

KEDUDUKAN SURAT KUASA MENJUAL YANG DIBUAT DENGAN AKTA OTENTIK YANG DICABUT DENGAN SURAT DIBAWAH TANGAN DALAM JUAL BELI TANAH

Salsabilla Putri Ariza, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum
Universitas Indonesia, e-mail: salsabilla.putri22@ui.ac.id
Afdol Anwar, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia,
e-mail: afdolanwar@yahoo.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i04.p06>

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis akibat hukum serta kekuatan hukum dari surat kuasa menjual yang telah dicabut kuasanya oleh pemberi kuasa dalam hal peralihan hak atas tanah sudah terjadi. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan studi kepustakaan serta pendekatan kasus. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah surat kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian akta otentik, karena tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris dan surat kuasa menjual yang dibuat seharusnya batal demi hukum karena telah memenuhi ciri-ciri pembuatan surat kuasa mutlak yang dilarang untuk dilakukan berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Kata Kunci: Surat Kuasa Menjual, Pencabutan Surat Kuasa Menjual, Jual Beli Tanah

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the legal consequences and legal force of a power of attorney to sell whose power has been revoked by the power of attorney in the event that the transfer of land rights has occurred. The type of research used is normative juridical research using literature study and a case approach. The source of legal materials used is legal materials which are secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials which are analyzed qualitatively. The results of this research are that the power of attorney to sell made before a Notary does not have the power to prove an authentic deed, because it does not comply with the provisions in Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning Notary Position Regulations and power of attorney to sell made should be null and void because it meets the characteristics of making an absolute power of attorney which is prohibited from being carried out based on the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 concerning the Prohibition of the Use of Absolute Power of Attorney as a Transfer of Land Rights

Keywords: Power of Attorney To Sell, Revocation of Power of Attorney To Sell, Buying and Selling Land

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam perbuatan hukum Akta Jual Beli yang dilakukan dengan pemberian kuasa melalui surat kuasa menjual seharusnya dilakukan sesuai dengan tujuan dari surat kuasa menjual itu sendiri, yaitu calon penjual memberikan kuasanya kepada calon

pembeli untuk melakukan Akta Jual Beli atas suatu tanah yang dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Hal ini disebabkan agar memudahkan transaksi Akta Jual Beli tersebut untuk dilakukan dengan itikad baik dan menghindari adanya sengketa tanah serta memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas bidang tanah yang dimilikinya. Kepastian hukum ini perlu dilakukan untuk melindungi pemilik tanah sebagai subjek hak pemilik tanah juga objek hak atas tanah itu sendiri agar tanah dapat dimanfaatkan sesuai dengan manfaat dan kegunaannya.

Dalam pengaturan mengenai tanah-tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia, diperlukan penyelenggaraan kegiatan yang disebut pendaftaran tanah yang merupakan suatu *legal cadastre*.¹ Melalui pendaftaran tanah tersebut, pemilik tanah diberikan suatu kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah itu sendiri.²

Suatu pemberian kuasa dapat diberikan karena terdapat kebutuhan yang beragam dari berbagai kalangan masyarakat. Pemberian kuasa tersebut dapat memberikan kemudahan bagi seseorang yang tidak dapat melaksanakan kewajiban maupun haknya dalam melakukan suatu perbuatan hukum dikarenakan adanya berbagai halangan seperti, keterbatasan jarak, ekonomi, kesehatan jasmani dan rohani, dan hambatan-hambatan lainnya yang mungkin dapat terjadi.³ Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) memberikan pengertian mengenai pemberian kuasa, yaitu sebagai suatu persetujuan dimana seseorang memberikan kuasanya kepada orang lain, untuk menjalankan suatu kegiatan atas nama orang yang memberikan kuasanya tersebut.⁴

Pada praktik jual beli suatu tanah, pemberian kuasa juga pada umumnya digunakan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut, yaitu Surat Kuasa Menjual. Surat Kuasa yang dimaksud dalam hal ini dapat dikategorikan sebagai surat kuasa umum atau surat kuasa mutlak karena objek dari surat kuasa menjual sangatlah luas. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah memberikan penjelasan mengenai Surat Kuasa Mutlak, yaitu sebagai suatu kuasa untuk menjual atas tanah yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa tersebut. Hal ini sebenarnya dilarang untuk dilakukan dalam proses peralihan hak atas tanah/jual beli tanah sebagai tindakan preventif dalam penyalahgunaan kuasa. Tujuan utamanya adalah untuk menghindari adanya penyalahgunaan hukum dimana penerima kuasa dapat menggunakan kuasa tersebut untuk melakukan hal yang tidak seharusnya dilakukan sebagai penerima kuasa yang dapat merugikan pemberi kuasa, seperti menguasai objek hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemberi kuasa/pemilik hak atas tanah yang sesungguhnya.⁵

¹ Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1* (Jakarta, Universitas Trisakti, 2015), 71.

² Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), 59.

³ Latumeten, Pieter. *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik Berikut Contoh Berbagai Akta Kuasa Berdiri Sendiri dan Accessoir* (Depok, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018), 1.

⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebakti dan R. Tjitrosuidio, Pasal 1792.

⁵ Lihat Bagian Kedua Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

Pada praktiknya, Surat Kuasa Menjual sering dilakukan untuk perbuatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Hal ini disebabkan karena ada berbagai macam faktor yang telah disebutkan sebelumnya. Namun, tentu saja terdapat berbagai permasalahan yang timbul yang berhubungan dengan jual beli tanah berdasarkan surat kuasa menjual. Salah satu contohnya terdapat di Putusan Nomor 185/Pdt/2019/PT DPS. Kasus ini bermula pada saat Suriana Tahir (Penggugat) menikah dengan Warga Negara Asing tanpa melangsungkan perjanjian kawin pemisahan harta. Dalam menjalankan perkawinannya tersebut, Suriana bersama dengan suaminya membeli suatu rumah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2654/Kerobokan Kelod (objek sengketa). Dikarenakan kesibukan oleh Suriana dengan mantan suaminya, yang merupakan seorang Warga Negara Asing, maka Suarni memberikan kepercayaan kepada adik kandungnya, yaitu Suarni (Tergugat) untuk menjadi pembeli dan pemilik hak atas tanah dalam jual beli atas objek sengketa tersebut.

Pada tanggal 15 Juni 2001, Suriana Tahir dan suaminya bercerai dengan Akta Cerai Nomor: 04/AC/2001/PA.Bdg. sehingga telah disepakati pembagian harta bersama yang salah satunya adalah objek sengketa dimana Suriana Tahir melakukan jual beli tanah berdasarkan Surat Kuasa Menjual yang dilakukan dihadapan PPAT yang bernama I Putu Sarjana Putra, S.H. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 358/2017 tertanggal 16 Desember 2017. Bahwa Surat Kuasa Menjual tersebut dibuat oleh Suriana Tahir pada tahun 2001 dengan diterbitkan Surat Kuasa Menjual dan Perjanjian tertanggal 5 November 2001 nomor 20 dan nomor 21 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT I Putu Sarjana Putra, S.H. tanpa kehadiran Suarni sebagai pemilik objek sengketa pada saat itu.

Surat Kuasa Menjual yang diberikan kepada Suriana Tahir telah dicabut oleh Suriana dengan membuat surat kuasa menjual tertanggal 28 Desember 2016 dan pencabutan kuasa menjual tersebut telah disampaikan kepada Suriana Tahir dan Badan Pertanahan Nasional dan Pengadilan untuk diketahui. Namun, Suriana Tahir tetap melakukan perbuatan hukum jual beli dengan dasar Surat Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT I Putu Sarjana Putra, S.H. atas objek sengketa tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 358/2017 tertanggal 16 Desember 2017. Atas Akta Jual Beli tersebut, Suriana Tahir juga mengajukan permohonan balik nama kepemilikan objek sengketa ke Badan Pertanahan Nasional yang sebelumnya merupakan Sertifikat Hak Milik No. 6700/Kerobokan Kelod atas nama Suarni menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2654/Kerobokan Kelod atas nama Suriana Tahir.

Hakim dalam memberikan pertimbangannya juga menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang telah dibuat untuk peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan PPAT adalah sah dan mengikat. Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan diperintahkan untuk segera mengosongkan objek sengketa dalam keadaan kosong.

Dikarenakan dalam Pasal 1813 KUH Perdata menjelaskan bahwa salah satu alasan suatu pemberian kuasa berakhir karena pemberi kuasa menarik kembali kuasa yang telah diberikannya ke penerima kuasa.⁶ Dengan alasan-alasan tersebut, menarik untuk menganalisis lebih lanjut mengenai keabsahan suatu surat kuasa menjual dan kekuatan pembuktiannya berdasarkan kasus putusan di atas.

1.2. Rumusan Masalah

⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebakti dan R. Tjitrosuidio, Pasal 1814

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kekuatan pembuktian pencabutan surat kuasa menjual yang dibuat di bawah tangan dalam pelaksanaan jual beli tanah dalam sengketa pertanahan seperti pada Putusan Nomor 185/Pdt/2019/PT DPS?
2. Bagaimana kedudukan hukum surat kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris dengan adanya pencabutan surat kuasa menjual yang dilakukan di bawah tangan?

1.3. Tujuan Penulisan

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijabarkan di atas, maka beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Menganalisis mengenai kekuatan pembuktian pencabutan surat kuasa menjual yang dibuat di bawah tangan dalam pelaksanaan jual beli tanah dalam sengketa pertanahan seperti pada Putusan Nomor 185/Pdt/2019/PT DPS.
2. Menganalisis mengenai kedudukan hukum surat kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris dengan adanya pencabutan surat kuasa menjual yang dilakukan di bawah tangan berdasarkan Putusan Nomor 185/Pdt/2019/PT DPS.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian doktrinal, yaitu suatu metode yang memfokuskan penelitian dengan mengidentifikasi sumber hukum yang akan diteliti kemudian dilanjutkan dengan penafsiran serta analisis terhadap sumber hukum yang berlaku tersebut.⁷ Alat pengumpulan data yang dipakai adalah studi dokumen untuk menghimpun data dari sumber-sumber adalah (1) bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, (2) bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku, jurnal ilmiah dan artikel ilmiah yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah hak milik. Bahan hukum sekunder ini dipergunakan untuk memperoleh landasan teori dari permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, dan (3) bahan hukum tersier yang terdiri dari tesis, disertasi, data dari internet, kamus hukum dan kamus Bahasa Indonesia yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian adalah metode analisis dengan pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang dilakukan pada penelitian yang mempunyai tujuan untuk memperoleh pemahaman atas suatu data yang dikumpulkan atau disampaikan⁸ sehingga dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif.

⁷ Tim Penyusun Panduan Penulisan Karya Ilmiah Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia. *Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah Hukum* (Depok, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022), 19.

⁸ Permana, Brian Adi Putra. "Kepastian Hukum Harta Bersama Berupa Tanah dari Perkawinan Campuran Akibat Perceraian berdasarkan Putusan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN/DPS." *Jurnal Kertha Semaya* 9, No. 10, (2021): 1963-1978.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Kekuatan Pembuktian Surat Kuasa Menjual yang telah dicabut dengan Surat Pencabutan Kuasa dibawah Tangan berdasarkan Pengaturan Pemberian Kuasa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dalam KUH Perdata, kuasa diatur dalam Buku III, dimulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata. Mengenai definisi kuasa, diatur Pasal 1792 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”⁹

Berdasarkan pasal tersebut, unsur-unsur dari pemberian suatu kuasa adalah:¹⁰

1. Persetujuan pemberi kuasa,
2. Pemberian kekuasaan kepada penerima kuasa,
3. Atas nama pemberi kuasa,
4. Untuk menyelenggarakan suatu urusan.

Seperti yang telah dijabarkan di atas, suatu kuasa pada dasarnya adalah perjanjian sehingga juga menganut dasar-dasar beserta dengan asas-asas yang terdapat di suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Definisi perjanjian dapat dilihat dalam KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih.¹¹ Dalam bukunya, R. Subekti memberikan pengertian bahwa suatu perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang melakukan perjanjian dan sepakat kepada satu orang lain atau lebih dan mereka sepakat serta berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹² Dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian menimbulkan suatu ikatan antara seseorang dengan orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan dengan tujuan yang tertentu pula. Hal tersebutlah yang dinamakan perikatan.

Agar suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah menurut peraturan perundang-undangan, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat perjanjian ini diwajibkan untuk dipenuhi dengan maksud untuk memberikan kepastian hukum bahwa perjanjian tersebut dilangsungkan berdasarkan hukum yang berlaku di khalayak umum sehingga mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan mengikat.¹³ Sehingga suatu surat kuasa juga harus memenuhi syarat-syarat perjanjian pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu kausa yang halal. Apabila syarat-syarat dalam suatu surat kuasa tidak memenuhi syarat perjanjian, maka pemberian kuasa tersebut tidak dapat mengikat para pihak secara kuat.

⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebakti dan R. Tjitrosubidjo, Pasal 1792.

¹⁰ Setyawan, Alfis. “Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet.” *Jurnal Cahaya Keadilan* 4, No. 1: 54-69

¹¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Soebakti dan R. Tjitrosubidjo, Pasal 1313

¹² Sobekti, R., *Hukum Perjanjian* (Jakarta, Intermasa, 2005), 1.

¹³ Surbakti, Raskita J.F. “Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa yang Melebihi Tujuannya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1189K/PDT/2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Cibingon Nomor 104/PDT.G/2012/PN.CBN), *Nommensen Journal of Legal Opinion* 03, No. 01, 2022: 16-30.

Syarat-syarat dalam suatu perjanjian dibagi menjadi 2 (dua), yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif berfokus pada subjek dari perjanjian, yaitu orang-orang yang membuat perjanjian tersebut. dalam hal ini syarat subjektif mencakup kesepakatan antara kedua belah pihak dengan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Sepakat antara kedua belah pihak berarti kedua belah pihak setuju untuk melakukan suatu prestasi dalam perjanjian. Apabila tidak ada kesepakatan, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini tercantum dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu persetujuan tidak mempunyai kekuatan jika diberikan karena adanya kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Syarat selanjutnya adalah cakap bagi para pembuat perjanjian tersebut, yang artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus sudah dewasa dan tidak ditaruh dibawah suatu pengampuan. Dalam hal syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Maksud dari perjanjian dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan atas perjanjian itu. Perjanjian tersebut dapat tetap mengikat oleh kedua belah pihak. Apabila salah satu pihak yang berhak untuk itu meminta pembatalan kepada hakim, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atas putusan pengadilan yang ditentukan oleh hakim. Sehingga perjanjian tidak dapat batal dengan sendirinya, tetapi harus dimintakan atas inisiatif dari pihak yang merasa haknya dirugikan.¹⁴

Syarat objektif meliputi suatu hal tertentu dan suatu kausa yang halal. Suatu hal tertentu dalam hal ini berarti dalam perjanjian, wajib untuk dinyatakan apa yang menjadi objek perjanjian, seperti memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Suatu kausa yang halal berarti bahwa perjanjian tersebut tidak boleh dilakukan apabila melanggar ketentuan perundang-undangan dan bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Apabila syarat-syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, yang artinya perjanjian tersebut batal dan dianggap tidak pernah dilakukan.

Dalam suatu pemberian kuasa tersebut, terdapat kata “persetujuan” yang menunjukkan bahwa suatu pemberian kuasa menganut konsep sebagai suatu perjanjian (*lastgeving*) yang berarti bahwa suatu pemberian kuasa juga menganut asas-asas yang berlaku dalam suatu perjanjian pada umumnya sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang berlaku bagi para pihak dalam pemberian kuasa.¹⁵ Asas-asas tersebut tetap diterapkan dalam suatu perjanjian pemberian kuasa karena pada dasarnya suatu pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian pada umumnya.

KUH Perdata menggolongkan surat kuasa menjadi 2 (dua) jenis surat kuasa, yaitu surat kuasa umum dan surat kuasa khusus. Surat kuasa khusus ditujukan terhadap satu atau lebih tindakan hukum yang dinyatakan secara tegas dalam surat kuasa tersebut. Pasal 1813 dan 1814 KUH Perdata menyatakan pemberi kuasa dapat berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya tersebut dari pemberi kuasa karena ia pada hakikatnya tetap dapat menarik kembali kuasanya.¹⁶ Berakhirnya pemberian

¹⁴ Hukum online <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/> (diakses pada tanggal 15 Oktober, 2023)

¹⁵ Latumeten Pieter, *Op.Cit.*, 2.

¹⁶ Hutauruk, Karsten Maruli Rogate dan Akhmad Budi Cahyono. “Perbandingan Hukum Pemutusan Surat Kuasa Secara Sepihak Antara Indonesia dan Belanda Sebagai Bentuk

kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu kuasa dapat berakhir karena:¹⁷

1. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa
2. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa.
3. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, di bawah pengampuan atau pailit;
4. Bila yang memberikan atau menerima kuasa adalah perempuan dan telah melangsungkan perkawinan.

Berdasarkan Pasal 1870, akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna tentang hal-hal yang dimuat di dalamnya sehingga dapat dikatakan bahwa akta otentik tidak memerlukan bukti-bukti yang lain untuk dikatakan sebagai alat bukti yang kuat. Akta notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat serta akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna dan dapat dijadikan sebagai alat bukti di pengadilan.¹⁸ Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam nilai kekuatan pembuktian, yaitu:¹⁹

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, yang berarti bahwa akta itu sendiri merupakan akta otentik yang artinya akta tersebut tidak perlu didukung dengan alat bukti lainnya.
2. Kekuatan pembuktian formal, yaitu akta otentik dapat menunjukkan bahwa peristiwa atau keadaan yang tercantum dalam akta tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan atau syarat yang diatur dalam pembuatan suatu akta.
3. Kekuatan pembuktian materiil, artinya adalah segala keterangan maupun pernyataan yang disampaikan kepada seorang Notaris dalam akta adalah benar adanya dan para pihak yang menyatakan hal tersebut bertanggung jawab penuh atas apa yang dikatakannya kepada Notaris.

Ketiga macam kekuatan pembuktian tersebut wajib untuk ada dalam suatu akta yang dikatakan akta otentik agar dapat dikatakan sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang mengikat para pihak dan apabila diajukan ke dalam persidangan, akta tersebut juga mengikat hakim.²⁰ Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris (PJN), Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Agar suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik yang dibuat oleh Notaris dengan kekuatan pembuktian yang sempurna, maka wajib dilakukan sebagai berikut:²¹

1. Dihadiri oleh para pihak;
2. dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi yang dikenal oleh atau diperkenalkan kepada Notaris;
3. dibacakan oleh Notaris kepada para pihak dihadapan 2 (dua) orang saksi; dan
4. ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi beserta Notaris.

Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 704/Pdt.G2017/PN.Mdn).” *Lex Patrimonium* 1, No. 1, (2022): 1-17

¹⁷ Surbakti, Raskita J.F. *Op.Cit.*

¹⁸ Taliwongso, Candella Angela Anatea, dkk., “Kedudukan Akta Otentik sebagai Alat Bukti dalam Persidangan Perdata ditinjau dari Pasal 1870 KUH Perdata”, *Lex Administratum* 10, No. 2 (2022): 1-15

¹⁹ Septianingsih, Komang Ayuk, dkk. “Kekuatan Alat Bukti Otentik dalam Pembuktian Perkara Perdata.” *Jurnal Analogi Hukum* 2, No. 3, (2020): 336-340

²⁰ *Ibid.*,

²¹ Lihat ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m, Pasal 39 ayat (2), Pasal 40 ayat (1), dan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris

Apabila salah satu dari syarat-syarat akta otentik berdasarkan PjN tidak terpenuhi, maka berdasarkan Pasal 41 dan Pasal 44 ayat (5) PjN, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Dalam Putusan Nomor 185/Pdt/2019/PT DPS, kasus tersebut bermula pada saat Suriana Tahir menikah dengan Warga Negara Asing tanpa membuat perjanjian kawin. Selama perkawinannya berlangsung, Suriana Tahir bersama dengan suaminya membeli rumah beserta dengan bangunan atas objek sengketa. Suarni memberikan kepercayaan kepada adik kandungnya, yaitu Suarni untuk membeli dan menjadi pemilik hak atas tanah dalam jual beli atas objek sengketa tersebut beserta dengan pembuatan Surat Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT. Suarni memberikan pernyataan bahwa ia telah membuat surat kuasa menjual di bawah tangan pada tahun 2001 lalu Suriana Tahir membuat surat kuasa menjual dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris. Namun, Suarni menyatakan bahwa pembuatan akta kuasa menjual tersebut dilakukan tanpa kehadirannya sebagai pemilik objek sengketa pada saat itu.

Jika dihubungkan dengan penjelasan mengenai syarat-syarat dalam pembuatan akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini Notaris, maka terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi, yaitu akta tersebut wajib untuk dihadiri oleh para pihak, dibacakan kepada para pihak beserta dengan saksi-saksi dan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, saksi-saksi serta Notaris. Berdasarkan fakta-fakta yang telah dijelaskan dalam kasus, bahwa Suarni tidak hadir dalam pembuatan akta kuasa menjual tersebut sehingga akta tersebut tidak memenuhi syarat utama yang harus dipastikan dalam suatu pembuatan akta otentik, yaitu dihadiri oleh pihak yang hendak untuk membuat akta otentik tersebut. Apabila pembuatan akta tersebut dilakukan berdasarkan surat kuasa menjual dibawah tangan yang telah dibuat sebelumnya oleh Suarni, maka akta tersebut bukan merupakan akta otentik, melainkan akta dibawah tangan yang dibukukan oleh Notaris (*waarmerking*).

Dari penjelasan diatas, maka seharusnya surat kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian akta otentik, melainkan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan karena tidak dihadiri oleh salah satu pihak yang menjadi pihak penting dalam pemberian kuasa, yaitu pemberi kuasa itu sendiri. Sehingga, surat kuasa menjual yang dilakukan dengan akta otentik dalam kasus putusan tersebut bukan merupakan akta otentik. Hal ini disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik sesuai dengan ketentuan PjN, melainkan hanya merupakan akta dibawah tangan.

3.2. Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual dengan Akta Otentik dalam Peralihan Hak Atas Tanah yang telah dicabut dengan Surat dibawah Tangan

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) macam faktor, yaitu dialihkan dan beralih. Dialihkan berarti terdapat suatu perbuatan hukum yang terjadi yang menyebabkan peralihan hak atas suatu bidang tanah, seperti jual beli. Peralihan hak atas tanah karena beralih memiliki arti bahwa suatu bidang tanah teralihkan secara sendirinya, seperti pewarisan yang dapat terjadi karena adanya ketentuan undang-undang. Peralihan hak atas tanah tentunya harus dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai tanah, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997) beserta dengan perubahannya yaitu, Peraturan Pemerintah, yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor

18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (PP Nomor 18 Tahun 2021).

Suatu peralihan hak atas tanah dilakukan oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang melalui pembuatan akta autentik, yaitu Akta Jual Beli. Seorang PPAT dalam menjalankan kegiatannya sebagai pejabat yang membuat akta jual beli tanah juga merangkap sebagai Notaris untuk mendukung jabatannya tersebut. Notaris dan PPAT merupakan profesi hukum yang saling berkaitan satu sama lain dimana kedua jabatan tersebut dibutuhkan untuk menopang kegiatan pendaftaran tanah. PPAT didefinisikan sebagai berikut:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”²²

Berdasarkan definisi PPAT itu sendiri, maka PPAT mempunyai kewenangan untuk membantu seseorang mengalihkan atau membebani dengan suatu beban atas hak atas tanah yang dimilikinya. Sedangkan, pengertian Notaris adalah sebagai berikut:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”²³

Seorang pemegang hak atas tanah yang berniat untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah biasanya menyerahkan kewenangannya kepada Notaris dan PPAT dimana kedua jabatan tersebut diperuntukkan untuk kewenangan yang berbeda namun berkaitan. Notaris menerima kuasa secara tertulis untuk mengurus surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan PPAT menjalankan jabatannya untuk mengurus kegiatan pendaftaran tanah itu sendiri. Sehingga, segala prosedur yang dibutuhkan untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah memerlukan peran dari BPN, PPAT dan Notaris yang harus dilakukan secara berkesinambungan dan melalui prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sering kali, kegiatan jual beli tanah dilakukan bersamaan dengan pembuatan Surat Kuasa Menjual. Dalam hal tersebut, maka PPAT dalam jabatannya selaku Notaris juga membantu dalam pembuatan Surat Kuasa Menjual tersebut agar akta tersebut dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik²⁴ yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam hubungannya dengan proses jual beli atas tanah, pemberian kuasa sering untuk dilakukan dalam hal penjual tidak dapat menjalankan kedudukannya untuk melakukan proses jual beli dengan berbagai alasan seperti adanya keterbatasan jarak, ekonomi, kesehatan jasmani dan rohani, dan sebagainya. Istilah surat kuasa mutlak dalam jual beli tanah sering kali dikenal dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pindahan Hak Atas Tanah (Instruksi Mendagri

²² Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP Nomor 37 Tahun 1998, selanjutnya disebut PP No. 37 Tahun 1998, Pasal 1

²³ Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. UU Nomor 30 Tahun 2004, selanjutnya disebut UUJN, Pasal 1 angka 1

²⁴ Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang, di tempat dimana akta tersebut dibuat.

Nomor 14 Tahun 1982) memberikan penjelasan mengenai Surat Kuasa Mutlak, ciri-ciri dari kuasa mutlak adalah sebagai berikut:²⁵

1. Objek kuasa tersebut adalah hak atas tanah;
2. Kuasa mencantumkan klausul tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
3. Kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Ketentuan mengenai kuasa mutlak ini dilarang untuk dilakukan dalam suatu pemberian kuasa karena tujuan dari kuasa ini bukan untuk memberikan perwakilan untuk diwakili oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa, melainkan untuk mengalihkan suatu hak atas tanah secara terselubung yang dilakukan di luar prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibat dari pemberian kuasa mutlak ini adalah sanksi kebatalan yang diatur dalam Pasal 1335 jo. Pasal 1337 KUH Perdata yang memuat suatu kausa yang terlarang untuk dilakukan. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 584K/Pdt/1986 mempertegas bahwa kuasa mutlak mengenai jual beli tanah dilarang dan merupakan bentuk pemindahan hak atas tanah secara terselubung.²⁶

Jika dilihat dalam macam-macam alat bukti, akta otentik termasuk dalam bukti tulisan. Pembuktian dengan tulisan dibagi lagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik merupakan akta yang dibuat berdasarkan ketentuan undang-undang yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang di tempat kedudukan pejabat tersebut dimana akta itu dibuat. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris, selain wajib untuk memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, juga harus memperhatikan UUJN sehingga pembuatan akta otentik wajib untuk memenuhi ketentuan dalam peraturan tersebut. Apabila suatu akta tidak memenuhi suatu syarat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, maka akta tersebut dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.

Dalam Putusan Nomor 185/Pdt/2019/PT DPS tersebut, yang perlu diperhatikan adalah Suarni memberikan pernyataan bahwa ia telah membuat surat kuasa menjual di bawah tangan pada tahun 2001 dan Suriana Tahir membuat surat kuasa tersebut tanpa kehadirannya sebagai pemilik objek sengketa pada saat itu. Perlu diingat kembali bahwa surat kuasa pada dasarnya adalah perjanjian pada umumnya sehingga agar kuasa tersebut dapat mengikat para pihak, maka harus memperhatikan syarat-syarat perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata. Berdasarkan fakta-fakta yang disebutkan dalam Putusan Nomor 185/Pdt/2019/PT DPS, syarat subjektif dalam kasus sudah terpenuhi karena Suarni telah memberikan pernyataan bahwa ia memang telah membuat surat kuasa menjual di bawah tangan serta kedua pihak telah mencapai umur dewasa. Syarat objektif terdiri dari tentang suatu hal tertentu dan suatu kausa yang halal. Surat kuasa tersebut merupakan surat kuasa menjual sehingga syarat mengenai suatu hal tertentu sudah terpenuhi. Awal mula surat kuasa menjual tersebut dibuat karena Suriana Tahir menikah dengan Warga Negara Asing sehingga ia meminta kepada adiknya untuk melakukan perjanjian pinjam nama (*nominee*) agar dapat menguasai objek sengketa yang

²⁵ Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

²⁶ Latumeten, Pieter. *Op.Cit.*, 10-11

merupakan hak milik²⁷. Sistem hukum di Indonesia tidak mengenal istilah perjanjian *nominee*. Belum ada peraturan secara khusus mengenai perjanjian *nominee* tersebut namun dalam UUPA, perjanjian *nominee* untuk mendapatkan suatu hak atas tanah yang hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.²⁸ Namun, dalam kasus tersebut, Suriana Tahir merupakan Warga Negara Indonesia yang berhak untuk mendapatkan hak milik sehingga syarat objektif dari surat kuasa tersebut tetap terpenuhi.

Berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, surat kuasa mutlak dilarang untuk dilakukan. Jika dihubungkan dengan fakta-fakta yang terdapat dalam putusan, maka perlu memperhatikan apakah surat kuasa menjual yang dilakukan merupakan surat kuasa mutlak atau bukan. Objek dari surat kuasa menjual dalam kasus merupakan hak milik atas tanah sehingga ciri-ciri yang pertama mengenai surat kuasa menjual telah terpenuhi. Surat kuasa menjual dalam kasus tidak memberikan secara eksplisit apakah surat kuasa menjual tersebut dapat ditarik kembali atau tidak oleh pemberi kuasa namun Suarni sebagai pemberi kuasa telah mencabut kuasanya tersebut berdasarkan surat pencabutan kuasa yang dibuat di bawah tangan. Akan tetapi, jual beli atas objek sengketa tetap dapat dilakukan dan Suriana Tahir menjadi pemilik hak atas tanah yang baru. Ciri-ciri yang terakhir adalah pemberian kuasa dimana penerima kuasa dapat menguasai, menggunakan dan melakukan perbuatan hukum atas hak atas tanah yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Jika dihubungkan dengan kasus, maka ciri-ciri surat kuasa mutlak juga telah terpenuhi karena Suriana Tahir dapat melakukan perbuatan hukum jual beli atas objek sengketa tanah tersebut.

Dari pembahasan diatas, pemberian kuasa tersebut sudah berakhir karena berdasarkan Pasal 1813 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu kuasa dapat berakhir karena ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa. Pada saat pembuatan surat kuasa menjual yang dicabut tersebut, walaupun hanya dibuat dibawah tangan, Suarni sebagai pemberi kuasa mempunyai hak untuk mencabut kembali pemberian kuasanya tersebut. Surat kuasa menjual yang dibuat dalam Putusan Nomor 185/Pdt/2019/PT DPS tersebut juga merupakan surat kuasa menjual mutlak yang telah dilarang untuk dilakukan berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982. Jika dihubungkan kembali dengan syarat sah suatu perjanjian, maka surat kuasa tersebut dilakukan dengan suatu kausa yang tidak halal karena telah melanggar suatu ketentuan hukum, maka seharusnya surat kuasa tersebut batal demi hukum.

4. KESIMPULAN

Surat Kuasa Menjual merupakan salah satu macam surat kuasa khusus yang berisi mengenai pemberian kuasa dari penjual dalam hal penjual tidak dapat menjalankan kedudukannya untuk melakukan proses jual beli. Surat Kuasa Menjual pada dasarnya adalah surat kuasa. Dalam surat kuasa tersebut terdapat kata "persetujuan" yang menunjukkan bahwa suatu pemberian kuasa menganut konsep sebagai suatu perjanjian (*lastgeving*) yang berarti bahwa suatu pemberian kuasa juga menganut asas-asas yang

²⁷ Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berhak untuk memperoleh dan memilik hak milik hanya Warga Negara Indonesia

²⁸ Hetharie, Yosia, "Perjanjian Nominee sebagai Saran Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *SASI* 25, No. 1, (2019): 27-36.

berlaku dalam suatu perjanjian pada umumnya sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Surat kuasa menjual dibuat secara tertulis, baik dibawah tangan maupun dengan akta otentik. Pembuatan surat kuasa menjual yang dibuat dengan akta otentik wajib untuk memenuhi syarat-syarat dalam PjN agar dapat dikatakan sebagai akta otentik dengan kekuatan pembuktian yang kuat. Dalam hubungannya dengan kasus putusan yang diangkat, surat kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian akta otentik, karena tidak dihadiri oleh pemberi kuasa. Sehingga, surat kuasa menjual yang dilakukan dengan akta otentik dalam kasus putusan tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan. Berdasarkan Pasal 1813 KUH Perdata, pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya sehingga seharusnya surat kuasa menjual tersebut sudah berakhir dan surat kuasa menjual yang dibuat seharusnya batal demi hukum karena telah memenuhi ciri-ciri pembuatan surat kuasa mutlak yang dilarang untuk dilakukan berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1* (Jakarta, Universitas Trisakti, 2015).
- Latumeten Pieter, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik Berikut Contoh Berbagai Akta Kuasa Berdiri Sendiri dan Accessoir* (Depok, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018).
- Tim Penyusun Panduan Penulisan Karya Ilmiah Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia. *Buku Panduan Penulisan Karya Ilmiah Hukum* (Depok, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2022).
- Sobekti, R., *Hukum Perjanjian* (Jakarta, Intermedia, 2005).
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta, Sinar Grafika, 2012).

Jurnal

- Hetharie, Yosia, "Perjanjian Nominee sebagai Saran Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *SASI* 25, No. 1, (2019): 27-36.
- Hutauruk, Karsten Maruli Rogate dan Akhmad Budi Cahyono. "Perbandingan Hukum Pemutusan Surat Kuasa Secara Sepihak Antara Indonesia dan Belanda Sebagai Bentuk Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 704/Pdt.G2017/PN.Mdn)." *Lex Patrimonium* 1, No. 1, (2022): 1-17
- Permana, Brian Adi Putra. "Kepastian Hukum Harta Bersama Berupa Tanah dari Perkawinan Campuran Akibat Perceraian berdasarkan Putusan Nomor 20/Pdt.G/2017/PN/DPS." *Jurnal Kertha Semaya* 9, No. 10, (2021): 1963-1978
- Septianingsih, Komang Ayuk, dkk. "Kekuatan Alat Bukti Otentik dalam Pembuktian Perkara Perdata." *Jurnal Analogi Hukum* 2, No. 3, (2020): 336-340
- Setyawan, Alfis. "Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet." *Jurnal Cahaya Keadilan* 4, No. 1: 54-69
- Surbakti, Raskita J.F. "Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa yang Melebihi Tujuannya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1189K/PDT/2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Cibingon Nomor 104/PDT.G/2012/PN.CBN), *Nommensen Journal of Legal Opinion* 03, No. 01, 2022: 16-30.

Taliwongso, Candella Angela Anatea, dkk., "Kedudukan Akta Otentik sebagai Alat Bukti dalam Persidangan Perdata ditinjau dari Pasal 1870 KUH Perdata", *Lex Administraturm* 10, No. 2 (2022): 1-15

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. UU Nomor 30 Tahun 2004, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek], diterjemahkan oleh R. Soebakti dan R. Tjitrosuidio, Pasal 1792.

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

Putusan

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 185/Pdt/2019/PT DPS

Website

Hukum online <https://www.hukumonline.com/klinik/a/4-syarat-sah-perjanjian-dan-akibatnya-jika-tak-dipenuhi-cl4141/>