

Perlindungan Hukum terhadap para Pihak dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah

Arsyita Surya Rahmatanti^{1*}, A. Zarkasi¹, Rosmidah¹

¹ Universitas Jambi, Indonesia

 arsyitasuryarahm@gmail.com*

Abstrak

Penelitian ini untuk mengkaji bagaimana seorang Notaris menerapkan Prinsip Kehati-hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah sehingga meminimalisir Notaris terjerat permasalahan hukum berkaitan dengan akta yang dibuatnya dan menganalisis akibat hukum yang dapat dikenakan kepada seorang Notaris apabila terhadap pembuatan Akta mengesampingkan prinsip kehati-hatian. Metode Penelitian yang digunakan adalah Penelitian hukum normatif. Dari hasil penelitian ini adalah pengaturan tentang pembuatan akta kuasa menjual yang dilakukan oleh Notaris .PPJB dan kuasa menjual melindungi pihak pembeli terkait dengan pajak dan bukti kepemilikan. PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat preventif guna mencegah terjadinya sengketa. Kekuatan akta PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta otentik, yang secara hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut. PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata yang memiliki asas kebebasan berkontrak dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban, dan norma-norma kesusilaan berlaku bagi kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Seorang Notaris harus mengikuti prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan tugasnya, apabila Notaris mengabaikan prinsip kehati-hatian dan melakukan perbuatan melanggar hukum, maka Notaris mendapat sanksi hukum sesuai dengan aturan yang berlaku. Hasil penelitian menyarankan bahwa perlunya ketelitian dan pentingnya pemahaman Notaris dalam pembuatan Akta khususnya PPJB dan akta kuasa menjual, serta pentingnya pemahaman Hakim dalam mempertimbangkan putusannya terkait syarat sah perjanjian terutama tentang kewenangan para pihak dalam membuat suatu perjanjian beserta akibat hukum apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi.

Keywords: Perlindungan Hukum, Pembuatan Akta Tanah, Hak Atas Tanah

Diterbitkan oleh
ISSN

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar
2622-5212

Website

<https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY SA

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



PENDAHULUAN

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang berdasarkan undang-undang memiliki wewenang untuk menyusun akta autentik,¹ sejalan dengan hal tersebut sebagaimana Kewenangan Notaris sebagaimana menurut Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris yang utama adalah

¹ Andi Saputra, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah," *Officium Notarium* 1, no. 3 (2022): hlm 492, <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss3.art9>.

membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan ketetapan 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.² Kewenangan Notaris juga terhadap :

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Salah satu wewenang Notaris adalah menyusun akta yang berhubungan dengan Pertanahan seperti perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa untuk menjual tanah sebagai bagian dari pembuatan akta Notaris.³ Notaris memuat keinginan para pihak sebagai perjanjian awal untuk memindahkan suatu hak kepemilikan atas benda bergerak maupun tidak bergerak dan sering diterapkan dalam praktik kenotariatan. Ini sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 bahwa isi akta merupakan keinginan dan kehendak dari pihak-pihak yang datang ke hadapan Notaris.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT tentunya memiliki kewenangan dan peraturan yang berbeda, sejalan dengan hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki kewenangan dalam peralihan hak atas tanah melalui akta-aktanya sebelum diajukan ke Badan Pertanahan Nasional. ⁴Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁵ Praktik jual beli terkait objek hak atas tanah diawali dengan sebuah perjanjian yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang dalam Istilah yang digunakan untuk praktik disebut PPJB. Bagi masyarakat Indonesia, transaksi jual beli umumnya dilakukan melalui perjanjian atau yang dikenal sebagai perjanjian jual-beli.⁶

kuasa untuk menjual merupakan salah satu jenis kuasa khusus, yang dibuat bersamaan dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah di hadapan Notaris. Pembuatan kuasa untuk penjualan dipengaruhi oleh berbagai hal, termasuk pemilik hak tanah/pemberi kuasa yang tidak bisa hadir di depan pejabat berwenang karena sakit, pemilik hak tanah/pemberi kuasa yang tidak dapat datang ke pejabat

² Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2017), hlm 1.

³ Yana Sukma Permana, Perlindungan Hukum Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"* Vol. Vi, No. 1, Juni 2022, hlm. 227.

⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 76.

⁵ Habib Adjie, *Menopang Khazanah, Notaris Dan PPAT Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 6.

⁶ Chintya Agnisa Putri, Farris Nur Sanjaya, and Gunarto Gunarto, "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): hlm. 270.

berwenang karena ketidakmampuan sementara, sehingga perlu adanya pemberian kuasa untuk menjual agar proses peralihan hak atas tanah dihadapan pejabat berwenang dapat berjalan lebih mudah.⁷

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara, sifat dari pemberian kuasa adalah "mewakili" atau "representasi". "Mewakulkan" di sini berarti pemberi kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk mengelola dan melaksanakan kepentingan dari pemberi kuasa. Pengertian istilah "atas nama" dalam pasal ini adalah penerima kuasa melakukan atau bertindak mewakili pemberi kuasa.

Secara garis besar, diatur dalam Pasal XVI, Buku III KUHPerdara, sementara ketentuan khususnya dijelaskan dan terikat pada peraturan hukum acara yang ditetapkan oleh HIR dan RBG. Untuk memahami makna kuasa secara umum, dapat dilihat dalam Pasal 1792 KUHPerdara, yang menyatakan: Pemberian kuasa adalah suatu kesepakatan di mana seorang memberikan wewenang kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menjalankan suatu urusan.⁸

Pasal 1792 dan Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa pemberian kuasa, selain berdasarkan kesepakatan kedua pihak, dapat dinyatakan dalam bentuk akta autentik, akta di bawah tangan, atau secara lisan. Namun demikian, tanpa mengurangi penjelasan sebelumnya, berdasarkan Pasal 1793 a (2) KUH Perdata, penerimaan kuasa dapat terjadi secara tersirat dan hal itu dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa oleh pemberi kuasa. Namun, metode diam-diam ini tidak bisa digunakan dalam pemberian kuasa khusus.⁹

Kuasa untuk menjual termasuk dalam kategori kuasa yang digunakan untuk mengalihkan kepemilikan benda yang seharusnya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya. Oleh karena itu, untuk kekuasaan menjual, diperlukan pemberian kuasa dengan pernyataan yang jelas dalam dokumennya (Pasal 1796 KUHPerdara). Perjanjian jual beli yang disusun di hadapan Notaris belum mengalihkan hak milik atas tanah seperti halnya jual beli yang dilakukan oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena kesepakatan Jual Beli yang dibentuk di depan Notaris atau yang biasa dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah kontrak jual beli dalam arti yang sesungguhnya, melainkan hanya sebuah kesepakatan untuk melakukan jual beli yang hanya menetapkan hak dan kewajiban antara calon penjual dan calon pembeli (konsensuil obligatoir). Di samping itu, PPJB juga dapat dianggap sebagai perjanjian awal (pactum de contrahendo) yang bertujuan untuk melaksanakan penyerahan (levering) hak atas tanah, melalui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT.¹⁰

Tujuan dari pembuatan kuasa jual adalah untuk menciptakan situasi di mana pembeli yang telah melunasi harga tanah dapat kapan saja mewakili penjual untuk menandatangani akta jual belinya di depan PPAT. Dengan demikian, kepentingan pembeli akan lebih terjamin, sebab meskipun secara hukum hak kepemilikan tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli, adanya kuasa itu memberikan pembeli hak untuk mengalihkan hak atas tanah yang telah dia beli.

Secara normatif, masalah mengenai eksistensi kuasa menjual yang diterapkan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak ditemukan pengaturannya dalam Pasal

⁷ Aina Ainayah, Sahuri Lasmadi, Rosmidah, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak, *Jurnal Selodang Mayang*, 2022, hlm, 197.

⁸ Laetitia Sekar Faradiba, H. Umar, Akbar Kurnia Putra, Konstruksi Kuasa dalam Praktik Jual Beli Tanah, *Wajah Hukum*, Vol 9, No 1 (2025): April, 50-57 Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi ISSN 2598-604X (Online) | DOI 10.33087/wjh.v9i1.1671, hlm. 51.

⁹ Herlien Budiono, Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa, (Yogkarata: Kongres Ikatan Notaris Indonesia, 2012), hlm 4.

¹⁰ Muhammad Eddo Afrian, "Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru", *JOM Fakultas Hukum*, Vol.III, No. 2, (2016) : 8.

39 ayat 1 PP. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika: a. berkaitan dengan bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, jika sertifikat asli hak yang bersangkutan tidak diserahkan atau sertifikat yang diberikan tidak sesuai dengan catatan yang ada di Kantor Pertanahan; atau Oleh karena itu, tidak heran jika proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berbeda-beda antara sesama PPAT tergantung pada pengetahuan yang dimiliki serta keberanian dalam melakukan penemuan hukum

Secara prinsip, kuasa jual tidak diatur atau dikenali dalam KUHPerdota, tetapi dalam praktik pengalihan hak atas tanah, kuasa jual merupakan hasil dari penemuan hukum berdasarkan asas bebas berkontrak. Seiring berjalannya waktu, kuasa jual telah diakui dan dapat diterapkan dalam aktivitas hukum dengan syarat, kuasa tersebut dibuat untuk memastikan pelaksanaan kewajiban dari perbuatan hukum tertentu yang timbul dari perjanjian atau perikatan yang telah dibuat sebelumnya.¹¹

Sejalan dengan penelitian oleh Laetetia Sekar Faradiba tentang Konstruksi Kuasa dalam Praktik Jual Beli Tanah dalam praktiknya ada larangan terhadap kuasa jual yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 mengenai Larangan Penggunaan Kuasa jual Sebagai Pemindahan hak atas tanah. Isi Diktum pertama dan Diktum ketiga Instruksi Mendagri itu adalah mengarahkan semua Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I serta para Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II untuk melarang: 1). Camat dan Kepala Desa atau pejabat setara diharuskan untuk menyusun/memperkuat pembuatan surat kuasa jual yang sejatinya merupakan pemindahan hak tanah; 2). Instansi agraria bertugas untuk menyelesaikan status hak atas tanah yang berfungsi sebagai surat kuasa jual untuk membuktikan pemindahan hak atas tanah. Isi dari diktum kedua Instruksi Mendagri tersebut mengatur jenis kuasa jual yang tidak boleh digunakan dalam pengalihan hak atas tanah.

Dari isi diktum kedua tersebut dapat disimpulkan bahwa kuasa jual yang dilarang memiliki 3 (tiga) unsur, sebagai berikut: 1). Objek dari kekuasaan itu adalah lahan; 2). Kuasa tersebut memiliki elemen yang tidak dapat ditarik kembali oleh yang memberikan kuasa, dan 3). Kuasa tersebut memberikan izin kepada penerima kuasa untuk mengontrol dan memanfaatkan tanah serta melakukan semua tindakan hukum yang menurut hukum hanya bisa dilakukan oleh pemegang haknya, dan pada sebenarnya adalah sebuah peralihan hak atas tanah.¹²

Berkaitan dengan dasar pengaturan terhadap akta kuasa menjual pada praktiknya, pemberian kuasa dalam perjanjian jual beli tanah seringkali mengalami penyimpangan. Penyimpangan yang terjadi bisa diakibatkan karena kesalahan baik yang dilakukan oleh Notaris/PPAT maupun kesalahan yang dilakukan oleh para pihak. Sebagai contoh kasus putusan tentang penyalahgunaan akta kuasa menjual Putusan Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 27/Pid/2019/PT DPS Jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PN DPS. Terdakwa Ketut Neli Asih merupakan seorang notaris yang memiliki izin dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: C-130-HT.03.01-TH.2003, tanggal 03 februari 2003, dan juga sebagai PPAT berdasarkan lisensi dari Badan Pertanahan Nasional No.14-X. A2003 pada 04 Desember 2003. Pada 8 Agustus 2014, Ketut Neli Asih (selanjutnya disebut terdakwa) yang berprofesi sebagai notaris dan PPAT dikunjungi oleh Gunawan Priambodo (yang selanjutnya dikenal sebagai saksi Gunawan) dan Mahendro Anton Inggriyono (selanjutnya disebut sebagai saksi yang menjadi korban) Anton), membawa

¹¹Lenny Maria Aritonang, Erika Meliana, Nicole Richie Athena Adams, Ivany, Tinjauan Yuridis terhadap Penggunaan Surat Kuasa Jual sebagai Dasar Peralihan Hak, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* Vol. 5, No. 3, Januari 2025, hlm. 2353.

¹² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cet. Kedua, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 6.

dokumen kelengkapan tanah yang berada di Perumahan Taman Griya Komplek Villa Paradise Loft, dengan sertifikat HGB: 7062/Kelurahan Benoa seluas 5.455 m² atas nama perusahaan PT Nuansa Bali Utama untuk disusun perjanjian jual beli antara saksi Gunawan dan Korban yang bernama Anton.

Saksi Gunawan dan saksi korban Anton setuju dengan metode pembayaran tanah itu. Surat keterangan mengenai tanah yang dibawa oleh saksi Gunawan adalah berupa Perjanjian Jual Beli (PPJB) nomor 30 tanggal 20 November 2012 antara saksi Gunawan dengan perusahaan PT. Nuansa Bali Utama, dan Akta Kuasa Nomor 31 tanggal 20 November 2012 yang berisi PT Nuansa Bali Utama memberikan wewenang kepada saksi Gunawan untuk menjual sepetak tanah dengan ukuran 4.179 m² dengan HGB: 6237/Benoa dari ukuran awal/ukuran total seluas 6.063 m² atas PT. Nuansa Bali Utama, baik PPJB maupun Akta Kuasa Menjual tersebut disusun di Notaris Putu Trisna Rosilawati, Sertifikat HGB yang dibawa oleh saksi Gunawan ke hadapan terdakwa masih atas nama perusahaan PT Nuansa Bali Utama dan bukan atas nama saksi Gunawan, oleh karena itu terdakwa akan membuat Akta kuasa menjual di antara saksi Gunawan selaku pemberi kuasa dan saksi korban Anton sebagai penerima kuasa.

Selanjutnya pada 13 Agustus 2014, saksi Sugiartini yang merupakan staf dari saksi Gunawan tiba di kantor terdakwa, di mana saat itu saksi Sugiartini mengaku diperintahkan oleh saksi Gunawan untuk mengambil kembali sertifikat HGB: 7062/Kelurahan Benoa seluas 5.455 m² yang masih tersimpan di kantor terdakwa. Alasan saksi Sugiartini mengambil sertifikat tersebut adalah untuk mengurus pemecahan sertifikat yang dilakukan sendiri oleh saksi Gunawan. Pada 4 September 2014, saksi Gunawan berangkat bersama saksi korban Anton dan saksi Shanty (istri dari saksi korban Anton) pergi ke kantor terdakwa untuk melanjutkan kesepakatan yang terjadi pada tanggal 8 Agustus 2022. Dengan membawa dokumen berupa PPJB Nomor 30 tanggal 20 November 2012 antara saksi Gunawan dan PT. Nuansa Utama Bali dan Akta Kuasa Menjual Nomor 31 tanggal 20 November 2012.

Pada 4 September 2014 dibuatlah akta kuasa menjual antara saksi Gunawan dan saksi korban Anton. Akta kuasa jual tersebut dibuat hanya dengan menunjukkan salinan sertifikat HGB: 7062/ Kelurahan Benoa memiliki luas 5.455 m², dan pihak-pihak terkait dalam hal ini adalah saksi korban Anton dan saksi Shanty telah mengetahui bahwa sertifikat HGB 7062 yang asli tidak terdapat di kantor terdakwa dan sedang ditahan oleh saksi Gunawan untuk melaksanakan pemecahan sertifikat. Walaupun terdakwa telah menjelaskan hal tersebut (dalam keterangan terdakwa di BAP dan Persidangan), korban saksi Anton masih setuju untuk menyusun Akta Kuasa Menjual tersebut, dengan demikian, disusunlah Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 4 September 2014 yang mencantumkan saksi Gunawan sebagai pemberi kuasa telah menjual sebagian lahan seluas kurang lebih 2.962 m² dan sudah dibayarkan sepenuhnya oleh penerima kuasa yang merupakan saksi korban Anton.

Pada waktu itu dan juga sudah tercantum dalam Akta Kuasa Menjual bahwa saksi Gunawan akan menyelesaikan pembagian sertifikat HGB: 7062/ Kelurahan Benoa ini akan diterbitkan dalam waktu tiga bulan. Setelah itu, enam bulan berlalu sejak pembuatan Akta Kuasa Menjual itu, saksi korban Anton juga belum mendapatkan sertifikat HGB: 7062/ Kelurahan Benoa baik dari terdakwa maupun dari saksi Gunawan, sehingga korban bernama Anton menanyakan hal itu kepada terdakwa, dan terdakwa hanya dapat menjelaskan bahwa Sertifikat HGB: 7062/ Kelurahan Benoa itu sudah tidak ada di tangannya dan masih dipegang oleh saksi Gunawan.

Selanjutnya, korban Anton tidak dapat menghubungi dan menemui saksi Gunawan, lalu saksi korban Anton mendatangi saksi Sugiartini untuk menanyakan tentang Sertifikat HGB 7062 itu, kemudian saksi Sugiartini menjelaskan bahwa sertifikat HGB 7062. yang ada di kantor notaris Triska Damayanti. Saat saksi korban Anton sampai di kantor. Notaris Triska Damayanti, saksi korban Anton tidak bisa bertemu dengan Triska

Damayanti, namun bertemu dengan saksi I Made Juli Ardika yang bekerja di kantor notaris Triska Damayanti. Dalam penjelasannya, saksi I Made menyatakan bahwa sertifikat HGB: 7062/ Kelurahan Benoa tersebut untuk sebagian lahan seluas 1.746 m² telah dijual oleh saksi Gunawan kepada saksi Sariyanto dengan nilai Rp 3.500.000.000,- (Tiga Miliar Lima Ratus Juta Rupiah), dan saksi korban Anton berusaha menjumpai saksi Sariyanto, dan memperoleh keterangan yang sama.

Oleh sebab itu, saksi korban Anton berusaha untuk menghubungi saksi Gunawan agar mengajukan permintaan kembali uang sebesar Rp 11.673.500.000, - (Sebelas Miliar Enam Ratus Tujuh Tiga Puluh Tiga Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Namun tidak pernah mencapai kesepakatan atau solusi, sehingga akhirnya melaporkan semua tindakan saksi Gunawan itu kepada pihak kepolisian. Dalam BAP korban Anton, yang dia laporkan adalah saksi Gunawan, bukan terdakwa, tetapi dalam perkembangan kasus itu pihak kepolisian menjadikan Notaris/PPAT Ketut Neli Asih yang menjadi terdakwa, meskipun sebelumnya saksi korban Anton tidak melaporkan Notaris/PPAT Ketut Neli Asih dan melaporkan tindakan dari saksi Gunawan.

Contoh kasus diatas yang mengakibatkan kerugian terhadap para pihak yang beritikad baik tidak terlepas dari akibat kelalaian dari Notaris/PPAT tersebut.¹³Kewenangan notaris dalam pembuatan akta kuasa menjual diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai perubahan (UUJN-P) yang menyatakan bahwa dalam menjalankan tugasnya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, teliti, mandiri, tidak memihak, serta melindungi kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum. Prinsip kehati-hatian Notaris bersifat abstrak dan mengandung nilai-nilai moral, sehingga ketidakjelasan norma dalam Pasal ini yang belum mendefinisikan kewajiban Notaris berpengaruh pada otentisitas akta yang dibuat olehnya atau di hadapannya serta otentisitas dari akta tersebut. Menurut Pasal 16 ayat (1) UUJN-P, notaris dalam melaksanakan tugasnya harus "bertindak secara amanah, jujur, teliti, mandiri, netral, dan melindungi kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam tindakan hukum". Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, kehati-hatian berarti berwaspada atau berhati-hati yang berkaitan erat dengan ketelitian, kecermatan, dan keseksamaan.¹⁴

Kode Etik Notaris dalam Pasal 3 angka 4 juga mengungkapkan bahwa notaris harus "bertindak dengan jujur, independen, impartial, amanah, hati-hati, dengan rasa tanggung jawab penuh, sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta isi sumpah jabatan notaris." Otentisitas akta ini dapat terwujud jika syarat-syarat formal atau ketentuan yang ditetapkan dalam UUJN dipenuhi dan otentisitas ini tidak diatur oleh peraturan perundang-undangan lainnya. Sertifikat tanah asli sebagai dokumen pendukung untuk pembuatan akta kuasa jual merupakan elemen penting dan fundamental dalam penyusunan akta. Ketidakberadaan prosedur verifikasi keabsahan sertifikat objek tanah oleh Notaris mengakibatkan konsekuensi hukum pada akta kuasa menjual yang disusun tanpa sertifikat asli, baik untuk para pihak maupun untuk Notaris, sehingga menyebabkan masalah hukum.

Contoh kasus putusan diatas memberikan landasan dasar bagi Penulis untuk meneliti terkait bagaimana sebenarnya kewenangan Notaris tersebut dalam bertindak untuk membuat akta kuasa menjual dan memberikan perlindungan hukum khususnya kepada para pihak yang beritikad baik dalam peralihan hak atas tanah, contoh kasus diatas juga memberikan beberapa pertanyaan kepada penulis tentang bagaimana prosedur awal terjadinya akta kuasa menjual oleh Notaris sedangkan didalam putusan ternyata pemberi kuasa sudah mencabut kuasanya, selain itu kesalahan Notaris/PPAT yang melakukan akta kuasa jual hanya berdasarkan fotocopy sertifikat dan sertifikat

¹³ I Made Hendra Kusuma, *Problematik Notaris Dalam Praktik* (Bandung: Alumni, 2019).

¹⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1982, hlm. 230.

aslinya diberikan kembali kepada pihak yang tidak memiliki kewenangan dalam sertifikat, bahkan yang menjadi pertanyaan bahwa putusan yang terjadi disalahkan kepada Notaris/PPAT sedangkan laporan Polisi kepada salah satu pihak.

Kekaburan norma terkait pembuatan akta kuasa menjual yang merupakan bagian dari kewenangan Notaris inilah dasar bagi penulis untuk mengkaji dari aspek pengaturan dan bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak dan yang paling mendasari dari adanya bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terkait ketentuan sanksi yang berbeda baik secara perdata, pidana dan administrasi kepada Notaris/PPAT terhadap akta yang dibuatnya sehingga mendasari penulis tertarik untuk melakukan penulisan artikel lebih lanjut dalam penulisan ini adalah :

1. Bagaimana Pengaturan terhadap Notaris/ PPAT ketika membuat akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Dalam Upaya Mencegah Terjadinya Permasalahan Hukum?
2. Bagaimana Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah?

METODE PENELITIAN

Secara umum *legal research* (Penelitian Hukum) merupakan serangkaian kegiatan dengan metode ilmiah dalam mencapai kebenaran dengan cara sistematis, utuh dan konsisten.¹⁵ Penelitian hukum adalah penelitan yang memuat preskripsi, yaitu mengkaji tentang koherensi suatu peristiwa hukum dengan aturan hukum, antara hukum dengan norma hukum, norma hukum dengan asas hukum, dan asas hukum dengan etika.¹⁶ Metode adalah suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian, suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan atau cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif merupakan “pengkajian masalah-masalah hukum mengenai asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum”.¹⁷ Tipe Penulisan yuridis normatif dilakukan terutama terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis atas pokok permasalahan yang terjadi dengan asas-asas, kaidah dan norma hukum.

Pendekatan Penelitian adalah rencana konsep dan prosedur untuk penelitian yang mencakup langkah-langkah, mulai dari asumsi yang luas hingga metode terperinci dalam pengumpulan data, analisis, dan interpretasi. Keputusan keseluruhan melibatkan pendekatan mana yang harus digunakan untuk mempelajari suatu topik. Dengan pendekatan tersebut, penelitian akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk mencari jawabannya, dimana pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum.¹⁸ Pendekatan penelitian, maka peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isi yang sedang yang diteliti.¹⁹ Pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*). Pendekatan ini sering juga menggunakan istilah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan ini pada dasarnya dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan ini merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan

¹⁵ Irwansyah and Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel Edisi Revisi* (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021), hlm. 65.

¹⁶ *Ibid*, hlm 74.

¹⁷ Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, hlm. 90.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 92.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 133.

perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian. Dalam hal ini peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, Perubahan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- b) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.²⁰ Digunakan *Conceptual Approach* karena dalam penelitian ini meneliti tentang Prinsip Kehati-Hatian Notaris Terhadap Kewenangan Bertindak Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual.
- c) Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Pendekatan Kasus dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Hal pokok yang dikaji pada putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi dalam contoh kasus Putusan .

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier yaitu diantaranya yang telah dikemukakan oleh Bahder Johan Nasution "Bahan hukum bukan data atau fakta social, karena dalam penelitian ilmu hukum normatif yang dikaji adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif."²¹ Bahan hukum yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Bahan hukum primer yang terdiri dari Peraturan Perundang-undangan yang terdiri dari :
- i. Undang – Undang Dasar 1945.
 - ii. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - iii. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - iv. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
 - v. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah Perubahanperaturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - vi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 27/Pid/2019/PT DPS Jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PN DPS.
- b) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa hasil penelitian berupa tesis dan jurnal hukum tentang Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah..
- c) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk maupun petunjuk penjelasan terhadap bahn hukum primer dan tersier yang

²⁰ Irwansyah and Yunus, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel Edisi Revisi*, hal 147.

²¹ *Ibid*, hlm.86.

terdiri dari berupa kamus, ensiklopedia, internet atau website yang terkait dengan objek penelitian.

Analisis bahan hukum dalam penelitian yuridis normatif ini dilakukan oleh peneliti dengan menganalisis data yang diperoleh, dengan menggunakan metode analisis normatif yaitu cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan.²² Analisis bahan hukum yang dilakukan dengan beberapa cara antara lain yaitu:

- 1) Menginventarisasi yaitu dalam penelitian ini, pertama-tama peneliti melakukan pengumpulan semua informasi tertulis yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, internet kemudian dipilah yang ada kaitannya dengan permasalahan yang sedang diteliti yaitu Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah., baru kemudian dipilih informasi relevan dan esensial, selanjutnya penulis menentukan isu hukumnya (*legal issue*).
- 2) Mengsistematisasikan, yaitu informasi dan bahan hukum yang telah diinventarisasikan dan dipilah-pilah dengan mengambil bahan hukum yang ada relevansinya dengan materi yang dibahas kemudian disusun secara sistematis untuk mendapatkan gambaran mengenai permasalahan yang diteliti.
- 3) Menginterpretasikan semua peraturan perundang-undangan sesuai dengan masalah yang dibahas dengan menghimpun dan mengelolah tatanan aturan yang ada yang didalamnya berlangsung interpretasi, pembentukan dan penjabaran pengertian-pengertian dalam hukum dari solusi masalah dapat dirancang dan ditawarkan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan terhadap Notaris/ PPAT ketika membuat akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Dalam Upaya Mencegah Terjadinya Permasalahan Hukum

Menurut pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah dasar yang kuat untuk mendaftarkan pemindahan hak atas tanah. Dari pasal itu kita bisa mengerti bahwa setelah AJB dibuat dan dicatat di Kantor Pertanahan, pada saat itu hak milik tanah sudah berpindah dari penjual ke pembeli. Pendaftaran ini bertujuan untuk melindungi pembeli atas hak miliknya, sesuai dengan pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas suatu bidang tanah, seperti rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, supaya mereka bisa dengan mudah membuktikan diri sebagai pemilik.

Sebelum AJB dibuat, ada yang namanya PPJB. PPJB dibedakan menjadi dua tipe, yaitu Akta PPJB yang baru adalah hanya merupakan janji-janji karena biasanya harga belum sepenuhnya dibayar oleh pembeli, tetapi masih dicicil dalam beberapa kali pembayaran, dan ini disebut PPJB Belum Lunas dan Akta PPJB yang sudah dibayar lunas tapi pembuatan AJB belum bisa dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang, karena syaratnya belum lengkap, disebut PPJB Lunas. Meski latar belakang kedua tipe ini berbeda, yaitu lunas atau tidaknya pembayaran, namun kedua akta PPJB ini tetap mengikat bagi semua pihak, baik penjual maupun pembeli, dan juga bagi ahli waris atau penerima hak dari orang yang telah meninggal.

Menurut pendapat R.Subekti terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli bahwa perjanjian antar pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara

²² *Ibid*, hlm.148.

lain adalah sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih ada proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli,²³ namun sejalan dengan pendapat R.Subekti menurut penulis ada beberapa aturan yang perlu dilakukan dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli seperti status tentang tanah dan bangunan harus jelas, termasuk ukuran tanah dan bangunan (jika perlu bisa disertakan peta lokasi tanah dan desain bangunan), sertifikat kepemilikan, dan izin-izin yang berkaitan dengan tanah serta bangunan itu, harga tanah per meter persegi dan total harga seluruhnya serta cara untuk membayarnya. Pembayaran harga tanah bisa dilakukan secara bertahap, dan pelunasan bisa dilakukan saat menandatangani AJB. Syarat untuk bisa membatalkan kesepakatan, seperti jika pembangunan rumah tidak selesai sesuai waktu yang telah dijanjikan oleh pengembang, maka calon pembeli bisa membatalkan dan mendapatkan kembali uang muka. Namun, jika pembangunan selesai tepat waktu tetapi calon pembeli membatalkannya sendiri, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya. Penegasan mengenai siapa yang bertanggung jawab membayar pajak dan biaya-biaya lain yang dibutuhkan, seperti biaya pengukuran tanah dan jasa Notaris atau PPAT. Jika perlu, bisa ditambahkan pernyataan dan jaminan dari calon penjual bahwa tanah yang dijual tidak sedang dijamin oleh utang pihak lain atau terlibat masalah hukum. Jika di kemudian hari pernyataan dan jaminan dari calon penjual ternyata tidak benar, maka calon penjual harus membebaskan calon pembeli dari klaim pihak lain.

Dalam proses membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sering kali penjual diwakili oleh orang lain dengan menggunakan Kuasa Untuk Menjual. Pada dasarnya, kuasa untuk menjual diberikan karena penjual (pemilik tanah) tidak bisa hadir saat pembuatan akta jual beli karena beberapa alasan, seperti penjualan yang berlangsung di luar kota atau karena tidak bisa meninggalkan pekerjaan. Namun, dalam praktiknya, alasan untuk memberikan kuasa ini berkembang sesuai kebutuhan yang ada. Kuasa Untuk Menjual juga bisa dibuat karena tanah yang dimaksud akan dijual lagi kepada pihak lain. Hal ini biasanya dilakukan oleh orang-orang yang bekerja di bidang jual beli tanah atau oleh para makelar tanah untuk menghindari pembayaran pajak. Namun, apa yang perlu diteliti adalah akta pengikatan untuk jual beli yang dibuat oleh notaris ketika penjual tidak bertemu langsung, tetapi memakai surat kuasa jual. Dalam hal ini, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh notaris mengenai akta kuasa menjual tersebut seperti :

“Menurut pasal 1792 KUH Perdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud hanya untuk perbuatan hukum.”

“Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan: Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda. hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, Kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum.”

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa,

²³ Dony Hadirusdianto, Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah, Mitra Ilmu, Jakarta.2009, hal.12

dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa. Pasal 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan Pengangkatan kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut.

Berdasarkan aturan yang ada, pemberian kuasa bisa berakhir jika kuasa tersebut dicabut oleh orang yang memberikannya atau jika ada kuasa baru yang dibuat dan dilaporkan kepada orang yang menerima kuasa. Pemberian kuasa juga akan berakhir jika orang yang memberikan kuasa tersebut meninggal. Namun, ada pengecualian dari aturan ini. Kadang-kadang, ketentuan tentang berakhirnya kuasa yang ada di Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bisa diabaikan. Jika sebuah kuasa menyebutkan bahwa kuasa tersebut tidak bisa dicabut dan tidak akan berakhir karena alasan apapun, termasuk yang ada di pasal-pasal tadi, itu disebut sebagai kuasa yang bersifat tetap.

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang sebelumnya dijelaskan dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982, kuasa untuk menjual tanah tidak boleh diberikan sebagai kuasa mutlak. Karena kuasa untuk menjual tidak boleh dalam bentuk mutlak, maka untuk kuasa yang tidak ada hubungannya dengan perjanjian utama, akan berlaku aturan tentang berakhirnya kuasa yang tercantum di Pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi, kuasa untuk menjual akan berakhir jika:

- a. Orang yang memberi kuasa meninggal dunia;
- b. Dicerabut oleh orang yang memberi kuasa;
- c. Ada kuasa baru yang mengatur hal yang sama.

Pasal 39 ayat (1) huruf d dari Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa PPAT tidak akan membuat akta jika salah satu pihak atau semua pihak menggunakan surat kuasa mutlak yang sebenarnya berisi tindakan hukum untuk memindahkan hak. Larangan penggunaan surat kuasa mutlak ini sudah diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 mengenai Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Instruksi Mendagri ini menyatakan bahwa Kuasa Mutlak yang disebutkan itu adalah kuasa yang tidak bisa dicabut kembali oleh orang yang memberi kuasa. Kuasa mutlak yang sebenarnya mengalihkan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberi kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menguasai serta menggunakan tanah, serta melakukan semua tindakan hukum yang seharusnya bisa dilakukan oleh pemegang haknya.

Notaris merupakan pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik berdasarkan Undang-Undang. Kewenangan Notaris ini sesuai dengan ketentuan di dalam pasal 15 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan dikenal dengan UUJN yang menyebutkan :“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris, yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang :

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
4. Berwenang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris.
5. Mengenai pembuatan waktu pembuatan akta, dalam hal ini notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para menghadap yang tercantum dalam akta.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan nilai pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*). Kemampuan lahiriah akta notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*).
2. Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*). Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*). Artinya apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan akta notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Dalam PPJB lunas, saat membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili dengan adanya kuasa menjual yang sudah memberikan kuasa untuk menandatangani sendiri AJB yang dibuat sebagai penjual dan sebagai pembeli secara langsung. Kuasa menjual di dalam PPJB merupakan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Kuasa menjual adalah sah apabila kuasa tersebut diperjanjikan dengan tegas serta kuasa tersebut diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut penting mengingat pada kematian dari pemberi kuasa atau penerima kuasa, maka kekuasaan tersebut tidak akan berakhir. Dalam praktik seringkali terjadi pembeli tidak segera membuat AJB meskipun semua persyaratan terpenuhi. Akan tetapi mengalihkan lagi kepada pihak lain dengan membuat PPJB dan kuasa menjual yang kedua atau biasa disebut dengan PPJB dan kuasa menjual bertingkat. Karena tidak ada ketentuan yang melarang tentang PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat.

Apabila mengacu pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setelah terpenuhinya syarat-syarat dimaksud dalam PPJB dan kuasa menjual harus ditindaklanjuti dengan membuat AJB dan kemudian segera mendaftarkan balik nama di Kantor Pertanahan Sehingga secara yuridis hak atas tanahnya sudah beralih kepada pembeli. Tetapi, apabila pembeli membuat PPJB dan kuasa menjual lagi kepada pihak lain maka pihak lain atau pembeli terakhir belum tentu dapat memproses peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. Dalam hal membuat akta PPJB dan

kuasa menjual secara bertingkat notaris juga tidak dapat dipersalahkan, notaris membuat akta PPJB dan kuasa menjual karena tidak ada undang-undang yang mengatur secara khusus tentang PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat. Notaris mau membuat PPJB dan kuasa menjual bertingkat karena adanya sifat terbuka pasal 1338 KUH Perdata yang memberikan kebebasan yang seluasluasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan norma-norma kesusilaan. Dan telah memenuhi persyaratan sahnya suatu perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun sebagaimana contoh kasus putusan tentang penyalahgunaan akta kuasa menjual Putusan Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 27/Pid/2019/PT DPS Jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PN DPS yang pada intinya terjadi penyelewengan dalam pembuatan PPJB dan akta kuasa menjual maka seorang Notaris harus memperhatikan dan memastikan bahwa barang yang dijual dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli tidak sedang mengalami sengketa, tidak terikat dengan utang, dan jika ada utang, sudah ada surat yang menyatakan utang itu dibebaskan dari bank. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tidak ada masalah hukum lainnya setelah cek dilakukan di kantor pertanahan setempat.

Notaris harus memastikan bahwa identitas pemilik adalah yang benar dan asli, Notaris perlu mengecek bahwa pemilik atau penjual benar-benar merupakan pemilik yang sah dari sertifikat tersebut. Notaris akan menyiapkan akta sesuai dengan apa yang diminta oleh kedua pihak, dan kedua pihak harus membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta Kuasa Jual setelah membayar semua yang telah disetujui dengan niat baik. Perlu ada saksi yang hadir dan akta harus dibuat di depan Notaris, dibacakan, lalu ditandatangani oleh kedua pihak, saksi-saksi, dan Notaris.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah

Dalam membuat surat kuasa jual untuk sebidang tanah, sangat penting untuk berhati-hati dan teliti. Notaris harus memastikan bahwa semua dokumen yang berhubungan dengan tanah tersebut adalah benar dan sah, serta memeriksa identitas semua orang yang memberi dan menerima kuasa. Pada kasus ini, notaris yang bernama Ketut Neli Asih melakukan hal yang dianggap tidak hati-hati dalam membuat surat tersebut. Terdakwa, yang juga seorang notaris, telah membuat Surat Kuasa Jual untuk sebidang tanah bernama Paradise Loft sesuai permintaan GP, tanpa memeriksa dengan seksama keabsahan dokumen yang mendasari transaksi, seperti PPJB dan status sertifikat tanah. Kasus ini melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Pasal 16 dari Undang-Undang tersebut menyatakan bahwa notaris harus memastikan bahwa dokumen yang dikeluarkan benar dan tidak ada konflik kepentingan. Dalam kasus ini, terdakwa, sebagai notaris, melanggar kewajiban itu dengan mengeluarkan Surat Kuasa Jual tanpa memastikan keabsahan dan kepemilikan sertifikat tanah yang asli. Tindakan ini menunjukkan kelalaian dalam memeriksa dokumen, yang dapat merugikan orang lain secara hukum.

Kode Etik Notaris menekankan pentingnya hati-hati, memberikan informasi yang jelas, dan memeriksa dokumen. Dalam situasi ini, orang yang didakwa tidak memeriksa dengan teliti status hukum tanah atau dokumen-dokumen yang penting, dan juga tidak memberikan informasi yang akurat kepada korban tentang keberadaan sertifikat asli. Bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam kasus ini tidak terlepas dari Tanggung jawab notaris yang mana di sini mencakup tanggung jawab pidana dan juga tanggung jawab perdata. Berdasarkan putusan pengadilan, notaris mendapat hukuman karena memberi kesempatan dan alat untuk melakukan penipuan. Tindak kejahatan ini terjadi karena kelalaian dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat publik. Notaris bisa diminta untuk membayar ganti rugi kepada orang yang

dirugikan jika kelalaiannya menimbulkan kerugian uang atau hukum. Dengan berdasar pada teori perlindungan hukum, notaris memiliki tugas untuk memastikan bahwa semua dokumen yang mereka tanda tangani atau buat adalah sah dan benar. Jika mereka gagal memenuhi standar ini, itu dianggap sebagai pelanggaran tugas profesional dan bisa berujung pada masalah hukum. Dalam kasus ini, teori tanggung jawab pidana memeriksa apakah ada kesengajaan atau kelalaian. Orang yang didakwa dianggap tidak menjalankan kewajibannya dengan baik dan memberi kesempatan bagi pelaku penipuan untuk terus melakukannya, meskipun mereka tidak terlibat langsung dalam penipuannya.

Teori kepastian hukum juga menilai apakah notaris bisa diminta bertanggung jawab secara hukum jika ada kerugian karena kelalaian atau kesalahan mereka. Jika terbukti bahwa tindakan atau kurangnya perhatian dari notaris menyebabkan kerugian bagi orang lain, mereka bisa diminta untuk mengganti kerugian itu. Pengadilan Negeri Denpasar memutuskan bahwa terdakwa bersalah dalam penipuan karena memberikan kesempatan dan alat bagi penipu dengan membuat Akta Kuasa Menjual tanpa mengecek dokumen asli. Pengadilan Tinggi Denpasar menguatkan sebagian dari keputusan tersebut tetapi menyesuaikan hukumannya karena merasa hukuman yang dijatuhkan terlalu berat. Mahkamah Agung memutuskan untuk menerima permohonan peninjauan kembali, berpikir bahwa tindakan terdakwa lebih baik diselesaikan melalui cara administratif daripada pidana, karena kerugian yang dialami korban disebabkan oleh tindakan GP, bukan oleh terdakwa. Kasus ini menunjukkan bahwa jika notaris gagal menjalankan tugasnya dengan baik, bisa berakibat pada pelanggaran hukum yang serius. Notaris perlu mengikuti aturan dalam UUJN dan Kode Etik Notaris supaya bisa melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dan menghindari kerugian yang mungkin muncul karena kelalaian atau cara kerja yang tidak hati-hati mereka. Tanggung jawab profesional dan hukum mereka sangat penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris dan integritas sistem hukum. Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan syarat agar sebuah perjanjian sah, yaitu adanya kesepakatan dari semua pihak, kemampuan dari pihak-pihak tersebut, objek perjanjian yang harus jelas, dan maksud yang tidak bertentangan dengan undang-undang. Jika salah satu dari syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian atau akta bisa dianggap tidak sah secara hukum. Misalnya, apabila dokumen tidak diperiksa dengan benar atau jika akta melanggar aturan hukum, maka akta itu bisa dianggap tidak sah.

Dalam situasi yang dijelaskan oleh penulis, seorang Notaris membuat Akta Kuasa Menjual tanpa memastikan keaslian sertifikat, yang melanggar prinsip dasar dari kewenangan dan tanggung jawab mereka. Dengan mengeluarkan akta tanpa memeriksa apakah dokumen dan sertifikat itu sah, notaris sudah melanggar aturan hukum yang mengatur tugas mereka dan juga bertentangan dengan norma kesusilaan dan ketertiban umum. Akta yang dibuat dalam situasi ini bisa dianggap batal secara hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW dan juga melanggar norma kesusilaan serta ketertiban umum berdasarkan Pasal 1337 BW. Keputusan pengadilan yang menunjukkan bahwa tindakan notaris menyebabkan penipuan dan kerugian membuktikan bahwa akta itu tidak sah dan tidak memenuhi hukum yang ada. Selain kewajiban hukum yang formal, ada juga prinsip etikad baik yang harus diikuti dalam transaksi perkataan. Notaris atau PPAT seharusnya bertindak dengan etikad baik saat memeriksa dokumen yang mereka urus, agar bisa mencegah tindakan melawan hukum dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Karena terdakwa dalam kasus ini tidak teliti dalam memeriksa legalitas dokumen, maka dia harus bertanggung jawab atas tindakannya. Terdakwa di sini memiliki tanggung jawab atas tindakannya sebagai notaris yang tidak menjalankan kewajibannya dengan cermat dan berhati-hati.

Dalam prosesnya, terdakwa memberi kesempatan kepada GP untuk melawan hukum dengan tidak memeriksa dokumen yang digunakan dalam transaksi properti dengan baik. Karena kurangnya perhatian, terdakwa tidak mengungkapkan informasi penting kepada korban tentang status sertifikat tanah yang dipakai dalam transaksi tersebut. Hal ini membuat korban mengalami kerugian uang sebesar Rp. 11.673.500.000,- karena tidak bisa mengembalikan atau menarik kembali uang yang sudah dibayarkan. Sebagai notaris, terdakwa punya tanggung jawab secara moral dan hukum untuk memastikan semua transaksi yang dia bantu sesuai dengan hukum dan tidak merugikan orang lain. Hukuman yang diterima oleh terdakwa karena tidak teliti dalam menjalankan tugasnya menurut Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/PID. B/2019/PN DPS adalah penjara selama 1 tahun dan 4 bulan. Terdakwa juga wajib membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,-. Seluruh masa tahanan yang sudah dijalani oleh terdakwa akan dikurangkan dari hukuman yang ditetapkan. Terdakwa tetap dalam penahanan. Sedangkan putusan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 27/PID/2019/PT DPS menguatkan putusan dari Pengadilan Negeri Denpasar. Permohonan banding yang diajukan oleh terdakwa juga tidak diterima, sehingga keputusan Pengadilan Negeri tetap berlaku. Dalam kasus yang dibahas dalam penelitian ini, terdapat serangkaian kejadian hukum yang melibatkan terdakwa, seorang Notaris KNA, dalam perkara yang berhubungan dengan tindakan penipuan. Di Pengadilan Negeri Denpasar, terdakwa dituduh karena memberikan kesempatan, fasilitas, atau Keterangan untuk GP agar melakukan tindakan yang salah menurut hukum, yaitu mengambil barang milik orang lain dengan cara yang tidak sah. Terdakwa diduga tidak mengecek dengan baik keaslian dokumen seperti PPJB dan Akta Kuasa Menjual, yang membuat GP lebih mudah untuk berbuat salah. Dalam keputusan ini, Majelis Hakim berpikir bahwa Terdakwa dengan sengaja memberi kesempatan dan alat kepada GP untuk melakukan penipuan. Berdasarkan bukti-bukti hukum yang muncul di sidang, Majelis Hakim setuju dengan tuduhan alternatif kedua yang melanggar Pasal 378 jo. Pasal 56 ayat 2 KUHP.

Dengan pertimbangan ini, Majelis Hakim menemukan bahwa semua bagian dari tuduhan alternatif kedua, yaitu Pasal 378 jo. Pasal 56 ayat 2 KUHP, sudah dipenuhi oleh tindakan Terdakwa. Jadi, Terdakwa dinyatakan secara resmi dan jelas melakukan tindakan pidana sesuai dengan tuduhan tersebut. Terdakwa tidak memastikan keaslian dokumen-dokumen yang dibuat untuk transaksi, seperti PPJB yang sudah dicabut sebelumnya. Berdasarkan pertimbangan itu, Terdakwa dijatuhi hukuman penjara selama 1 tahun 4 bulan karena terbukti melakukan penipuan. Terdakwa juga harus membayar biaya perkara. Pengadilan Tinggi Denpasar mengevaluasi ulang fakta-fakta di persidangan dan pertimbangan hukum. Pengadilan Tinggi Denpasar menyetujui beberapa bagian dari banding Terdakwa tentang penilaian tindak pidana, tetapi mempertanyakan keberatan mengenai hukuman yang dianggap terlalu berat tanpa memperhatikan lama kerja Terdakwa sebagai Pejabat Publik. Walaupun demikian, pengadilan menolak permohonan untuk bebas karena tidak ada bukti tindak pidana. Keputusan akhir menguatkan sebagian keputusan di tingkat pertama dengan perubahan hukuman, termasuk penahanan Terdakwa dan pembayaran biaya perkara. Terdakwa kemudian meminta agar keputusan tersebut ditinjau kembali dengan alasan bahwa tuduhan tidak sesuai dengan fakta di persidangan. Terdakwa berpendapat bahwa kerugian yang diderita oleh saksi korban bukan karena tindakan dirinya, tetapi karena GP yang gagal memenuhi kesepakatan. Fakta hukum menunjukkan bahwa transaksi yang dipermasalahkan melibatkan GP dan Marhendro Anton Inggriyono, bukan langsung Terdakwa. Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam tahap ini memperhatikan bahwa Terdakwa, sebagai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), terlibat dalam kesalahan administratif saat membuat surat kuasa akta jual beli tanah. Namun, kesalahan ini seharusnya diselesaikan melalui cara administratif, bukan

pidana. Penerapan hukum formal dan materiil menjadi perhatian dalam pertimbangan ini. Hakim menilai bahwa proses hukum tidak memfokuskan perhatian pada pelaku utama (GP) selama penyidikan, padahal seharusnya sesuai dengan Pasal 56 KUHP mengenai pembantuan. GP seharusnya menjadi fokus utama dalam proses hukum terkait transaksi yang dipermasalahkan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung menyetujui permohonan peninjauan kembali dari Terdakwa Ketut Neli Asih dan membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar. Meskipun Terdakwa terbukti melakukan tindakan yang dituduhkan, hakim menyimpulkan bahwa tindakan tersebut bukanlah tindak pidana. Oleh karena itu, Terdakwa dibebaskan dari semua tuntutan hukum dan hak-haknya dipulihkan. Dalam keputusan ini, terlihat bahwa Hakim mempertimbangkan bahwa bukti yang disampaikan oleh jaksa penuntut umum telah memenuhi standar pembuktian yang dapat dipercaya dan meyakinkan. Artinya, bukti yang diberikan cukup kuat untuk meyakinkan hakim bahwa notaris memang telah melakukan penipuan. Hakim menilai dengan cermat semua bukti yang diajukan selama persidangan, termasuk bukti fisik, keterangan saksi, dan barang bukti lainnya yang mendukung tuduhan terhadap notaris.

Hakim menganalisis pasal-pasal hukum yang relevan dengan kasus ini, termasuk menghubungkan tindakan notaris dengan elemen-elemen dari tindak pidana penipuan yang diatur dalam hukum. Berdasarkan hasil analisis tersebut, hakim lalu menerapkan hukum yang berlaku dengan benar. Dalam hal ini, hakim memutuskan bahwa notaris bersalah melakukan tindak pidana penipuan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan meyakinkan yang diajukan di persidangan. Keputusan hakim juga didasarkan pada prinsip keadilan, yaitu bahwa hukuman yang diberikan sesuai dengan tingkat kesalahan yang dilakukan oleh notaris dan juga bertujuan sebagai pelajaran bagi masyarakat agar tidak mengulangi tindakan serupa di masa depan.

KESIMPULAN

Pengaturan terhadap Notaris/ PPAT ketika membuat akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah mengacu pada aturan hukum perdata mengenai pemberian kuasa, seperti yang tercantum dalam Pasal 1792-1819 KUH Perdata, yang menekankan bahwa jangka waktu dan syarat akta bersifat fleksibel sesuai kesepakatan para pihak, namun tidak boleh berisi unsur 'kuasa mutlak' yang tidak dapat ditarik kembali. Akta kuasa menjual adalah dokumen yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk menjual properti atas nama pemiliknya dan harus dibuat dengan syarat yang sah serta tidak bertentangan dengan hukum, seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam pembuatan akta kuasa menjual juga tidak lepas dari Tanggung jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 20 PK/Pid/2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 27/Pid/2019/PT DPS Jo Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 196/Pid.B/2019/PN DPS Bdg yaitu Notaris hanya bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya yaitu Akta Kuasa Menjual, apabila Akta Kuasa Menjual tersebut dinyatakan batal demi hukum, Notaris dapat diminta pertanggungjawabannya baik secara administrasi ataupun pidana oleh pihak yang merasa dirugikan, apabila terbukti lalai atau sengaja melanggar ketentuan terkait pembuatan akta.

REFERENSI

Adjie, Habib. *Menopang Khazanah, Notaris Dan PPAT Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
Asshiddiqie, Jimly, and M. Ali Safa'at. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Konstitusi Press, 2021.

- Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2017.
- Herlien Budiono, Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa, (Yogkarata: Kongres Ikatan Notaris Indonesia, 2012).
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2019.
- I Made Hendra Kusuma, Problematik Notaris Dalam Praktik (Bandung: Alumni, 2019).
- Irwansyah, and Ahsan Yunus. *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel Edisi Revisi*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021.
- Martoyo, Darsono Hadi. *Tehnik Dan Tata Cara Pembuatan Surat Kuasa*. Jakarta: Harvarindo, 2008.
- Marzuki, Mahmud. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2016.
- Perangin, Effendi. *401 Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prakoso, Abintoro. *Penemuan Hukum Sistem Metode, Aliran Dan Prosedur Menemukan Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2016.
- Ridwan, HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2018.

A. JURNAL

- Aini, Nur, and Yoan Nursari Simanjuntak. "Tanggung Jawab Notaris Atas Keterangan Palsu Yang Disampaikan Penghadap Dalam Akta Pendirian Perseroan." *Jurnal Komunikasi Hukum* 5, no. 2 (2019): 105–16. <https://doi.org/10.23887/jkh.v5i2.18418>.
- Aina Ainayah, Sahuri Lasmadi, Rosmidah, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak, *Jurnal Selodang Mayang*, 2022
- Arkiang, Tri Yanty Sukanty. "Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana." *Keadilan Progresif* 2, no. 2 (2011): 196–208.
- Cipta, Rifky Anggatiastara. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 890–905. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291>.
- Laetetia Sekar Faradiba, H. Umar, Akbar Kurnia Putra, Konstruksi Kuasa dalam Praktik Jual Beli Tanah, *Wajah Hukum*, Vol 9, No 1 (2025).
- Lenny Maria Aritonang, Erika Meliana, Nicole Richie Athena Adams, Ivany, Tinjauan Yuridis terhadap Penggunaan Surat Kuasa Jual sebagai Dasar Peralihan Hak, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* Vol. 5, No. 3, Januari (2025).
- Muhammad Eddo Afrian, "Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru", *JOM Fakultas Hukum, Vol.III, No. 2*, (2016)
- Muyassar, Muyassar, Dahlan Ali, and Suhaimi Suhaimi. "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan." *Syah Kuala Law Journal* 3, no. 1 (2019): 147–66. <https://doi.org/10.24815/sklj.v3i1.12446>.
- Pietter, Aaron. "Efektivitas Alat Bukti Dalam Pembuktian Suatu Perjanjian Lisan." *Lex Patrimonium* 1, no. 1 (2024): 1–18.
- Pramono, Dedy. "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia." *Lex Jurnalica* 12, no. 3 (2015): 248–58.
- Putri, Chintya Agnisya, Farris Nur Sanjaya, and Gunarto Gunarto. "Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 267–74.

Saputra, Andi. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah." *Officium Notarium* 1, no. 3 (2022): 492–99. <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss3.art9>.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- . Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (1960). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- . Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (2014). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 03, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.
- Pemerintah Pusat. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (2021). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.
- . Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (1997). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Copyright Holder :

© Arsyita Surya Rahmatanti, et al., (2025)

First Publication Right :

© Jurnal Tana Mana

This article is under:

