah yaitu:

##### **a. Asas Sederhana**

Bertujuan agar ketentuan-ketentuan pokok serta prosedurnya dapat

---

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm.. 72

<sup>48</sup> Syamsul Arifin, *Falsafah Hukum* Edisi Revisi, (Medan: Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU, 1992), hlm. 114.

<sup>49</sup> Supriadi, *Hukum Agrarian*, Jakarta, Sinar Grafika, 2018.hlm.164.

dipahami secara mudah oleh pihak-pihak yang memiliki kepentingan, khususnya para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Bertujuan memperlihatkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan tepat agar hasil yang didapatkan bisa dijadikan sebagai pemberi kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah tersebut.

c. Asas Terjangkau

Bertujuan agar dapat dijangkau oleh pihak-pihak yang membutuhkan, lebih tepatnya dengan memahami dan memerhatikan kebutuhan serta kemampuan golongan ekonomi lemah.

d. Asas Mutakhir

Bertujuan sebagai alat pelengkap yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam perawatan datanya. Data-data yang telah ada harus memperlihatkan keadaan yang terbaru. Oleh karena itu diperlukan adanya kewajiban mendaftar dan memperbarui data terkait perubahan-perubahan yang mungkin ada dalam jangka waktu ke depan, jadi data yang ada pada kantor pertanahan selalu selaras dengan kondisi asli di lapangan.

e. Asas terbuka

adalah melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah, bagi masyarakat maupun pemerintah yang ingin memperoleh keterangan data fisik dan data yuridis, akan dapat memperoleh data yang benar setiap saat di kantor pertanahan.

## 5. Surat kuasa

### 1. Pengertian pemberian kuasa

Semakin meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang, ada kalanya seseorang yang mempunyai hak dan kekuasaan penuh atas harta miliknya tidak dapat melakukan perbuatan itu sendiri. Hal tersebut dapat disebabkan karena perbenturan kepentingan pada waktu yang sama atau kurangnya pengetahuan seseorang terhadap seluk beluk pengurusan sesuatu yang menjadi kepentingannya. Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diperlukan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan suatu kepentingan atas nama dari orang yang meminta bantuannya. Dari kenyataan ini terlihat adanya perwakilan, dimana seseorang melakukan suatu pengurusan suatu kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Dalam bahasa hukum, perwakilan ini disebut juga dengan nama pemberian kuasa. Disadari maupun tidak, pemberian kuasa sudah biasa dan sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari walaupun dilakukan dalam cara yang sangat sederhana dan tanpa ada perjanjian tertulis.

Pasal 1792 KUHPerdara memberikan pengertian pemberian kuasa sebagai berikut: “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”

Makna dari kalimat “menyelenggarakan suatu urusan” ialah melakukan suatu perbuatan hukum, dalam artian melakuakn suatu

perbuatan yang memiliki konsekuensi hukum. Dimana hal yang diperbuat itu ialah atas tanggungan si pemberi kuasa dan seluruh hak dan kewajiban yang kemudian muncul dari perilaku yang ditunjukkannya itu menjadi hak dan kewajiban dari pihak yang memberi kuasa.<sup>50</sup> Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1792 KUHPerdara, adalah persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa; guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama” si pemberi kuasa. Dari pengertian yang tersebut, sifat pemberian kuasa tidak lain dari pada mewakili atau perwakilan.<sup>51</sup> Pemberian kuasa itu menerbitkan “perwakilan”<sup>80</sup>, yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan seperti ini ada yang dilahirkan oleh undang-undang dan ada oleh suatu perjanjian.

Ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara bahwa unsur dari pemberian kuasa adalah :

- a. Pemberian kuasa tersebut merupakan suatu perjanjian;
- b. Adanya penyerahan kekuasaan atau wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa;
- c. Adanya perwakilan, yaitu seseorang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

Aspek yang perlu diperhatikan dari batasan tersebut di atas bahwa

---

<sup>50</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008 hlm 141.

<sup>51</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, cet. ke-1 Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 6.

pemberian kuasa harus berupa “menyelenggarakan suatu urusan”, dalam arti melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang akan melahirkan akibat hukum tertentu karena perbuatan hukum itulah yang bisa dikuasakan kepada orang lain. Dalam pemberian kuasa, pihak yang sudah diberikan kepadanya kuasa untuk menjalankan suatu perbuatan hukum maka apa yang dilakukannya dalam pengurusan tersebut adalah atas nama pihak yang melimpahkan kuasa. Dengan kata lain bahwa apa yang diperbuat itu ialah atas tanggungan pelimpah kuasa dan seluruh hak maupun kewajiban menjadi hak dan kewajiban pelimpah kuasa.

## 2. Jenis Pemberian Kuasa

Surat kuasa dalam KUHPerdara di atur dalam bab ke-enam belas yang terdiri atas 4 (empat) bagian. Pertama, mengatur tentang sifat pemberian kuasa dalam pasal 1792 sampai 1799 KUHPerdara. Kedua, tentang kewajiban-kewajiban si kuasa diatur dalam pasal 1800 sampai 1806 KUHPerdara. Ketiga, tentang kewajiban-kewajiban si pemberi kuasa diatur dalam pasal 1807 sampai dengan 1812 KUHPerdara. Keempat, tentang macam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam pasal 1813 sampai 1819 KUHPerdara. Dalam pasal 1792 KUHPerdara dijelaskan bahwa pelimpahan kuasa merupakan sebuah perjanjian di mana seorang melimpahkan kekuasaan pada pihak/individu lain, yang kemudian menerimanya, untuk dan atas namanya menjalankan sebuah urusan tertentu. Selanjutnya mengenai bentuk dari kuasa dalam pasal 1793 dinyatakan bahwa “kuasa dapat diberikan dan diterimadalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk

surat atau pun dengan lisan”. Pada alenia kedua dijelaskan pula bahwa “penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa”<sup>52</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1793 di atas dapat disimpulkan bahwa surat kuasa terbagi atas dua bentuk, yakni:<sup>53</sup>

a. Surat kuasa umum

Dalam pasal 1796 disebutkan bahwa pelimpahan kuasa dapat disusun dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau sesuatu perbuatan lain yang bisa dijalankan oleh seorang pemilik, dibutuhkan sebuah pelimpahan kuasa yang menggunakan kata-kata yang tegas. Dengan demikian yang dimaksud dengan suratkuasa umum ialah jenis surat kuasa yang menggunakan kata- kata yang umum dan hanya memberi kewenangan kepada penerima kuasa berupa pengurusan saja. Berkaitan dengan pemindah tangan suatu benda surat kuasa ini tidak memberikan kewenangan kepada si penerima kecuali ada kata-kata dalam surat kuasa yang memperbolehkan untuk melakukannya.

b. Surat kuasa Khusus

Pasal 1795 menyatakan bahwa pelimpahan kuasa bisa dilaksanakan

---

<sup>52</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, hlm.7.

<sup>53</sup> Effendi Perangin, 1989, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, hlm. 201.

secara khusus, dengan catatan hanya dipergunakan untuk satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, dalam artian mencakup seluruh kepentingan si pelimpah kuasa. Jadi surat kuasa khusus merupakan surat yang berisi satu kepentingan saja atau lebih akan tetapi dibatasi dengan suatu kata-kata khusus.

Mengenai apa yang berhak dilakukan oleh penerima kuasa dalam pasal 1979 secara imperatif dinyatakan bahwa “si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit.” Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa si penerima kuasa hanya boleh melakukan sesuatu yang secara tegas dicantumkan dalam surat kuasa, jika surat kuasa itu berupa kuasa khusus. Berbeda bila surat kuasanya berupa surat kuasa umum, akan berlaku ketentuan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1976 KUHPerdara di atas. Sifat dari pemberian kuasa ini pada dasarnya adalah perjanjian cuma-cuma artinya tidak ada tanggungan berupa upah bagi si pemberi kuasa untuk memberikan suatu balas jasa atas apa yang dikerjakan penerima kuasa, akan tetapi si kuasa dapat menerima upah dari pemberian kuasa apabila secara tegas dicantumkan dalam surat kuasa.

Mengenai bentuk dari surat kuasa dalam pasal 1993 KUHPerdara dijelaskan bahwa “kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan sepucuk surat atau pun dengan lisan”. Jadi menurut ketentuan pasal tersebut surat kuasa dapat diwujudkan

dalam bentuk apapun seperti.<sup>54</sup>

a. Sepucuk surat

Mengenai kuasa dalam bentuk sepucuk surat ini, umumnya hanya cukup dibubuhi dengan tanda tangan dan cap dari pemberi kuasa layaknya surat-surat resmi lainnya apabila itu adalah sebuah lembaga. Apabila ia adalah perorangan maka cukup dibubuhi tanda tangan dari pemberi kuasa.

b. Surat kuasa dengan akta di bawah tangan

Maksud dari surat kuasa di bawah tangan ini adalah surat kuasa yang disusun sebagaimana penulisan sebuah surat, akan tetapi dibubuhi tanda tangan kedua belah pihak diatas materai. Sebagai perwujudan kesepakatan antara kedua pihak yang terlibat, yaitu si pelimpah kuasa setuju untuk memberikaan kuasa terhadap pihak penerima k u a s a dan si penerima kuasa setuju untuk menerima segala hak dan kewajiban dari si pemberi kuasa.

c. Kuasa lisan

Kuasa jenis ini umumnya tidak bersifat terlalu resmi, biasanya terjadi karena ada hubungan kekerabatan atau kepercayaan antara penerima kuasa dan pemberi kuasa sudah terbangun dengan baik. Oleh karena itu, pemberi kuasa cukup dengan lisan saja memberikan kuasa kepada penerima kuasa. Hanya saja dibandingkan dengan bentuk lainnya dilihat

---

<sup>54</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002 , *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 11.



dari kekuatannya sebagai pembuktian, kuasa lisan sangatlah lemah.

Jadi dapat disimpulkan bahwa kuasa pada dasarnya dapat dibuat dalam bentuk apapun. Namun, jika kuasa yang diberikan merupakan kuasa yang sifatnya sangat penting dan menyangkut kepentingan orang banyak, maka sebaiknya akta minimal dibuat dengan akta di bawah tangan atau dibuat dengan akta otentik (yang lebih baik).

### 3. Kuasa jual dan kuasa mutlak

Istilah 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. Pada pembukaan Pasal 1792, hanya disebutkan “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 di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terdapat kalimat yang secara jelas menunjukkan pengertian umum kuasa.<sup>55</sup>

Pelimpahan kuasa merupakan sebuah persetujuan, dimana individu atau suatu pihak melimpahkan kuasa kepada pihak lain, yang kemudian menerima kuasa tersebut dan menjalankan suatu urusan atas nama si pemberi kuasa. Dengan deskripsi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa penerima kuasa berhak untuk atas namanya mengurus kepentingan pemberi kuasa. Di dalam

---

<sup>55</sup> Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat kuasa*. Jakarta: Visimedia, hlm. 2.

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 atas suatu atau lebih dari satu keperluan yang mencakup seluruh keperluan si pelimpah kuasa.<sup>56</sup>

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

---

<sup>56</sup> Sudaryo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar grafika, hlm. 93.

dikuasakan untuk itu.<sup>57</sup>

Adapun seorang pemberi kuasa berkewajiban untuk:

- a. Mencukupi perikatan-perikatan yang diajukan oleh si 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.<sup>58</sup>

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

---

<sup>57</sup> Bambang Sugeng dan Sujaayadi. 2012. *Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi*. Jakarta:Kencana, hlm. 12.

<sup>58</sup> *Ibid.*, hlm. 13.

hak untuk menahan barang-barang ataupun dokumen-dokumen milik pemberi kuasa yang ada dalam penguasaannya secara sah, apabila ternyata pemberi kuasa ini tidak melaksanakan kewajibannya terhadap penerima kuasa. Hak ini dikenal sebagai hak retensi.<sup>59</sup>

Pemberian kuasa jual harus memperhatikan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan penyusunan pelimpahan kuasa menggunakan tata bahasa yang umum, yaitu yang hanya mencakup perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk pemindah tangan aset ataupun benda yang hanya bisa dipindahkan oleh pemiliknya sendiri, seseorang membutuhkan surat kuasa yang ditulis dengan tata bahasa yang lugas apabila aset atau benda tersebut ingin dipindahkan tidak melalui pemiliknya langsung.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk menjual suatu aset, sebuah surat kuasa wajib ditulis menggunakan tata bahasa yang lugas yang menunjukkan bahwa kuasa yang diberikan tersebut bersifat khusus, dalam artian penjualan aset atau hal penting lainnya yang tidak dilakukan langsung oleh pemiliknya tidak dapat hanya menggunakan surat kuasa umum.

Selain 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

---

<sup>59</sup> *Ibid.*, hlm.13.

kebanarannya. Dalam kuasa untuk menjual harus memperhatikan berakhirnya kuasa tersebut dengan memperhatikan Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>60</sup>

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.

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.<sup>61</sup>

Penyebutan “kuasa mutlak” atau “Onverlijke Volmacht” dalam istilah Belanda, bisa dilihat pada ketentuan Hipotik, Pasal 1178 ayat (2) BW. Selanjutnya janji yang berisikan pemberian kuasa untuk penjualan tanah di perikatan itu dikenal dengan sebutan “*beding eigenmachtige verkop*”, ketentuan ini selanjutnya menjadi acuan pemerintah dalam merumuskan 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

---

<sup>60</sup> Wahyu Kuncoro. 2015. *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Raih Asa Sukses, hlm. 117.

<sup>61</sup> *Ibid.*, hlm. 120.

pemberi kuasa”.

Memindahkan hak atas tanah merupakan sebuah kuasa mutlak yang memberikan hak pada pengampu kuasa guna menguasai serta mempergunakan tanahnya. Pengampu kuasa juga diperkenankan melaksanakan perbuatan hukum dimana secara hukum perbuatan tersebut hanya bisa dijalankan oleh pemegang kuasa atas tanah tersebut.<sup>62</sup>

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);
- d. Agar terhindar dari larangan pemilik tanah secara absentee.<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> I Ketut Oka Setiawan. 2008. *Lembaga Kuasa Dan Kuasa Mutlak* (Jurnal) Program Pascasarjana, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa, Jakarta, hlm. 17.

<sup>63</sup> 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, hlm. 44.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Isi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut antara lain ialah mengamanatkan kepada seluruh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan para Bupati/Walikota madya Kepala Daerah Tingkat II seluruh Indonesia agar memberikan larangan kepada Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada bertujuan melakukan pemindahan hak atas tanah.

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN TEMUAN PENELITIAN**

#### **A. Kedudukan Hukum Kuasa Menjual Yang Dibuat Dihadapan Notaris Setelah Dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.**

Pemberian kuasa menurut pasal 1792 KUHPerdata adalah perjanjian dimana seorang melimpahkan kekuasaan wewenangnya pada pihak/individu lain, yang kemudian menerima dan menjalankan suatu kepentingan atas nama si pelimpah kuasa. Dengan kata lain, kuasa merupakan pemberian wewenang dari seseorang kepada seseorang lainnya, yang terikat adalah orang yang diwakilinya itu, asal saja antara orang yang bertindak dan yang diwakilinya terdapat suatu hubungan hukum. Sewaktu seseorang menyatakan bertindak untuk dan atas nama orang lain, maka yang terikat adalah orang yang diwakilinya. Isi Kuasa adalah menyelenggarakan suatu urusan, yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, maknanya suatu aktifitas atau tindakan yang memiliki suatu akibat hukum.

Sifat perjanjian atau persetujuan kuasa adalah perjanjian berdasarkan kesepakatan dalam arti, hubungan pemberian kuasa bersifat *partij*, akta *partij* adalah akta yang berisikan mengenai suatu hal yang terjadi berdasarkan keterangan yang secara langsung diberitahu oleh penghadap-penghadap kepada Notaris untuk dinyatakan pada suatu akta Notaris yang akan



ditandatangani oleh para penghadap, yang terdiri dari pemberi dan penerima kuasa, hubungan hukum itu dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa, berkekuatan mengikat sebagai persetujuan di antara kedua belah pihak. Pemberian kuasa harus dilakukan berdasarkan pernyataan kehendak yang tegas dari kedua belah pihak. Pasal 1792 maupun pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara menyatakan, pelimpahan kuasa bisa diberikan dalam bentuk akta otentik, di bawah tangan, atau secara lisan, dengan catatan pelimpahan kuasa yang didasarkan selain atas persetujuan kedua pihak. Di sisi lain, tanpa mengurangi penjelasan di atas, berdasarkan pasal 1793 ayat (2) KUHPerdara, penyerahan kuasa bisa diberikan secara diam-diam, hal tersebut bisa dilihat dari bagaimana kuasa tersebut diberikan oleh si pemberi kuasa. Namun perlu digaris bawahi bahwa pemberian kuasa dengan cara seperti ini tidak dapat diaplikasikan pada konteks pemberian kuasa khusus. Kuasa khusus harus disepakati secara tegas dan harus dituangkan dalam bentuk akta atau surat kuasa khusus.<sup>64</sup>

Pemberian kuasa dalam urusan pertanahan memiliki aturan tersendiri terkait peralihannya, sebagai pengantar atau syarat pendaftaran kuasa menjual tanah haruslah tetap mengikuti aturannya, secara teori beralihnya hak atas suatu tanah melalui jual- beli wajib memperhatikan ketentuan-ketentuan jual-beli tanah sebagai berikut:<sup>65</sup>

a. Harus Ada Perjanjian

Perjanjian ini merupakan perjanjian yang merupakan penyebab

---

<sup>64</sup> M.Yahya Harahap. 2004. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan.*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 3.

<sup>65</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda, Liberty*, Yogyakarta, 2008, hlm.64-65.

pindahnya hak-hak kebendaan seperti hak milik dan hak-hak lainnya. Akta sangat berperan penting dalam peralihan hak yaitu hak atas tanah karena tanah termasuk benda tak bergerak maka dengan demikian peralihan haknya terdapat pada peralihan nama pada sertipikat yang menjadi dasar peralihan hak milik atas tanah adalah Akta Jual Beli yang dikerjakan oleh PPAT setempat, maka setelah akta jual beli tersebut di buat di PPAT maka pendaftaran hak atas tanah dapat di proses di Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disebut BPN, sebagaimana yang di atur dalam Pasal 19 jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

b. Harus Ada Titel

Titel atau alas hak itu merupakan hubungan hukum yang mengakibatkan penyerahan atau peralihan barang melalui jual beli.

c. Harus Dilakukan Oleh Orang Yang Berwenang Atas Tanah

Syarat ini dapat kita jumpai pada Pasal 584 KUHPerdara dan syarat ini adalah tidak lain merupakan pelaksanaan dari suatu asas hukum nemoplus yaitu bahwa seseorang itu tidak dapat memeralihkan hak

melebihi apa yang menjadi haknya dan lazimnya yang berwenang mengalihkan benda tersebut adalah pemilik.

d. Harus Ada Penyerahan Nyata

Berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak jelas-jelas pemakaian surat kuasa-mutlak dilarang, karena sifatnya yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara yang pada kuasa mutlak itu berakhirnya surat-kuasa sebagaimana yg di atur dalam Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara tidak berlaku dan penguasaan penuh terhadap benda hak milik pemberi kuasa menjadikan pemberi kuasa dirugikan, karena dalam pemberian surat-kuasa-mutlak mempunyai bagian-bagian yg bertentangan dengan Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara adapun unsur-unsur surat kuasa mutlak tersebut adalah objek kuasa itu ialah tanah, pada kuasa itu terdapat bagian-bagian yg tidak dapat di tarik kembali dan kuasa itu memberi akses hak terhadap si penerima kuasa untuk melaksanakan perbuatan hukum dimana jika dilihat dari kacamata hukum, tindakan tersebut hanya bisa dilakukan oleh pemegang haknya, yaitu memindahkan hak terkait tanah, pengampu kuasa berlaku seolah sebagai sang empunya hak atau sebagai pemilik. Sehingga memindahkan hak terhadap suatu tanah yang dalam pemindahannya menggunakan surat kuasa mutlak sebagai dasarnya dianggap tidak sah atau batal secara hukum.

Kronologi perkara kasus yang terjadi atas Putusan Pengadilan Negeri

Nomor 04/PdtG/2015/Pn Bgl yang telah banding dengan nomor Putusan Nomor 28/PDT/2015/PT BGL antara Darnin alias Ukok selaku penggugat setelahnya terbanding, dengan Samiran selaku tergugat setelahnya peming, yang pada akhirnya majelis hakim pengadilan tinggi menyatakan bahwa tata cara jual beli dengan bukti P5 dan P6 yaitu kedua surat kuasa tersebut sama dengan tatacara pemberian kuasa mutlak yang atas di keluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Idayanti Said S.H Notaris/PPAT selaku Ketua Majelis Pengawas Daerah Kota Bengkulu memiliki pendapat yang berbeda terhadap putusan majelis hakim yang di dalam putusannya kuasa jual yang dibuat oleh Notaris Is hariani S.H yang bersangkutan tidaklah memiliki kesalahan didalam isi akta maupun dalam proses pembuatannya tidak pula bertentangan dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, majelis hakim menyatakan dan memutuskan tata cara jual beli tersebut yang isinya sama bentuknya dengan tata cara pemberian kuasa mutlak.<sup>66</sup> Kuasa mutlak di dalam diktum yang kedua menyebutkan bentuk atau unsur kalusul dari kuasa mutlak adalah sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dengan penyebutan 'kuasa mutlak' pada diktum pertama ialah kuasa yang di dalamnya terdapat bagian yang tak bisa ditarik lagi oleh si pelimpah kuasa;

---

<sup>66</sup> Hasil wawancara penulis kepada Notaris/PPAT Idayanti Said selaku ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris pada tanggal 12 oktober 2023.

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

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 perkembangan hukum telah memperkenalkan dan membenarkan pemberian kuasa mutlak.

Kedua bentuk klausul di atas, merupakan ciri terciptanya persetujuan kuasa mutlak, sehingga ada yang berpendapat, persetujuan kuasa mutlak bertentangan dengan hukum. Pendapat tersebut dikesampingkan dalam praktik peradilan yang membenarkan persetujuan yang demikian. Diperbolehkannya membuat persetujuan kuasa mutlak, bertitik tolak dari prinsip ke-bebasan dalam ber-kontrak 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 tidak diperbolehkan oleh Undang-Undang atau dianggap bertentangan dengan kesusilaan serta ketertiban umum (*morals and public order*).

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. Pemahaman 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 KUHPerdara jelas merupakan penyimpangan dan tidak sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Perlu diperhatikan, bahwa hal tersebut tak bisa dilepaskan dari diktum kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, yang pada intinya adalah melarang penggunaan kuasa mutlak dimana kuasa mutlak tersebut dapat digunakan oleh si penerima kuasa untuk memindahkan hak atas tanah yang sebenarnya hanya bisa digunakan oleh si pemilik tanah.<sup>67</sup> 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.

---

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm. 38.

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. Larangan mengenai pembuatan akta atas dasar kuasa mutlak hal ini dapat disamakan dengan bertentangan dengan syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata point ke 4. Sebuah penyebab yang tidak halal ialah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdato. Sebab yang halal masuk dalam syarat objektif. tak terlengkapinya persyaratan objektif membuat kesepakatan/perjanjian tersebut batal secara hukum atau batal dengan sendirinya. Sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.<sup>68</sup>

Pendapat di atas sejalan dengan contoh putusan. Salah satu diantaranya, Putusan MA No.3604 K/pdt/1985. Putusan ini merupakan penegasan 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 keberadannyasebagai suatu syarat yang selalu diperjanjikan menurut

---

<sup>68</sup> Wahyu Kuncoro. 2015. *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Raih Asa Sukses, hlm.135.

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 ketapan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak bersifat limitatif dan juga tidak mengikat. Sehubungan dengan 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.<sup>69</sup>

Prinsip utama dalam transaksi jual beli properti adalah bersifat terang yang mengandung arti transaksi penjualan dan pembelian itu wajib dilaksanakan di depan pejabat umum yang memiliki wewenang terkait. ermasuk dalam prinsip terang dalam transaksi jual beli adalah kebenaran atas identitas dan pernyataan dari masing-masing pihak penjual dan pembeli.<sup>79</sup>

Kuasa mutlak tidak diperkenankan untuk dipergunakan pada penyusunan akta-akta terkait pemindahan hak. Contoh penggunaan kuasa mutlak yang diizinkan seperti yang terdapat pada Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997 dan

---

<sup>69</sup> *Ibid.*,



Instruksi Mendagri No.14 tahun 1982. Hal-hal yang tidak termasuk dalam larangan tersebut ialah kuasa-kuasa yang merupakan satu kesatuan dengan sebuah kesepakatan/perjanjian (*integreerenddeel*) dengan dasar hukum yang resmi, yang berarti kuasa-kuasa tersebut tidak dapat dipisahkan antara satu dengan yang lainnya. Termasuk dalam pengecualian tersebut misalnya pemberian kuasa menjual untuk melaksanakan jual beli yang telah diatur di dalam suatu pengikatan jual beli atau perjanjian kerja sama untuk membangun proyek perumahan.<sup>70</sup>

Hal yang harus digaris bawahi adalah dilarangnya penggunaan kuasa mutlak dalam proses memindahkan hak tanah tersebut ialah kesepakatan pelimpahan kuasa yang tidak menaati kesepakatan inti, dalam hal ini adalah kesepakatan jual beli. Serupa dengan Perjanjian Jual-Beli, kesepakatan pelimpahan kuasa wajib diberikan dengan syarat kuasa tersebut sebagai satu kesatuan dengan kesepakatan pokoknya, dalam hal ini ialah pengikatan jual-beli.

Penyusunan kuasa mencantumkan klausul yang menyatakan penjualan kepada diri sendiri itu dimasukkan ke golongan kuasa mutlak, tetapi tidak terdapat unsur yang tidak diperbolehkan pada instruksi itu, walaupun kuasa tersebut tak dapat ditarik lagi. Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 594/1492/AGR Tanggal 31 Maret 1982 yang memuat ketentuan dalam penggunaan kuasa yang tidak tergolong dalam Kuasa Mutlak yang tidak

---

<sup>70</sup> Wahyu Kuncoro, *Op. Cit.*, hlm 121.

diperbolehkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut adalah:

- a. 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;
- b. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian perikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris;
- c. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotek yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris dan penggunaan kuasa-kuasa lain yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah.

Akta Pengikatan Jual-Beli yang didalamnya memuat kuasa merupakan bentuk akta otentik yang sah jika dilihat dari segi Hukum Perjanjian yang mana syarat sahnya perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 K.U.H.Perdata telah terpenuhi namun apabila dilihat dari Hukum Agraria, akta Pengikatan Jual Beli bukan menjadi akta yang sah sebagai suatu syarat adanya transaksi jual beli tanah karena transaksi jual beli tanah akan sah atau legal apabila dibuatkan akta jual belinya oleh PPAT.

Dengan demikian perjanjian pemberian kuasa yang demikian tidak termasuk dalam surat kuasa mutlak yang dilarang. Dengan catatan bahwa kuasa yang diberikan didalam perjanjian pengikat 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.<sup>71</sup>

Tujuan dari Perjanjian adalah untuk melahirkan suatu perikatan hukum, untuk melahirkan suatu perikatan hukum diperlukan syarat sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnya perjanjian adalah :

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan para pihak;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 tersebut melekat pada subjek atau para pihak yang membuat perjanjian. Oleh karena itu, keduanya sering disebut sebagai syarat subyektif. Kemudian, syarat 3 dan 4 melekat pada isi dari perjanjian itu sendiri. Oleh karena itu, keduanya sering disebut sebagai syarat objektif. Apabila sebuah kesepakatan tidak mencakup ketentuan/syarat subyektif, maka ketetapan/perjanjian tersebut bisa dihentikan/dibatalkan. Tetapi apabila sebuah kesepakatan tidak mencakup ketentuan/syarat subyektif, berarti kesepakatan/perjanjian itu batal secara hukum.

---

<sup>71</sup> 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, hlm. 12.

Perihal batal demi hukum ini diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdara yang menerangkan bahwa sebuah persetujuan tanpa sebab, atau disusun berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Adapun dikatakan tidak mempunyai kekuatan yang diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdara sering disebut pula dengan batal demi hukum. Artinya, perjanjian tersebut sedari awal memang disepakati tak ada atau tak pernah dibuat sehingga dianggap tidak adanya sebuah perikatan.

Hal yang membedakan batal demi hukum dengan dapat dibatalkan adalah batal demi hukum dapat terjadi tanpa dimintakan pengesahan atau putusan dari pengadilan atau perjanjian tersebut batal dan dianggap tidak pernah ada. Kemudian, untuk dapat dibatalkan dalam hal melanggar syarat subjektif, perjanjian tersebut baru akan dianggap batal dan tidak mengikat jika salah satu pihak meminta pembatalannya ke pengadilan.

Bahwa dari uraian tersebut diatas maka dapat disimpulkan terdapat perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan yaitu dilihat adanya unsur sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu dua unsur yang menyangkut unsur subjektif dan dua unsur yang menyangkut unsur objektif dan pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Uraian diatas menjelaskan kedudukan kuasa yang mengikuti pengikatan jual beli kemudian disebut PPJB maka tidak bisa dikatakan sebagai kuasa mutlak. Dalam perkara kasus perkara kasus yang terjadi atas Putusan Pengadilan Negeri Nomor 04/PdtG/2015/Pn Bgl yang telah banding dengan

nomor Putusan Nomor 28/PDT/2015/PT BGL antara Darnin alias Ucock selaku penggugat setelahnya terbanding, dengan Samiran selaku tergugat setelahnya pembanding, majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh Darnin dan Pardoni berupa kuasa menjual tersebut melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdara poin ke 4 yaitu suatu sebab yang halal yang berakibat transaksi dan perjanjian tersebut batal demi hukum.

**B. Tanggung Jawab Notaris Atas Pemberian Kuasa Menjual Yang Dibuat Dihadapannya Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Permasalahan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 2324/K/PDT/2016**

Notaris menurut ketentuan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUNJ merupakan salah satu pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang secara rinci termuat dalam peraturan perundang-undangan. Notaris berdasarkan Pasal 2 UUNJ diangkat dan diberhentikan oleh menteri, sedangkan Pasal 3 UUNJ mengatur tentang syarat atau ketentuan untuk menjadi seorang notaris.

Hubungan hukum Notaris terhadap kliennya tidak terlepas dari 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*. kapasitas sebagai pejabat hukum, logika tindakan PPAT dan Notaris yang demikian, terkait dengan pertimbangan ganjaran dan hukum. Ini mengandung

pengertian bahwa seseorang selalu memperhatikan keuntungan dan kerugian yang akan diterimanya jika suatu tindakan hendak dipilih.

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, tidak hanya bersifat ekonomis tetapi juga ganjaran intrinsik berupa persahabatan, kepuasan, dan mempertinggi harga diri.<sup>72</sup> 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 penataanya tidak hanya dapat ditertibkan lewat hukum saja, tetapi lewat institusi formal lainnya.<sup>73</sup>

Pertimbangan dibalik suatu tindakan yang ditempuh, menyiratkan adanya dasar pertimbangan *reward and punishment*. Makin tinggi imbalan yang akan diperoleh, makin besar suatu tindakan yang ditempuh. Makin tinggi kerugian/ancaman hukum 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.

---

<sup>72</sup> J. Kartini Soedjendro, *perjanjian peralihan ha katas tanah yang berpotensi konflik*. kanisus Yogyakarta 2005, hlm. 130.

<sup>73</sup> *Ibid.*, hlm. 130.

Tugas dan hak seorang notaris dalam melaksanakan jabatannya sebagaimana tertulis pada UUJN, dapat dibedakan menjadi tiga macam yaitu kewenangan umum, kewenangan tertentu, serta kewenangan lain-lain. Kewenangan umum notaris termuat dalam Pasal 15 Ayat 1 UUJN yang menjelaskan bahwa notaris memiliki hak atas pembuatan akta otentik terkait seluruh perlakuan, kesepakatan, dan penetapan yg diwajibkan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang diinginkan oleh pihak yang memiliki kepentingan untuk dicantumkan pada aktaotentik. Selanjutnya, notaris pun berhak dalam penjaminan tanggal yang pasti dalam hal pembuatan akta, penyimpanan akta, pemberian grosseakta, serta bertanggungjawab atas Salinan dan kutipan akta.

Aktaotentik seperti yang disebutkan pada Pasal 1868 KUHPerdata merupakan akta yang memiliki bentuk selaras dgn ketentuan undangundang dan dibuat oleh pegawaiumum yg memiliki kuasa. Akta notaris menurut Habib Adjie dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi tiga unsur *esensellia* sebagai ketentuanformal sebuah akta otentik, diantaranya adalah:

- a. memiliki formasi sesuai ketentuan undangundang;
- b. pembuatannya dilakukan oleh dan di hadapan pejabat umum
- c. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yg memiliki

wewenang dan tempatnya sesuai dengan di mana akta tersebut dibuat.

Aktayang dibuat oleh atau dihadapan notaris dibagi menjadi dua yaitu akta/penghadap (*partij acte*) dan akta pejabat (*ambetelijke acte* atau *verbal acte/ relaas acte*). Akta *partij* adalah akta yg berisikan mengenai suatu hal

yang terjadi berdasarkan keterangan yg diberitahukan langsung oleh para penghadap kepada notaris untuk dinyatakan pada suatu akta notaris yang akan ditanda tangani oleh para penghadap, contohnya yaitu akta sewa-menyewa, akta pendirian sebuah PT atau perseroan-terbatas, dan akta pendirian *Commanditer Vennootschap (CV)*. Akta *ambtelijke* adalah bentuk akta yg dibuat untuk dijadikan bukti oleh para penghadap, yg secara asli menjabarkan perbuatan yang diperbuat atau suatu kondisi yang terlihat langsung oleh notaris. Ketika melaksanakan pekerjaan/jabatannya sbg notaris, contohnya yaitu berita acara rapat, akta risalah rapat, berita acara undian, dan akta acara berita pembongkaran *safe deposit box*.

Pengertian mengenai akta tersebut memberikan pemahaman bahwa dalam kedua akta tersebut terdapat perbedaan, yaitu akta pihak dapat digugat sedangkan akta pejabat tidak dapat digugat. Akta *partij* dapat digugat atas kebenaran dari isi akta, dengan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak tidak benar tanpa menuduh kepalsuannya. Berbeda dengan akta *partij*, akta *ambtelijke* merupakan akta yang dibuat atas dasar suatu hal yang dilihat dan disaksikan oleh notaris ini tak bisa dituntut, namun terdapat pengecualian yaitu dengan mencurigai/menuduh akta tersebut tidak asli/palsu.

Kewenangan notaris dalam menjalankan jabatannya menimbulkan sebuah tanggung jawab yang dibebankan kepada seorang notaris yang diatur dalam ketentuan Pasal 65 UUJN bahwa setiap akta yang dibuat menjadi tanggung jawab dari seorang notaris, meskipun telah diserahkan kepada penyimpan protokol notaris. Pertanggungjawaban notaris menurut Pasal 65 UUJN



dibebankan selama notaris masih hidup karena dalam peraturan tersebut tidak menentukan tentang waktu, akan tetapi notaris sebagaimana dijelaskan oleh Sjaifurrachman seharusnya tidak dapat dituntut untuk bertanggung jawab apabila notaris, notaris-pengganti, notaris-pengganti khusus, maupun pejabat sementara notaris telah tidak mengampu posisi/jabatan tersebut walaupun yg berkaitan belum meninggal dunia. Tanggung jawab notaris ditegaskan kembali dalam UUJN, bahwa setiap perbuatan yang dilakukan harus dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, serta adanya sanksi apabila notaris dinilai telah melakukan pelanggaran hukum terhadap norma-norma yang berlaku.

Menghadapi perjanjian yang berpotensi konflik dalam arti tidak terpenuhinya syarat-syarat formal, tidak terpenuhinya syarat-syarat materil, dan tidak berhak para pihak melakukan perjanjian maka Notaris 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 terpenuhi;
- c. Menghadapi permohonan pembuatan akta Notaris di mana para pihak tidak berhak melakukan perjanjian.<sup>74</sup>

Dalam melaksanakan tugasnya, notaris mempunyai hak/kewenangan,

---

<sup>74</sup> *Ibid.*, hlm. 121.

kewajiban, serta larangan. Tiga hal yang disebutkan itu ialah inti dari praktik kenotariatan. Berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, para Notaris di Indonesia wajib untuk mengetahui apa yang menjadi wewenangan dan kewajiban serta hal-hal yang dilarang diperbuat saat pelaksanaan tugas jabatannya sebagai Notaris.

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 bertanggung jawab serta memperoleh sanksi sesuai dengan ketentuan yang sudah tercantum di Undang- Undang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN. Selanjutnya, hal tersebut telah diatur dalam UUJN nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang No. 30 tahun 2004 Pasal 15,16 dan 17.

Terhadap larangan yang tak diindahkan notaris berdampak pada sebuahakta hanya memiliki kekuatanpembuktian akta yang tak sah secara hukum, maka pihak yang merasa dirugikan pada perbuatan ini boleh menggugat kepada yang bersangkutan untuk mengganti biaya, ganti-rugi serta bunga. Pada kasus suatu aktanotaris dibatalkan oleh putusan hakim di pengadilan, maka jika menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan, notaris yang berkaitan bisa digugat dalam memberikan ganti-rugi, sepanjang hal tersebut terjadi disebabkan oleh karena kesalahan notaris namun

dalam hal pembatalan akta notaris oleh pengadilan tidak merugikan pihak-pihak yang memiliki kepentingan, maka notaris tidak bisa digugat untuk memberikan ganti-rugi walaupun kehilangan nama baik. Batasan tanggung jawab Notaris apabila membuat kesalahan dalam membuat akta autentik sehingga berdampak merugikan orang lain yakni sepanjang pihak yang dirugikan tersebut dapat membuktikan kesalahan itu akibat kelalaian maupun kesengajaan Notaris, maka Notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban. Prinsip pertanggungjawaban yang dipergunakan adalah pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan. Sehingga atas kesalahannya itu, Notaris dapat diminta pertanggungjawaban dari sudut pandang keperdataan, administrasi, maupun dari sudut pandang hukum pidana.

Menurut Mudofir Hadi, Dalam praktiknya seorang Notaris dapat saja melakukan kesalahan-kesalahan dalam menjalankan tugasnya. Adapun Kesalahan-kesalahan yang mungkin dapat terjadi, yaitu :

- a. Kesalahan ketik pada salinan notaris, dalam hal ini kesalahan tersebut dapat diperbaiki dengan membuat salinan baru yang sama dengan yang asli dan hanya salinan yang sama dengan yang asli baru mempunyai kekuatan sama seperti akta asli;
- b. Kesalahan bentuk akta notaris, dalam hal ini dimana seharusnya dibuat berita acara rapat tapi oleh notaris dibuat sebagai pernyataan keputusan rapat;

- c. Kesalahan isi akta notaris, dalam hal ini mengenai keterangan dari pihak-pihak yg menemuinotaris, di mana saat pembuatan akta dianggap benar tapi ternyata kemudian tidak benar.

Kesalahan-kesalahan yang terjadi pada akta-akta yang dibuat oleh notaris akan dikoreksi oleh hakim pada saat akta notaris tersebut diajukan ke pengadilan sebagai alat bukti. Kewenangan dari hakim untuk menyatakan suatu akta notaris tersebut gagal/dibatalkan secara hukum, bisa digagalkan atau aktanotaris itu dinyatakan tak mempunyai kekuatan hukum. Setiap orang harus bertanggung jawab atas perbuatannya, oleh karena itu bertanggung jawab dalam pengertian hukum berarti suatu keterikatan. Dengan demikian tanggung jawab hukum sebagai keterikatan terhadap ketentuan-ketentuan hukum. Apabila tanggung jawab hukum hanya dibatasi pada hukum perdata saja maka orang hanya terikat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur hubungan hukum diantara mereka. Disini yang terikat hanya notaris dan para pihak dalam konteks pengadaan aktaotentik. Notaris mutlak bertanggungjawab terhadap kesalahan-kesalahan yangdibuat olehnya.

Lahirnya tanggung jawab seorang notaris tidak terlepas dari kewajiban dan kewenangan untuk yang diemban. Seorang Notaris dibebankan tanggungjawab terhadapkebenaran formil, materiil akan akta yg ia buat jikalau Notaris memang terbukti dalam pengadilan bahwa Notaris melakukan kecerobohan atau yang disengaja hingga merugikan para pihak.<sup>75</sup> Pendapat tersebut menyimpulkan,

---

<sup>75</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu penjelasan*, Rajawali press Jakarta 2010, hlm 21.

akta otentik yang disahkan dimuka Notaris dapat dikatakan batal dalam putusan pengadilan hingga para pemegang akta akan merasa telah dirugikan atas akta tersebut maka Notaris tersebut perlu bertanggung jawab terhadap kesalahannya. Dalam hal pertanggungjawaban atas akta yang dikeluarkannya selama masa jabatannya, Notaris tetap bertanggung jawab terhadap semua akta itu sampai Notaris tersebut pensiun. Pertanggungjawaban akta tersebut dibedakan menjadi empat, yaitu:

1. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata

Semua peraturan yang diatur pada UUJN hanya memberikan sanksi terhadap pelanggran Notaris sifatnya formil, misal aturan penerbitan akta serta lainnya. Tetapi, Notaris pula mempunyai pertanggung jawaban dalam bahan pada akta yang diterbitkannya. Pada wewenang Notaris pada pemberian nasihat hukum untuk para penghadap (Pasal 15 huruf e UUJN). Notaris keliru dalam pemberiam penyuluhan hukum terhadap para penghadap mempunyai hubungan dengan akta yang diterbitkannya, Notaris mempunyai pertanggungjawaban dari perspektif perdata dalam kebenaran materiil dalam akta yang diterbitkannya.

2. Tanggungjawab Notaris secara pidana

Perbuatan pidana ialah tindakan yang tidak diperbolehkan oleh suatu peraturan hukum, larangan itu diikuti dengan pengancaman yakni

sanksi yang mempunyai bentuk pidana tertentu bagi siapapun yang melakukan pelanggaran itu. Perbuatan pidana dikatakan selaku tindakan yang tidak diperbolehkan aturan hukum, dan jika terdapat pelanggaran terkait larangan itu maka akan disertai dengan sanksi, berbentuk pidana tertentu. Pada melaksanakan jabatan selaku Notaris, pidana yang dimaksud ialah pidana yang dijalankan Notaris sebagai pejabat umum yg mempunyai wewenang menerbitkan akta otentik yg diatur pada UUJN.

3. Tanggungjawab Notaris berdasarkan UUJN

Pada Pasal 65 UUJN disebutkan bahwa Notaris mempunyai pertanggung jawaban pada akta yang diterbitkannya biarpun protokol Notaris sudah menyerahkan ke penerima protokol. Pada pasal tersebut menjabarkan, Notaris menyanggah suatu pertanggung jawaban kepada aktanya berlandaskan UUJN.

4. Tanggung Jawab Notaris berdasarkan Kode Etik

Selaku pejabat umum Notaris didalam menjalankan tugasnya tidak boleh lepas dari etika. Etika yang dimaksud disini ialah kode etik profesi Notaris yang ada dan bertujuan agar notaris benar-benar menjalankan tugasnya dengan profesional, bermoral serta terampil dalam argumentasi rasional.<sup>76</sup>

Notaris harus tetap berpatokan pada peraturan-peraturan yang ada serta

---

<sup>76</sup> G. H. L.. Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga.(1996)

pada kode etik profesi saat menjalankan tugas dan wewenangnya. Terkait dengan ini tujuan dalam penjagaan harkat serta martabat seorang notaris karena jabatan yang diduduki notaris merupakan jabatan kepercayaan langsung yang diutus oleh negara. Berkaitan dengan hal itu Notaris juga diharapkan untuk dapat patuh pada setiap peraturan yang ada dalam masyarakat, tidak hanya patuh pada peraturan yang mengatur mengenai jabatannya. Hal ini tentu bertujuan supaya masyarakat serta semua pihak bisa mengerti bahwa profesi Notaris merupakan profesi yang sangat mulia serta berartabat.

Kronologi didalam perkara kasus yang terjadi atas Putusan Pengadilan Nomor 2324/K/2016 antara Darnin alias Ucok selaku penggugat setelahnya terbanding, dengan Samiran selaku tergugat setelahnya pembeding, yang pada akhirnya majelis hakim pengadilan tinggi menyatakan bahwa tata cara jual beli dengan bukti P5 dan P6 yaitu kedua surat kuasa tersebut sama dengan pemberian kuasa mutlak yang atas di keluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Notaris/PPAT Idayanti Said S.H selaku Ketua Majelis Pengawas Daerah Kota Bengkulu memiliki pendapat yang berbeda terhadap putusan majelis hakim yang di dalam putusannya kuasa jual yang dibuat oleh notaris Is hariani. SH yang bersangkutan tidaklah memiliki kesalahan didalam isi akta maupun dalam proses pembuatannya tidak pula bertentangan dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, majelis hakim menyatakan dan memutuskan tatacara jual beli tersebut yang isinya sama bentuknya dengan tata cara kuasa

mutlak.<sup>77</sup>

Menurut Notaris, Kuasa Menjual bisa digunakan sesuai Perjanjian Perikatan Jual-Beli yang selanjutnya yang disebut dengan PPJB, asalkan pihak yang akan membeli hak atas tanah dalam PPJB itu telah melunasi biaya sesuai kesepakatan harga tanahnya kepada penjual. Pada situasi demikian, perlindungan kepentingan pihak yang akan membeli tanah dalam PPJB adalah perlu. Meskipun di dalam kasus yang ini tidak dibuatkannya PPJB oleh para pihak, dan jika tujuan dibuatkannya kuasa menjual ini adalah untuk peralihan hak tanah maka sudah pasti Notaris tersebut menyampaikan dengan pengetahuan hukumnya, karena permasalahan yang kerap terjadi saat proses pembuatan kuasa menjual dan PPJB ialah penolakan proses balik nama oleh kantor pertanahan jika akta jual-beli yang telah dibuat oleh pejabat PAT hanya berdasarkan kuasa menjual.<sup>78</sup>

Menurut Notaris, penetapan larangan atas kuasa mutlak sebaiknya ditetapkan secara arif. Hal ini dibutuhkan karena pentingnya pembuatan surat kuasa untuk pembeli yang sudah membayar lunas semua biaya serta telah memenuhi kewajibannya pada perjanjian pengikatan jual-beli. Dalam konteks seperti yang telah disebutkan tadi, penjuak memiliki kewajiban hukum yang harus ia penuhi, sehingga jika sudah dibuat perjanjian pengikatan jual-beli lunas, pembeli pantas untuk mendapatkan kuasa mutlak

---

<sup>77</sup> Hasil wawancara penulis kepada Notaris/PPAT Idayanti Said selaku ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris pada tanggal 12 oktober 2023.

<sup>78</sup> *Ibid.*



dari penjual untuk menjalankan haknya, salah satunya menjual kepada dirinya sendiri.<sup>79</sup>

PPAT/notaris Idayanti Said S.H menyatakan bahwa di dalam pembuatan akta menjual tersebut tidak adanya klausul yang di langgar seperti yang tertuang didalam Instruksi Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Kuasa Mutlak point a yang menyatakan kuasa tersebut tidak bisa di tarik kembali dan itu tidak ada dan diktum point b terkait mengurus mengelola dan mewakili perbuatan hukum itu juga tidak tercantum di dalam kuasa menjual yang di buat, dan kalimat itu timbul pada akta bawahtangan yg di legalisasi, hal tersebut atas kehendak pihak-pihak dan bukan termuat didalam kuasa menjual maka notaris Idayanti said menyatakan kurang tepat jika kuasa menjual tersebut (bukti p5 dan p6) dinyatakan adalah sama dengan bentuk kuasa mutlak itu sendiri.<sup>80</sup>

Kuasa menjual yang dibuat oleh notaris terkait tidaklah mengandung klausul diktum kedua point a maupun b tersebut didalam pembuatannya dan juga jika terdapat diktum yang kalimatnya hampir serupa dengan diktum yang point b surat kuasa tersebut hanyalah dilegalisasi saja di kantor notaris sedangkan yang bertanggung jawab dengan isinya adalah kedua pihak yang menghadap karena seperti yang diketahui keluarnya akta dari seorang notaris bukan tidak lain atas kehendak dari para pihak itu sendiri, dan jika berbicara mengenai tanggung jawab dari notaris terkait dikeluarkannya kuasa menjual

---

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> *Ibid.*

maka notaris Is Hariani tidak bisa diminta pertanggung jawabannya mengenai akta kuasa menjual yang dikeluarkannya tersebut karena tidak didapati bentuk klausul kuasa mutlak didalamnya.

Lebih dulu harus digarisbawahi bahwa pelimpahan kuasa mutlak tidak terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdata, namun sering dilakukan dalam jual beli di kalangan masyarakat, yang kemudian dinilai sebagai temuan hukum oleh beberapa putusan yang diberikan hakim. Pelimpahan kuasamutlak ialah sebuah perikatan yang berasal dari suatu kesepakatan/perjanjian, yang diatur Pasal 1338 KUHPerdata, 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 Kuasa Mutlak atas nama Menteri Dalam Negeri RI Nomor : 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982.

Terkait klausul pelimpahan kuasamutlak yang disebutkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang dimaksud dengan “Kuasa Mutlak” ialah kuasa yang di dalamnya terdapat bagian tak bisa ditarik ulang oleh si pelimpah kuasa. Tetap pada kasus 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 seluruh kesepakatan yang disusun/dibuat secara sah berlaku selayaknya undangundang untuk pihak-pihak yang terkait di dalamnya. Pasal ini lebih dikenal sebagai dasar dari kebebasan membuat perjanjian/kebebasan berkontrak.<sup>81</sup>

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 wajib dilaksanakan berdasarkan hukum, dalam artian penolakan tersebut memiliki alasan hukum yang detil dan jelas agar dapat dipahami. Dengan demikian notaris tidak akan lagi membuat perjanjian jual beli menggunakan kuasa mutlak.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> Nelly Sriwahyuni Siregar, *Op.Cit.*, halaman 34.

<sup>82</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dan Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar maju. hlm. 87.

## BAB IV

### SIMPULAN & SARAN

#### A. Kesimpulan

Sesuai dengan seluruh penjabaran yang telah ditulis pada Bab-Bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

1. Kedudukan kuasa menjual yang mengikuti kesepakatan pengikatan jual beli tak bisa disebut sebagai kuasa mutlak. Dalam perkara Putusan Pengadilan Nomor 2324/K/PDT/2016 kedudukan kuasa menjual tersebut melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdara poin ke 4 syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal (syarat objektif) sehingga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesepakatan yang tidak mencakup ketentuan/syarat obyektif berakibat batalnya perjanjian secara hukum, yang artinya kesepakatan tersebut dianggap tidak ada sedari awal. Kedudukan kuasa menjual tersebut dinyatakan Batal Demi Hukum oleh pengadilan negeri Bengkulu.
2. Bentuk tanggung jawab Notaris apabila membuat kesalahan dalam membuat akta autentik sehingga berdampak merugikan orang lain yakni sepanjang pihak yang dirugikan tersebut dapat membuktikan kesalahan itu akibat kelalaian maupun kesengajaan Notaris, maka Notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban. Notaris dapat diminta pertanggungjawaban dan diberikan sanksi berdasarkan pasal 84 UUJN dalam hal ini yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai

kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

## **B. Saran**

Berikut ialah saran yang didasari oleh kesimpulan penelitian ini:

1. Disarankan kepada Notaris dalam menjalankan wewenangnya sebagai pejabat berwenang dalam pembuatan akta, seharusnya dengan tegas melarang apabila para pihak ingin dibuatkan surat kuasa khusus yang sifatnya tidak mengikuti perjanjian pokoknya/PPJB dan kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli, karena telah dilarangnya suratkuasa mutlak berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982. Kepada Pemerintah agar segera merevisi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, karena hal itu dapat menimbulkan terjadi kecurangan maupun penipuan yang dilakukan oleh penerima kuasa mutlak, maka semua jual beli yang terjadi jika penjual meninggal dunia maka tanah itu kembali kepada ahli warisnya. Oleh karena itu akan terjadi kekacauan karena pembeli dirugikan.
2. Disarankan kepada masyarakat/pembeli agar memperhatikan dengan sungguh-sungguh rumah dan tanah yang akan dibeli, apakah surat-suratnya lengkap, walaupun sertipikat tetapi belum dibalik nama ke atas nama pembeli terdahulu maka bukan tidak

mungkin akan memberatkan pembeli bila adanya sengketa, karena apabila terjadi penyalundupan hukum/penyimpangan penggunaan kuasa mutlak dalam proses jual beli tersebut kemudian timbul sengketa maka pembeli akan direpotkan dengan urusan balik nama sertipikat dan kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan. Sebaiknya masyarakat yang ingin melakukan perjanjian jual beli tidak menggunakan surat kuasa mutlak tetapi menggunakan surat kuasa untuk menjual yang mengikuti perjanjian pokoknya/PPJB yang dibuat dalam bentuk akta notaris agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna maka paling tidak sudah terjadi peristiwa hukum berupa peralihan hak di dalamnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Achmad, Ali Chomzah, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002 , hlm. 11.
- Adjie, Habib, Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm 22.
- Adjie, Habib, Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, Bandung:CV. Mandar Maju, 2011, hlm 91-92.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008 hlm 141.
- Bambang Sugeng dan Sujaayadi, Pengantar Hukum Acara Perdata Dan Contoh Dokumen Litigasi. Jakarta:Kencana, 2012, hlm. 12.
- Chandra, S, Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah, (Universitas Andalas : Pustaka Bangsa, 2006), hlm.17.
- Ghofur, Abdul, Anshori, Lembaga Kenotariatan Indonesia, Yogyakarta: UII Press, 2009, hlm.7.
- Harsono Boedi, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 283.
- J. Kartini Soedjendro, perjanjian peralihan hak atas tanah yang berpotensi konflik., kanisus Yogyakarta 2005, hlm. 130.
- Kuncoro, Wahyu, 2015. 97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti. Jakarta: Raih Asa Sukses, hlm. 117.
- Mahmud, Marzuki, Peter, 2011. Penelitian Hukum. Kencana Prenada Media Group. Jakarta. hlm. 35.
- M. Hadjon, Philipus, 1997, Tentang Kewenangan, Majalah Bulanan "YURIDKA", Jakarta. 5-6 Tahun XII, September-Desember, hlm. 14.
- Muhammad Yamin dan Rahim Lubis, Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria, Medan : Pustaka Bangsa Press, 2004, hlm.26.

- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015. Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris. Yogyakarta. Pustaka Pelajar. hlm. 34.
- Munir Fuady, 2014, Konsep Hukum Perdata, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 255.
- Notonagoro, Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia, ,(Jakarta: Bina Aksara 1984), hlm. 18.
- Parlindungan, A.P, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, 2003 hlm. 3.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Jakarta, ”Jati diri Notaris Jakarta dulu, sekarang, dan di masa datang”, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 197.
- Radjasa, Dody Waluyo, Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum, Media Notariat(Menor) Edisi Oktober-Desember 2001, hlm. 63.
- Rahman, Noer Fauzi, 2013, Rantai Penjelaras Konflik-Konflik Agraria yang Kronis, Sistemik dan Meluas, Jurnal Bhumi, 37(12), 7.
- Saleh, Wantijk, Hak Anda Atas Tanah, Jakarta, Ghalia Indonesia 1982, hlm 7.
- Salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 170.
- Santoso, Urip, Pendaftaran dan Peralihan HAK Atas Tanah, (Surabaya: Kencana, 2014), hlm.249.
- Satriyo, Frans Wicaksono, Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat kuasa. Jakarta: Visimedia, 2009, hlm. 2.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta, Mandar Maju, 2011, Bandung, hlm. 63.
- Soegondo, Notodisoerjo, R, Hukum Notarial di Indonesia Suatu Penjelasan, Rajawali Jakarta, 1982, hlm. 13.
- Soetiknjo, Imam, Politik Agraria Nasional, , (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1994), hlm.15.
- Soekanto, Soerjono, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: Raja Grafindo, 2001) hlm. 12.



- Soimin, Soedharyo, Status Hak dan Pembebasan Tanah, Edisi Kedua, (Jakarta : Sinar Grafika,2004), hlm.161.
- Sugono, Bambang, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 195.
- Suhadi dan Rofi Wahasisa, Buku Ajar Pendaftaran Tanah,(Universitas Negeri Semarang, 2008)hlm, 12.
- Sulihandri, Hartanti dan Nisya Rifiani, Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris,cetakan pertama, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, hlm 5.
- Sumardjono. Maria.S.W 2008, Mediasi Sengketa Tanah, Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) di Bidang Pertanahan. Jakarta: Kompas, hlm. 3.
- Sumarja, Fx, Hukum Pendaftaran Tanah, (Bandar Lampung : Universitas Bandar Lampung,2010), hlm. 45.
- Soesangobeng, Herman, 2012, Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan, dan Agraria, Yogyakarta: STPN Press, hlm. 290.
- Syamsudin, M, Operasionalisasi Penelitian Hukum, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 9.
- Yahya, M, Harahap, Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, cetakan. ke-1 Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 6.

## **Jurnal**

- I Ketut Oka Setiawan. 2008. Lembaga Kuasa Dan Kuasa Mutlak (Jurnal) Program Pascasarjana, Program Magister Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa, Jakarta, hlm. 17.
- Julius Sembiring, Tanah Dalam Perspektif Filsafat Hukum. Jurnal hukum hlm. 3.
- Nelly Sriwahyuni Siregar. 2008. Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (jurnal) Program Pascasarjana, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Susanto, Herman, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Adanya Kuasa Mutlak (jurnal) Program Pascasarjana, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan.

## **Majalah dan Surat Kabar**

Herlien Budiono, “Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa”, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2016, hlm. 68.

## **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432).

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

### **Internet**

Aditya Nugraha Sulistiawan “Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kaveling di Kota Denpasar”, Tesis, Pogram Pasca Sarjana Universitas Brawijaya Malang, 2016.

<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1787>

Diakses tanggal Pukul 15:48, 31 Julii 2023.

Bonny Nofriza “Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris PPAT Wilayah Hukum Kota Pekanbaru” Tesis, Pogram Pasca Sarjana Universitas Islam Riau, 2019  
<https://repository.uir.ac.id/12078/> Diakses tanggal Pukul 14:20, 31 Julii 2023.

Gede Dicka Praminda, “Kuasa Menjual Notariil Sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang”, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar, 2016

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/34256> Diakses tanggal Pukul 14:10, 31 Julii 2023.

Irma Devita Purnamasari, Pengikatan Jual Beli Kuasa Untuk Menjual, terdapat dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/>. 23 Maret 2015. Diakses tanggal Pukul 22:10, 31 Juli 2023.