

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP KEABSAHAN
AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DIMANA ADA PIHAK
YANG MENGGUNAKAN SURAT KUASA JUAL
YANG TIDAK DILEGALISASI**

MELLY

ABSTRACT

Land sales contract drawn up by a Notary is a sales agreement in buying and selling. The problem is that he makes a sales contract by using Sales Contract Deed with compensation in which the seller uses delegated power of attorney to sell. In its implementation, the seller uses delegated power of attorney to sell and, after it has been examined, it is only the copy of an underhanded power of attorney to sell from the land owner. The seller promises to bring the original one since it is being sent; both parties and the Notary agree to carry out the sale of the land. The Notary gives the opportunity a few days for the seller to bring the original one and to take the copy of the Sales Contract Deed with compensation which has been signed. The research used judicial normative method which is the presentation of legal provisions related to legal theories as the object of the research and the implementation of law in society related to the object of the research.

Keywords : *Notary's Responsibility, Deed for Buying and Selling*

I. PENDAHULUAN

Notaris dalam melaksanakan pekerjaannya, adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Maka, dalam hal ini, akta otentik yang dibuat oleh notaris adalah akta sah yang dapat dipercaya¹ salah satunya adalah melaksanakan akta jual beli khususnya dibidang pertanahan. Hal tersebut tentu tidak bertentangan dengan tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Dalam Peraturan tercantum dalam Ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf f UUJN². Bahwa “notaris mempunyai wewenang dalam bidang pertanahan,

¹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet. V, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm. 39.

² Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, Pasal 15 ayat 2 berbunyi: (2) Notaris berwenang pula: a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau g. membuat akta risalah lelang.

sepanjang bukan wewenang yang sudah ada pada PPAT, oleh karena itu tidak ada sengketa kewenangan antara Notaris dan PPAT. Masing-masing mempunyai kewenangan sendiri sesuai aturan hukum yang berlaku.”

Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris tetap memakai akta otentik dan dalam pembuatannya haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan hukum sebagai akta dibawah tangan.³

Ada beberapa istilah untuk akta otentik notaris tersebut untuk melaksanakan jual beli, karena salah satu akta notaris yang otentik adalah dibidang jual beli, yaitu:

1. Perjanjian Jual Beli.

Pengertian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

2. Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, menurut Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005,⁴ adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Menurut notaris Irma Devita Purnamasari,⁵ pelepasan hak atas tanah dilakukan di atas surat atau akta yang dibuat di hadapan notaris yang menyatakan bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya. Akta atau surat dimaksud umumnya berjudul Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi. Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi harus dibuat di

³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, cet. XIV, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm. 142-143.

⁴ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pada Pasal 1 Angka 6 berbunyi: 1. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah. 2. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat. 3. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

⁵ Diambil dari pendapat Notaris Irma Devita Purnamasari yang ditelepon oleh situs Klinik Hukum melalui telepon pada 26 Agustus 2011 dengan alamat yaitu: <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4e4ced09c8bca/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan>

hadapan notaris agar kekuatan pembuktiannya sempurna dibandingkan jika dibuat secara bawah tangan. Jadi berdasarkan penjelasan di atas, APH tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti halnya Akta Jual beli (AJB), melainkan di hadapan notaris.

Akta-akta tersebut adalah beberapa akta yang tetap dibuat dengan akta notaris yang otentik sebagaimana diatur dalam kewenangan notaris dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 pada Pasal 15 mengenai wewenang Notaris.⁶ Setelah kedua jenis akta tersebut dibuat oleh notaris, maka sebenarnya hak dari si pemilik objek tanah telah berakhir kepada pembeli tanah. Hanya saja dalam pelaksanaannya hal tersebut cenderung berlaku bagi objek tanah yang belum bersetipikat.

Salah satu potensi masalah yang sangat paling sering terjadi dan dapat menjerat notaris dalam pelaksanaan perjanjian jual beli yang penjualnya memakai pemberian kuasa jual adalah sebagai berikut:

1. Apabila pemberi kuasa meninggal dunia.

Surat kuasa menjual, tunduk pada pengaturan pemberian kuasa dalam Pasal 1792 hingga Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pemberian kuasa, menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Menurut Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata salah satu sebab berakhirnya pemberian kuasa adalah dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Jadi, berdasarkan Pasal

⁶ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 pada Pasal 15 berbunyi: (1) Notaris berwenang membuat akta otentik 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 juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. (2) Notaris berwenang pula: 1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. 2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. 3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan. 4. Melakukan pengesahan kecocokan foto kopi dengan surat aslinya. 5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. 6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. 7. Membuat akta risalah lelang.

tersebut jelas bahwa surat kuasa gugur atau berakhir ketika si pemberi kuasa ataupun si (penerima) kuasa meninggal.

Karena kekuasaan berasal dari si pemberi kuasa, maka dengan meninggalnya si pemberi kuasa otomatis kekuasaan yang diberikan kepada si penerima kuasa pun akan hilang atau gugur. Dengan demikian, si penerima kuasa tidak lagi dapat melaksanakan urusan dalam hal ini menjual hak atas tanah dan bangunan atas nama si pemberi kuasa yang telah meninggal.

2. Apabila objek tanah yang menjadi pemberian kuasa tidak tepat. Hal ini berakibat bahwa kuasa tersebut bisa gugur.
3. Apabila pemberi kuasa tidak pernah memberi kuasa tersebut kepada penerima kuasa. Hal ini sangat sering terjadi dan dialami oleh hampir semua notaris.

Hal-hal di atas tentu sangat banyak terjadi mengingat intensitas hukum di masyarakat begitu tinggi dan tidak semua pihak mempunyai niat yang tulus untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum. Hal ini yang dapat membuat notaris terkadang salah dalam mengambil langkah hukum yang akan dibuatnya. Akibatnya tentu saja akta tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Untuk batalnya suatu akta menjadi batal demi hukum atau menjadi akta dibawah tangan mempunyai kriteria sebagai berikut:⁷

1. Isi Pasal-pasal tertentu yang menegaskan secara langsung jika notaris melakukan pelanggaran, maka akta yang bersangkutan akan mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.
2. Jika tidak disebutkan dengan tegas dalam Pasal bersangkutan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, maka Pasal lainnya yang dikategorikan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, termasuk akta yang batal demi hukum.

Ada kasus yang terjadi di notaris di daerah Sumatera Utara, dimana seorang notaris mengikat jual beli dengan memakai Akta Pengikatan Jual Beli yang mana pihak penjual memakai akta kuasa jual.

Dalam pelaksanaannya, penjual membawa surat kuasa jual, setelah diperiksa ternyata kuasa jual tersebut adalah hanya fotokopi surat kuasa jual dibawah tangan dari sipemilik tanah. Dengan janji bahwa penjual membawa Surat

⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 94.

Kuasa Jual yang asli karena surat kuasa jual yang asli masih dalam pengiriman, maka kedua belah pihak dan Notaris sepakat untuk melaksanakan jual beli tersebut. Notaris memberi jangka waktu beberapa hari agar si penjual yang memakai surat kuasa yang difotokopi itu membawa yang asli dan sekaligus juga dapat mengambil salinan Akta Pengikatan Jual Beli yang sudah ditandatangani.

Atas dasar itulah maka yang menjadi penelitian disini adalah pertanggung jawaban notaris terhadap keabsahan akta pengikatan jual beli dimana ada pihak yang menggunakan surat kuasa jual yang tidak dilegalisasi.

Perumusan Masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana tata cara pelaksanaan akta pengikatan untuk melakukan jual beli oleh notaris dengan memakai surat kuasa jual dibawah tangan?
1. Apa pertanggungjawaban yang dapat dilakukan oleh seorang notaris apabila akta pengikatan untuk melakukan jual beli oleh notaris dimana penjual menggunakan surat kuasa jual yang tidak dilegalisasi telah ditandatangani oleh para pihak?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui bagaimana tata cara pelaksanaan akta pengikatan untuk melakukan jual beli oleh notaris yang memakai surat kuasa jual.
2. Untuk mengetahui pertanggungjawaban yang dapat dilakukan oleh seorang notaris apabila akta pengikatan untuk melakukan jual beli oleh notaris dimana penjual menggunakan surat kuasa jual yang tidak dilegalisasi telah ditandatangani oleh para pihak.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dengan Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Adapun bahan-bahan hukum primer yang akan digunakan adalah segenap peraturan perundang-undangan yang ada, antara lain:

- 1) Kitab Undang-Undang hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris;

- 3) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris;
 - 4) Peraturan-Peraturan lainnya yang mendukung;
- b. Bahan Hukum Sekunder
- Bahan Hukum Sekunder ini adalah bahan hukum pendukung bahan hukum primer yang telah disebutkan diatas yang diperoleh dari berbagai sumber yang berupa beberapa bahan diantaranya:
- 1) Hasil Penelitian baik yang dilakukan langsung maupun secara tidak langsung;
 - 2) Berbagai informasi yang diperoleh dari seminar, jurnal hukum, majalah, koran, karya tulis ilmiah;
 - 3) Pendapat dari pakar-pakar hukum;
- c. Bahan Hukum Tersier
- Adapun bahan hukum tersier yang akan digunakan adalah data-data yang berupa:
- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia;
 - 2) Kamus Hukum;

Adapun teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penulisan penelitian ini dilakukan dengan cara, yaitu: melalui penelitian kepustakaan atau yang disebut "*Library Research*". Untuk mendapatkan hasil yang diinginkan dalam penelitian ini maka dipakailah alat pengumpul data sebagai berikut: Studi Dokumen, dilakukan untuk mendapatkan data sekunder yang relevan dengan masalah yang diteliti.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli resmi di hadapan Notaris. Secara umum isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli memuat perjanjian perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan dan dibuatnya Akta Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ada dua macam yaitu Pengikatan Jual Beli lunas dan Pengikatan Jual Beli tidak lunas.

- a. Pengikatan Jual Beli lunas, dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam Pasal-pasal Pengikatan Jual Beli tersebut dicantumkan kapan Akta Jual Beli akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam Pengikatan Jual Beli lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tidak memerlukan kehadiran penjual. Pengikatan Jual Beli lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja Notaris/PPAT yang bersangkutan. Dimana berdasarkan Pengikatan Jual Beli lunas bisa dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dimana lokasi objek berada.
- b. Pengikatan Jual Beli tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam Pasal-pasal Pengikatan Jual Beli tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. Pengikatan Jual Beli tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli pada saat pelunasan.

Dalam praktek pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sering terjadi pihak penjual diwakili oleh pihak lain dengan menggunakan Kuasa Untuk Menjual. Pada prinsipnya sebenarnya kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau ia tidak dapat meninggalkan pekerjaannya. Namun dalam praktek alasan pemberian kuasa berkembang sesuai dengan kebutuhan praktek.

Kuasa Untuk Menjual bisa juga dibuat dengan alasan tanah yang bersangkutan akan dijual kembali kepada pihak lain. Hal ini biasanya dibuat oleh mereka yang bergerak dalam bidang jual beli tanah atau oleh para makelar tanah untuk menghindari pembayaran pajak. Tetapi, yang menjadi penelitian adalah akta pengikatan untuk melakukan jual beli oleh notaris apabila penjual tidak berhadapan langsung tetapi menggunakan surat kuasa jual, maka ada beberapa hal

yang harus diperhatikan notaris terlebih dahulu mengenai akta kuasa menjual tersebut, yaitu:

1. Bentuk Kuasa Untuk Menjual

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.

2. Masih berlakunya Kuasa yang bersangkutan pada saat pembuatan akta

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, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si 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 ketentuan tersebut maka suatu pemberian kuasa dapat berakhir karena ditariknya kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa atau berakhir dengan pembuatan suatu kuasa baru yang diikuti dengan pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa juga berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa.

Pengecualian terhadap ketentuan mengenai berakhirnya kuasa biasanya dilakukan dengan mengenyampingkan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut.

Kuasa yang berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut dengan “kuasa mutlak”.

Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak.

Sehubungan dengan hal tersebut oleh karena kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak maka untuk kuasa yang tidak berkaitan dengan adanya perjanjian pokok yang menjadi dasar pemberiannya, berlaku baginya ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jadi kuasa untuk menjual tersebut akan berakhir apabila:

- a. Pemberi kuasa meninggal dunia;
 - b. Dicabut oleh Pemberi Kuasa;
 - c. Adanya kuasa yang baru, yang mengatur mengenai hal yang sama;
3. Larangan menggunakan Kuasa Mutlak dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa PPAT menolak pembuatan akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebelumnya diatur di dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Instruksi Mendagri tersebut menyatakan :

“Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah ...kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa... Kuasa Mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.”

Selanjutnya Penjelasan Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa "...surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa", sehingga pada hakekatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Walaupun pada prinsipnya penggunaan kuasa mutlak dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak, namun ada juga kuasa mutlak yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maupun Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integreerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.⁸

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris tunduk pada Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (UU Jabatan Notaris) dan UU terkait lainnya.

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a UU Jabatan Notaris, Notaris, dalam jabatannya, berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan, dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Ketentuan ini, merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan, yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan, atau oleh para pihak, di atas kertas yang bermaterai cukup, dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus, yang disediakan oleh Notaris. Singkatnya, poin dari legalisasi ini adalah, para pihak membuat suratnya, dibawa ke Notaris, lalu menandatangani di hadapan Notaris, kemudian dicatatkan dalam Buku khusus untuk itu, secara umum dinamakan Buku Legalisasi. Tanggal pada saat penandatanganan dihadapan Notaris itulah, sebagai tanggal terjadinya perbuatan hukum, yang melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak.

⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 6.

Penjelasan detailnya, Notaris dapat pula membacakan/menjelaskan isi dari surat tersebut atau hanya mengesahkan tanda tangan dan kepastian tanggalnya saja. Poinnya tetap pada para pihak harus membubuhkan tanda tangannya di hadapan Notaris, untuk kemudian tanda tangan tersebut disahkan olehnya. Notaris menetapkan kepastian tanggal, sebagai tanggal ditandatanganinya perjanjian di bawah tangan antara para pihak. Notaris kemudian menuliskan redaksi Legalisasi pada surat tersebut.

Pengesahan tanda tangan dan penetapan kepastian tanggal, dicatatkan dalam buku khusus, yaitu Buku Legalisasi⁹. Notaris yang menyaksikan dan mengesahkan tanda tangan, menetapkan kepastian tanggal, sebagai pejabat yang diberi kewenangan oleh UU untuk menjelaskan/membenarkan/memastikan bahwa benar pada tanggal sebagaimana tertulis dalam Buku Legalisasi, para pihak membuat perjanjian di bawah tangan dan menghadap padanya untuk menandatangani surat tersebut. Redaksi yang tertulis di lembar legalisasi tersebut, sebatas itulah pertanggungjawaban Notaris.

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UU Jabatan Notaris, Notaris, dalam jabatannya, berwenang pula membukukan surat di bawah tangan, dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Buku khususnya disebut dengan Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan. Dalam keseharian, kewenangan ini dikenal juga dengan sebutan Pendaftaran surat dibawah tangan dengan kode: “*Register*” atau *Waarmerking* atau *Waarmerk*.

Poin dari pendaftaran ini, para pihak telah menandatangani suratnya, baik sehari ataupun seminggu sebelumnya, kemudian membawa surat tersebut ke Notaris untuk didaftarkan ke dalam Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan. Fungsinya, terhadap perjanjian/kesepakatan yang telah disepakati dan ditandatangani dalam surat tersebut, selain para pihak, ada pihak lain yang mengetahui adanya perjanjian/kesepakatan itu. Hal ini dilakukan, salah satunya untuk meniadakan atau setidaknya meminimalisir penyangkalan dari salah satu pihak. Hak dan kewajiban antara para pihak lahir pada saat penandatanganan surat yang telah dilakukan oleh para pihak, bukan saat pendaftaran kepada Notaris. Pertanggungjawaban Notaris sebatas pada membenarkan bahwa para pihak

⁹ Mengenai Legalisasi tidak tertulis khusus bahwa Surat Kuasa Jual harus dilegalisasi, tetapi karena perbuatan tersebut berpengaruh kepada pengurangan aset seseorang, maka harus dilegalisasi agar lebih aman.

membuat perjanjian/kesepakatan pada tanggal yang tercantum dalam surat yang didaftarkan dalam Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan.

Jadi, apabila salah satu pihak tidak dapat hadir dalam melaksanakan penandatanganan akta, maka ia dapat membuat surat kuasa kepada penerima kuasa dengan catatan surat kuasa tersebut harus akta otentik atau paling tidak dilegalisasi oleh notaris dimana ia berada. Jadi pada dasarnya untuk melaksanakan pengikatan jual beli dengan memakai surat kuasa jual boleh dilakukan minimal surat kuasa jual tersebut dilegalisasi. Hal ini diatur pada saat Rapat Pleno Tahun 1995 di Hotel Tiara Convention Medan oleh seluruh Ikatan Notaris.

Dalam kasus penelitian ini, Notaris diberikan dokumen berupa surat kuasa yang dikirim via faksimili ke faks notaris yang mana pada saat penandatanganan, seluruh pihak sudah berkumpul, tetapi pihak penjual tidak dapat hadir, melainkan memberikan kuasa penjualan objek tanahnya kepada penerima kuasa.

Kepada notaris, penjual menjanjikan akan mengirimkan dokumen aslinya via titipan kilat. Notaris juga melihat itikad baik dari para pihak karena Notaris telah berkomunikasi via telepon ke Pihak Penjual dan akhirnya melaksanakan jual beli tersebut dengan catatan setelah penandatanganan akta, salinan baru dapat diambil setelah surat kuasa yang asli telah ada ditangan notaris. Para pihak kemudian menyetujuinya dengan memakai jangka waktu sekitar 7 hari. Pokok permasalahannya adalah selama 7 hari pengiriman tersebut, maka produk hukum berupa perjanjian pengikatan jual beli tersebut dalam posisi yang tidak kuat secara hukum. Hal ini dikarenakan Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dilengkapi dokumen pendukung yang valid. Maka posisi produk hukum notaris tersebut rentan untuk dibatalkan. Pertanyaan berlanjut kepada apakah sah atau tidak Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.

Menurut ketentuan Dalam UUJN, Selama dokumen pendukung tidak dapat diperoleh atau belum ada ditangan notaris, maka Akta tersebut tetap sah, tetapi menjadi akta dibawah tangan, yang artinya akta itu mengalami apa yang disebut dengan degradasi akta, karena adanya ketidaklengkapan berkas pendukung yang sangat vital.

Seperti yang diketahui, sebuah akta otentik, merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya sesuai dengan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Sudikno Mertokusumo, kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat

padanya¹⁰. Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), sehingga akta akan kehilangan keotentikannya dan tidak lagi menjadi akta otentik.

Walaupun akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana telah diuraikan di atas, namun akta notaris dalam praktik dapat mengalami degradasi kekuatan alat bukti. Degradasi akta notaris diartikan sebagai akta notaris yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun dianggap tulisan di bawah tangan, yang disebabkan terjadinya pelanggaran atas ketentuan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

“Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”

Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal:

1. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
2. Pejabat Umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
3. Cacat dalam bentuknya.

Selain itu, dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi:

“Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52, yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.”

Apabila, terjadi pelanggaran-pelanggaran¹¹ atas Pasal-pasal tertentu dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta yang dihasilkan dari Pasal-pasal tersebut akan memiliki kekuatan alat bukti di bawah tangan.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-IV, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm. 121.

¹¹ Pelanggaran tersebut antara lain: 1. Formalitas bentuk akta notaris (vide Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris); 2. Syarat-syarat penghadap notaris (vide Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris); 3. Syarat-syarat saksi notaris (vide Pasal 40 Undang-Undang Jabatan Notaris); 4. Syarat-syarat pembacaan akta notaris (vide Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris); 5. Syarat-syarat perubahan/pembetulan isi akta (vide Pasal 48,49, Undang-Undang Jabatan Notaris);

Dalam hal suatu perbuatan hukum oleh undang-undang tidak diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik; dan

1. Jika akta tersebut kehilangan otentisitas karena tidak dipenuhinya syarat formal yang dimaksud dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jo Undang-Undang Jabatan Notaris

Namun, akta bawah tangan tersebut haruslah ditandatangani oleh para pihak. Sepanjang berubahnya atau terjadinya Degradasi dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan tidak menimbulkan kerugian, notaris yang bersangkutan tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya melalui Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Degradasi singkatnya akta otentik yang tidak dapat lagi memenuhi pengertian otentik menurut hukum. Selanjutnya, akibat hukumnya adalah akta otentik tersebut tidak dapat lagi memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Lebih lanjut, di dalam praktik pembuktian di pengadilan, jika akta otentik kehilangan sifat otentiknya, maka, para pihak masih harus membuktikan tanggal akta, identitas para pihak dan tanda tangan para pihak dalam akta tersebut.

Perbedaan degradasi dengan pembatalan akta otentik adalah jika dinyatakan batal oleh hakim, maka akta tersebut dinyatakan tidak pernah ada. Akibat hukumnya pun perlu dibedakan antara apakah dinyatakan dapat dibatalkan (syarat subjektif yang dinyatakan tidak sah) atau batal demi hukum (syarat objektif yang dinyatakan tidak sah).

Biasanya, pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan suatu akta otentik meminta pengadilan untuk membatalkan akta otentik. Namun, dapat dipertimbangkan juga, dapat meminta suatu akta dinyatakan didegradasi (dinyatakan tidak lagi sebagai akta otentik), apabila isi dari akta otentik tersebut dirasakan tidak secara substantif/material merugikan salah satu pihak dan hanya menyangkut mengenai cacat formalitas. Akibatnya, isi/materi dari akta tersebut masih dapat berlaku secara sah dan tidak dinyatakan batal.

Seharusnya, jika sudah dinyatakan suatu akta otentik didegradasi, maka jikalau akta tersebut dipakai sebagai alat bukti dalam perkara lain, maka tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik.

Kontra argumentasi yang dapat digunakan sebagai tangkisan adalah, akta yang telah didegradasi, jika dipakai dalam perkara lain tidak boleh dinyatakan

(tetap) didegradasi, karena putusan hakim di Indonesia tidak terikat pada putusan hakim sebelumnya.

Hal itulah yang membuat degradasi akta, selain karena putusan pengadilan, bisa juga karena adanya kekurangan kelengkapan dokumen tersebut. Maka, Surat Kuasa Jual tersebut sudah sampai dan ternyata dilegalisasi, maka Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sah dan mengikat. Pihak pembeli disini harus sudah mengetahui hal tersebut dan tidak melakukan tindakan apapun selama waktu 7 hari, demikian pula penjual. Mengenai pembayaran biaya-biaya, kedua belah pihak sepakat untuk melakukan transaksi ketika Surat Kuasa tersebut telah sampai.

Pengertian Akta otentik bisa didapat dalam Pasal 165 HIR atau Pasal 285 RBg, yaitu:

“Surat (akta) yang sah ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pewartu umum yang berwenang membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu dan juga tentang yang ada didalam surat itu sebagai pemberitahuan yang berhubungan langsung dengan perihal pada pokok surat itu”.

Ketentuan mengenai akta otentik dalam HIR maupun RBg juga sama dengan ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Otentik atau tidaknya suatu akta tidak cukup hanya apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu saja, akan tetapi cara membuat akta otentik tersebut juga harus menurut ketentuan yang telah ditetapkan oleh Undang-undang. Apabila syarat tersebut salah satunya tidak terpenuhi maka akta yang dibuat tidak dapat dianggap sebagai akta otentik melainkan hanyalah sebagai akta dibawah tangan.

Perlu diketahui di dalam proses pembuatan suatu akta otentik tidak hanya bersandarkan pada ketentuan hukum secara formal, akan tetapi juga secara materiil peristiwa proses terbentuknya atau pembuatan akta tersebut harus dilakukan secara sah atas kesepakatan dan atau kerelaan para pihak yang masuk didalam akta tersebut. Hal ini sangat penting untuk diketahui dikarenakan banyaknya para pejabat berwenang yang hanya melakukan pembuatan akta secara prosedur hukum formalnya saja, padahal secara materiil proses pembuatan akta tersebut mengandung unsur-unsur melawan hukum.

Fakta yang terjadi didalam masyarakat, ternyata ditemukan beberapa akta otentik yang dibuat secara sah oleh pejabat yang berwenang untuk itu secara formal, akan tetapi ternyata ada salah satu pihak yang beritikad buruk, tidak jujur atau bahkan notaris tidak bisa membaca itikad seseorang didalam proses pembuatan akta tersebut.

Contohnya yang rawan sekali terdapat perbuatan tersebut adalah pada Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli. Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli adalah suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang berisikan peralihan hak kepemilikan dari penjual yang dalam hal ini adalah pemilik tanah kepada pembeli atas dasar adanya jual beli berdasarkan kesepakatan keduabelah pihak. Penyimpangan dari Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli ini adalah terutama jika salah satu pihak yaitu jika *bezit* adalah beritikad buruk/ tidak jujur (*te goeder trouw*), dan *bezitter* memperoleh benda tersebut melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik (Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dimana ia tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi yang terkandung didalamnya (Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) hal mana dapat terjadi ketika dalam posisi keadaan yang kurang menguntungkan dari salah satu pihak dan pihak tersebut tidak tahu dan tidak pernah mengetahui (awam) atas segala prosedur didalamnya, maka bisa juga terjadi penyalahgunaan keadaan yang bisa merugikan salah satu pihak.

Apabila terjadi peristiwa yang demikian maka untuk dapat membatalkan terbentuknya akta otentik berupa Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tersebut adalah Hakim, dengan adanya gugatan berupa tuntutan pembatalan atas Jual beli oleh pihak yang dirugikan pada Pengadilan Terkait. Atas peristiwa yang terjadi tersebut maka Telah ada yurisprudensi yang telah mengatur permasalahan diatas yaitu yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I tertanggal 6 agustus 1973 REG. NO. 663.K/SIP/1971, menyatakan “Bahwa meskipun Jual Beli Tanah Sengketa dilaksanakan menurut prosedur Perundang-undangan Agraria, Jual Beli tersebut harus dinyatakan Batal (*Nietig*), karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau dengan Itikad yang tidak jujur “.

Oleh karena itu terhadap Akta Otentik tersebut juga dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lawan. Dan terhadap pihak ketiga, akta otentik tersebut merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu penilaiannya diserahkan

kepada Pertimbangan Hakim. Oleh karena itu Pembuktian sempurna yang melekat pada akta otentik sepanjang ada alat bukti yang dapat membuktikan sebaliknya maka Akta otentik tersebut dapat dilumpuhkan.

Akibat hukum yang timbul jika ternyata Akta Otentik tersebut mengandung unsur-unsur yang dapat dibuktikan bahwasannya dalam pembentukannya mengandung unsur melawan hukum maka atas akta otentik tersebut secara administrasi menjadi cacat hukum dan menjadi tidak memiliki kekuatan hukum sehingga mengakibatkan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan. Dasar hukum degradasi akta ini dapat dilihat dalam Pasal 41 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang berbunyi: “Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”.

Pembuatan akta otentik oleh seorang notaris, haruslah memenuhi standar pembuatan akta otentik yang mana dokumen pendukung haruslah terang dan benar adanya. Akta di bawah tangan yang telah dilegalisasi ini juga dapat menimbulkan ancaman pidana sesuai dengan Bab XII pada Pasal 263 ayat (1) dan (2) dan Pasal 266 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana .

Notaris bisa saja dituntut secara pidana dengan menggunakan Pasal 263 dan 266 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dimana dalam Pasal tersebut menyatakan tentang memasukkan suatu keterangan palsu didalam akta otentik dapat dipidana¹².

Dengan penjelasan dari Pasal 263 ayat 1 dan 2 :

- 1) Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- 2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Serta Pasal 266 ayat 1 dan 2 sebagai berikut :

¹² Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 216.

- 1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;
- 2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Unsur Pasal 263 ayat 1 dan 2 ini meliputi akta otentik dan akta dibawah tangan yang dilegalisasi dihadapan notaris dan menimbulkan permasalahan/sengketa di pengadilan dimana pihak-pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut tidak mengakui atau membenarkan isi dari perjanjian yang telah dibuat atau dilegalisasi oleh notaris.

Hal ini dapat diterapkan oleh notaris apabila notaris tersebut telah melakukan kewenangan dari apa yang diperjanjikan dihadapannya (otentik) dan melebihi kewenangan terhadap akta dibawah tangan yang dilegalisasi dihadapannya tidak sesuai dengan isi perjanjian surat kuasa jual yang diberi oleh pemberi kuasa dan surat yang dibawa penerima kuasa dihadapannya.

Untuk Pasal 266 ayat 1 dan 2 dapat diancamnya pidana ini apabila surat kuasa jual yang diberikan oleh pemberi kuasa tidak sesuai atau melawan hukum yang nantinya akan diterima dan dipergunakan oleh penerima kuasa atau sebaliknya penerima kuasa tersebut telah melampaui kewenangan atau isi surat kuasa jual yang diberikan oleh pemberi kuasa serta penerima kuasa menyuruh notaris untuk berbuat lebih dari kewenangan surat kuasa jual yang diberikan oleh pemberi kuasa kepadanya dengan maksud tertentu.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pada prinsipnya sebenarnya kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau ia tidak dapat meninggalkan pekerjaannya. Namun dalam praktek alasan pemberian kuasa berkembang sesuai dengan kebutuhan praktek. Sebenarnya hal ini tetap bisa dan sah, selama surat kuasa untuk

menjual tersebut dibuat dengan menggunakan akta otentik yang dibuat oleh notaris atau setidaknya dibuat dalam bentuk dibawah tangan, tetapi dilegalisasi oleh seorang notaris guna menjamin keabsahannya. Akibat hukumnya terhadap penandatanganan akta dengan memakai surat kuasa jual selama dokumen pendukung tidak dapat diperoleh atau belum ada ditangan notaris, maka Akta tersebut tetap sah, tetapi menjadi akta dibawah tangan, yang artinya akta itu mengalami apa yang disebut dengan degradasi akta, karena adanya ketidaklengkapan berkas pendukung yang sangat vital. Dalam melakukan proses pengikatan jual beli, notaris harus mengecek segala kelengkapan yang dibutuhkan agar produk hukum yang dihasilkan juga menjadi sah dan kuat. Ada dua unsur kewenangan Notaris yang berbeda pengertian, peruntukan serta akibat hukumnya, baik bagi Notaris maupun bagi para pihak, yaitu legalisasi dan tidak hadir pada saat penandatanganan yang terjadi pada hari sebelumnya (*back date*).

2. Dalam hal pertanggungjawaban oleh Notaris terkait dengan akta yang dibuatnya, Notaris tetap bertanggungjawab terhadap akta pengikatan jual beli yang dibuat olehnya. Tetapi pertanggungjawaban itu adalah sejauh kebenaran data yang diberikan oleh para pihak. Apabila akta tersebut telah benar dibuat dengan menggunakan bentuk yang ditentukan oleh UUJN, maka akta Notaris tersebut tetap sah dan pertanggungjawaban notaris sempurna, tetapi apabila bentuknya telah sah namun isi atau kebenaran data yang didalam akta tersebut tidak valid, maka akta tersebut tetap sah tetapi akta tersebut mengalami degradasi akta, yang mana akta tersebut menjadi akta dibawah tangan sehingga untuk terpenuhinya jual beli otentik itu, masih tidak sesuai dengan yang diharapkan.

B. Saran

1. Dalam penandatanganan sebuah akta, seorang notaris harus mampu melaksanakan tugasnya dalam proses pelaksanaan pengikatan jual beli terutama dalam hal kebenaran data yang dibawa oleh klien. Notaris harus mampu bersikap professional terhadap klien yang datang kepadanya dengan memberikan saran hukum terkait ketidaklengkapan berkas yang ada pada klien. Notaris harus berpegang teguh dan mampu melaksanakan tugas-tugasnya berdasarkan peraturan-peraturan hukum yang telah ada maupun

yang nantinya akan ada yang berkaitan dengan profesinya tersebut, sehingga notaris dapat terhindar dari permasalahan hukum yang dapat menjerumuskan dirinya sendiri.

2. Notaris harus sadar dalam kapasitasnya sebagai seorang pejabat hukum dan melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen termasuk kelengkapan data yuridis para pihak serta memberi advokasi kepada para pihak sebelum melaksanakan jual beli mengenai apa yang akan ditandatangani dan apa akibat hukum yang timbul akibat penandatanganan tersebut.

V. Daftar Pustaka

A. Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama. 2008.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Cetakan Kedua. 2008.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. cet. XIV. Yogyakarta: Liberty. 1998.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi ke-IV. Yogyakarta: Liberty. 1993.

Sjaifurrachman dan Adjie, Habib. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.

Sudarsono. *Kamus Hukum*. Cet. V. Jakarta: Rineka Cipta. 2007.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Undang- Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris;

C. Internet

Diambil dari pendapat Notaris Irma Devita Purnamasari yang ditelepon oleh situs Klinik Hukum melalui telepon pada 26 Agustus 2011 dengan alamat yaitu:
<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4e4ced09c8bca/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan>