

**PEMBATALAN AKTA PERNYATAAN PEMINDAHAN DAN PENYERAHAN  
HAK MILIK ATAS TANAH DAN KUASA YANG MEMUAT KLAUSUL  
PEMBERIAN KUASA MUTLAK OLEH NOTARIS**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Tanggal 24 November 2015 Nomor  
64/Pdt.G/2015/PN.Pbr)**

**Tasyah Azhari, Roesnastiti Prayitno, Widodo Suryandono**

---

**Abstrak**

Tesis ini meneliti mengenai akibat hukum larangan kuasa mutlak dalam pembuatan suatu akta. Akta yang dibahas dalam penelitian ini adalah akta notaris yang berjudul akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa. Notaris dalam kewenangannya membuat akta seharusnya berlandaskan dengan perundang-undangan yang berlaku. Notaris yang melakukan pelanggaran dalam membuat akta harus bertanggung jawab terhadap aktanya tersebut. Pertanggung jawaban notaris dapat dimintakan dalam bentuk Perdata, Pidana, dan Adminsitratif. Dalam hal ini, notaris harus berpedoman kepada Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, serta peraturan perundang-undangan lainnya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang mengacu pada norma hukum dalam peraturan perundang-undangan serta norma yang berlaku dan mengikat masyarakat dan kebiasaan dalam masyarakat (etik). Dengan pendekatan yuridis yang berupa studi dokumen atau bahan pustaka yang mempunyai korelasi dan relevan dengan permasalahan yang akan diteliti. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa, akibat hukum terhadap akta yang dibuat jika berisikan larangan kuasa mutlak adalah batal demi hukum dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: Notaris, Larangan Kuasa Mutlak, Tanggung Jawab Notaris.

## 1. PENDAHULUAN

Notaris dalam melaksanakan pekerjaannya adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Maka dalam hal ini akta autentik yang dibuat oleh notaris adalah akta yang dapat dipercaya<sup>1</sup> sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti tertulis. Keberadaan jabatan sebagai notaris sangat penting dan dibutuhkan masyarakat luas, mengingat fungsi notaris adalah sebagai Pejabat Umum yang membuat alat bukti tertulis berupa akta autentik. Dalam setiap perkara, baik perkara perdata maupun pidana, pasti tidak akan lepas dari pembuktian. Pembuktian merupakan sesuatu yang mutlak harus ada. Menang atau kalahnya seorang penggugat atau tergugat, tergantung kevalidan bukti-bukti yang diajukan ke pengadilan. Semakin kuat bukti, maka semakin kuat pula keyakinan seorang hakim mengenai kebenaran suatu perkara. Salah satu bentuk alat bukti adalah akta. Akta atau surat yang autentik bisa dikatakan sebagai alat bukti yang paling sempurna.<sup>2</sup> Ditegaskan pula, bahwa untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.<sup>3</sup> Notaris merupakan profesi hukum yang mulia, maka dari itu profesi Notaris adalah suatu profesi mulia (*nobile officium*), disebut *nobile officium* karena profesi Notaris begitu erat kaitannya dengan profesi yang berkaitan dengan kemanusiaan.

Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT, didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>4</sup> Seperti halnya Notaris sebagai pejabat umum yang disebut berdasarkan Undang-Undang, pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan ke dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah.<sup>5</sup> Seorang PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat, dalam pembuatan akta autentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan.

Notaris atau PPAT sebagai salah satu pejabat umum yang mempunyai peranan penting di daam menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum melalui akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapannya, maka akta autentik merupakan alat bukti yang kuat dan apabila terjadi sengketa di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, sehingga akta Notaris/PPAT memberikan suatu pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan di dalam Pasal 1870 KUH Perdata kepada para pihak yang membuatnya. Apabila terjadi sengketa terhadap akta tersebut maka akta tersebut bisa dibatalkan atau batal demi hukum.

Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta, tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya

---

<sup>1</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet. V, Jakarta, Rineka Cipta, 2007, hal. 3.

<sup>2</sup> Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum Universitas Bandar Lampung, Lampung, 2014, hal.2.

<sup>3</sup> Habib Adji, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 12

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hal. 61

<sup>5</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, LaksBang PressIndo, Yogyakarta, 2011, hal. 46

kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Di dalam proses perdata, tidak jarang seorang Notaris/PPAT berada pada kedudukan sebagai tergugat atau turut tergugat, seperti halnya dalam putusan nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Pbr dimana notaris digugat atas akta yang dibuatnya karena kesalahannya dalam membuat akta yang telah bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

Dalam suatu gugatan yang menyatakan bahwa akta Notaris/PPAT tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya baik dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Jika tidak dapat membuktikannya, maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat bagi para pihak yang berkepentingan atas akta tersebut. Jika akta tersebut dapat dibuktikan di persidangan, maka ada salah satu aspek yang menyebabkan cacatnya akta, sehingga akta tersebut dapat menjadi akta di bawah tangan bahkan menjadi batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata mengenai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, suatu akta autentik yang mengikat berarti hakim terikat untuk percaya atas akta tersebut selama hal yang menjadi ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, sedangkan maksud dari sempurna berarti sudah dianggap cukup sebagai alat bukti tanpa ada alat bukti lain.

Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta Notaris/PPAT jika tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta.<sup>6</sup> Jika dimintakan pembatalan oleh pihak yang bersangkutan, pada dasarnya akta autentik tersebut dapat dibatalkan oleh hakim asal ada bukti lawan. Mengenai pembatalan isi akta, seorang Notaris/PPAT hanya bertindak untuk mencatat apa saja yang dikemukakan oleh para penghadap dan tidak wajib untuk menyelidiki kebenaran materiil atas isi akta. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, bahwa para Notaris/PPAT bertanggung jawab terhadap para pihak yang berkepentingan pada akta yang dibuatnya, yakni:

1. Di dalam hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh peraturan jabatan notaris;
2. Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk (*gebrek in de vorm*), dibatalkan di muka pengadilan atau dianggap hanya dapat berlaku sebagai akta yang dibuat dibawah tangan;
3. Dalam segala hal, dimana menurut ketentuan dalam pasal-pasal 1365, 1366 dan 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian.<sup>7</sup>

Notaris/PPAT wajib menerapkan asas kecermatan dalam melaksanakan kewajibannya. Asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.<sup>8</sup>

Selain Undang-undang Jabatan Notaris, Notaris memiliki pedoman atau pegangan dalam menjalankan jabatannya, yaitu Kode Etik. Di dalam Kode Etik setiap Notaris yang menjalankan jabatannya tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang telah di buat oleh pihak yang berwenang. Kode etik Notaris merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan dan berlaku bagi serta wajib ditaati oleh individu dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan Notaris. Di dalam kode etik sangat

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hal. 126.

<sup>7</sup> Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, 1996, hal. 325.

<sup>8</sup> Muhamad Abdulkadir, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 26.

menjunjung dan memberi penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya. Atas dasar penghormatan tersebut maka profesi Notaris memiliki karakter: mandiri, tidak memihak, tidak meminta pamrih, rasionalitas maksudnya mengacu kepada kebenaran obyektif, spesifitas fungsional serta memiliki rasa kebersamaan yang positif antar sesama rekan Notaris.

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sangat dibutuhkan terutama dalam hal membuat akta-akta yang menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat autentik. Dalam hal ini notaris harus aktif dalam pekerjaannya, dan bersedia melayani masyarakat dimanapun juga. Seorang notaris biasanya sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkan (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. "Alat pembuktian itu dapat membuktikan dengan sah dan kuat tentang suatu peristiwa hukum sehingga menimbulkan lebih banyak kepastian hukum (*Rechtszekerheid*)".<sup>9</sup>

Kode Etik Notaris mengatur mengenai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan, larangan, pengecualian dan sanksi-sanksi seperti teguran, peringatan, sampai dengan pemecatan atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Ketika menjalankan jabatannya, Notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Notaris. Notaris terikat dengan adanya kode etik tersebut, maka harkat dan martabat profesionalisme Notaris tetap terjaga. Sama halnya dengan Notaris, PPAT juga berpegang kepada Kode Etik PPAT dalam menjalankan jabatannya.

Akta yang dikeluarkan atau dibuat oleh Notaris sebagai alat bukti yang sempurna harus memiliki unsur kesempurnaan baik dari segi materiil maupun formil, dengan demikian seorang Notaris wajib bertanggung jawab atas akta yang telah dibuatnya. Jika akta yang dibuat tidak seperti ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang, maka akta tersebut akan cacat secara yuridis dan mengakibatkan akta tersebut kehilangan autentikan dan batalnya akta tersebut. Cacatnya suatu akta autentik dapat menyebabkan notaris bertanggung gugat dan akan dikenai sanksi ganti rugi yang telah dialami para pihak.

Hanya saja didalam Undang-undang Notaris baik Undang-undang yang terdahulu maupun Undang-undang yang sekarang ada, tidak diatur dengan jelas tentang bagaimana seorang Notaris itu selaku Pejabat umum mempertanggungjawabkan secara hukum apabila dia melakukan kesalahan dalam membuat akta yang dibuatnya, hanya dikatakan bahwa seorang Notaris tidak boleh menolak untuk membuat suatu akta yang dimohon dan seorang Notaris tidak boleh membuat akta yang bertentangan dengan hukum.

Ditinjau dari aspek teoritik dan praktik pada hakekatnya dalam menjalankan jabatannya tersebut maka yang harus dipunyai oleh seorang Notaris dan PPAT adalah aspek kehati-hatian, kecermatan dan kejujuran yang merupakan hal mutlak dalam melaksanakan jabatan tersebut. Apabila aspek ini terabaikan dalam pembuatan suatu akta, maka dapat berakibat langsung maupun tidak langsung kepada suatu perbuatan yang harus dipertanggungjawabkan secara *administratif* (Pasal 85 UUJN) dan bisa berupa pelanggaran *perdata* (Pasal 84 UUJN) bahkan perbuatan yang termasuk dalam *tindak pidana*. Dalam praktek pembuatan akta jual beli atau akta pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah sering terjadi pihak penjual diwakili oleh pihak lain dengan menggunakan surat kuasa menjual atau surat kuasa mutlak. Dalam prinsipnya

---

<sup>9</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1993, hal. 7.

kuasa tersebut diberikan jika salah satu pihak berhalangan hadir, namun dalam praktek, alasan pemberian kuasa berkembang sesuai dengan kebutuhan praktek, semisal terjadi jual beli tanah yang didasari oleh perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik sebagai jaminan, dengan menggunakan surat kuasa mutlak debitur dapat menjual jaminan apabila kreditur tidak dapat melunasi hutangnya.

Adapun perbuatan hukum yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah ini ialah perbuatan memindahkan/mengalihkan hak atas tanah secara terselubung, yakni suatu transaksi yang dalam hakekatnya merupakan suatu pemindahan/pengalihan hak atas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1962 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 huruf D. Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut, mendorong penulis untuk melakukan kajian dalam menulis tesis yang berjudul, “Pembatalan Akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa Yang Memuat Klausul Pemberian Kuasa Mutlak Oleh Notaris (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Tanggal 24 November 2015 Nomor 64/Pdt.G/2015/PN.Pbr).”

## 2. PEMBAHASAN

Akta secara umum dapat diartikan sebagai surat ijabah atau surat keterangan (atau pengakuan dan lain sebagainya) yang disaksikan atau disahkan oleh salah satu badan pemerintah (atau Notaris)<sup>10</sup>. Surat Akta juga memiliki pengertian sebagai suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani<sup>11</sup>. Akta juga dapat dikatakan sebagai surat yang dibubuhi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sengaja oleh para pihak sebagai alat pembuktian<sup>12</sup>

Dengan demikian akta dapat juga dikatakan sebagai suatu tulisan yang ditandatangani oleh pembuat surat itu. Penandatanganan ini memberikan arti bahwa orang yang menandatangani terikat atas isi surat yang ditandatanganinya tersebut. Akta tersebut seperti yang dapat disimpulkan dari ketentuan-ketentuan Pasal 1865 dan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dari ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik apabila memenuhi unsur-unsur, sebagai berikut:

1. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum;
3. Dibuat oleh pegawai umum yang berwenang untuk membuat akta tersebut;
4. Dibuat di wilayah kewenangan pegawai umum tersebut.

Sementara itu di dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris juncto Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, akta autentik atau akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata acara yang ditetapkan oleh Undang-Undang ini. Akan tetapi apabila suatu akta telah memenuhi keseluruhan syarat keotentitasannya seperti yang dimaksud oleh Pasal 1868

---

<sup>10</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan Keenambelas, Jakarta: Balai Pustaka, 1999, hal. 26.

<sup>11</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan XXX, Jakarta, Intermasa, 2002, hal. 178.

<sup>12</sup> J.B. daliyo, *Pengantar Hukum Indonesia: Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta: Prenhallindo, 2001, hal. 249.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris juncto Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris, isi dari materi akta itu, terutama akta autentik para pihak (akta partij) bertentangan dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta tersebut menjadi batal demi hukum. Batal demi hukumnya akta tersebut karena tidak terpenuhinya syarat obyektif perikatan yaitu klausul yang halal.

#### 1. Akta Autentik

Mengenai pengertian akta, dalam hukum Romawi akta disebut sebagai gesta atau instrumenta forensia, juga disebut sebagai publica monumenta atau akta publica. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai kata tersebut di atas kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari*, *actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.<sup>13</sup> Menurut A.Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Merto kusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>14</sup>

Ketentuan mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang sama bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi

Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.

Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg tersebut di atas memuat pengertian dan kekuatan pembuktian akta autentik sekaligus. Pengertian akta autentik dalam Pasal 1868 KUHpd, yang menyebutkan bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu dan di tempat di mana akta dibuatnya. Tan Thong Kie memberikan beberapa catatan mengenai definisi akta dan akta autentik, yaitu:<sup>15</sup>

- a. Perbedaan antara tulisan dan akta terletak pada tanda tangan yang tertera dibawah tulisan.
- b. Pasal 1874 ayat 1 KUHPdata menyebutkan bahwa termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta di bawah tangan, surat, register atau daftar, surat rumah tangga, serta tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum.
- c. Pasal 1867 KUHPdata selanjutnya menentukan bahwa akta autentik dan tulisan di bawah tangan dianggap sebagai bukti tertulis.

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta autentik tersebut

---

<sup>13</sup> Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985, hal. 252

<sup>14</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hal. 1

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal. 14

memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.<sup>16</sup>

Akta autentik adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak. Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan beberapa jenis kontrak yang harus dilakukan melalui akta autentik dan yang cukup dilakukan melalui akta bawah tangan.

Menurut definisinya, syarat pertama yang harus terpenuhi adalah akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. kata bentuk di sini adalah terjemahan kata belanda *vorm* dan tidak diartikan bulat, lonjong, panjang, dan sebagainya. Akan tetapi pembuatannya harus memenuhi ketentuan undang-undang.

Syarat kedua akta autentik adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum. Kata dihadapan menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedangkan akta yang dibuat oleh pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain).

Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (*bevoegd*) dalam hal ini khususnya menyangkut:

- a. Jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya;
- b. Hari dan tanggal pembuatan akta;
- c. Tempat akta dibuat.

Berkaitan dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris, terbagi 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Akta Autentik yang dibuat oleh pejabat atau yang disebut sebagai akta pejabat. Akta pejabat disebut juga *relaas akte* atau juga *process verbal akte* yaitu akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat diartikan sebagai akta yang dibuat oleh Notaris berdasarkan apa yang dilihatnya, diketahuinya dan didengar oleh Notaris. Akta ini menguraikan secara autentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta ini juga dikenal dengan sebutan Akta Relaa. Contoh Akta ini adalah Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Akta Pencatatan Bundel, Akta Risalah Lelang dimana Notaris hadir sebagai Pejabat Lelang Kelas II. Tanda tangan di dalam Akta Relaa ini bukanlah merupakan keharusan bagi otentisitas dari akta.
- b. Akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat yang memuat pernyataan pihak-pihak yang disebut sebagai akta para pihak (*Partij Acte*). Sementara itu, akta yang dibuat dihadapan Notaris (Akta Partij) adalah akta yang berisikan cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh para pihak di hadapan Notaris. Hal ini memiliki arti semua yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan hukum itu di hadapan Notaris, agar keterangan atau perbuatan hukumnya dikonstantir oleh Notaris dalam suatu akta, yang pada akhirnya akan menjadi akta autentik. Contoh akta ini adalah akta hibah, jual beli, wasiat, kuasa, Pernyataan

---

<sup>16</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbang Press Indo, Yogyakarta, 2011, hal. 11

Keputusan Rapat dan lainnya. Dalam Akta Partij ini, tanda tangan para pihak merupakan salah satu syarat keotentitasan akta tersebut. Apabila salah satu pihak atau keduanya tidak dapat menandatangani, pada akhir akta harus memuat keterangan atau alasan mengapa para pihak atau para penghadap tidak dapat menandatangani akta.<sup>17</sup> Akan tetapi ketiadaan tanda tangan di dalam akta dapat digantikan dengan keterangan penghadap yang menerangkan tidak dapat membubuhkan tanda tangannya dalam akta dikarenakan berhalangan yang disebut surogaat. Penandatanganan atau surogaat pada akta itu sendiri memiliki arti bahwa para pihak atau para penghadap telah membenarkan dan menyetujui atau sepakat terhadap apa yang termuat dalam akta dan penandatanganan tersebut harus dilakukan seketika itu juga.

Akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa dalam putusan yang dibahas adalah merupakan contoh akta *partij*, dikarenakan dalam pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang berkepentingan dan para pihak menandatangani akta tersebut. Namun kemudian di dalam akta tersebut oleh Notaris disisipkan klausul yang tidak sesuai dengan perundang-undangan, yaitu klausul kuasa mutlak. Akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa tersebut termasuk Akta *Partij* notaris, dikarenakan dalam hal ini obyek yang di jadikan jaminan pembayaran hutang adalah Akta Jual Beli dengan Obyek Tanah yang belum bersertifikat. Akta *partij* tersebut termasuk perjanjian pemindahan dan pelepasan hak karena memuat pasal-pasal diantaranya, jangka waktu pembayaran hutang, penjaminan pembayaran hutang, kuasa di bawah tangan terhadap obyek jaminan hutang, dll., yang menyangkut pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah.

## 2. Akta di Bawah Tangan

Dalam praktik akta di bawah tangan adalah akta yang hanya dibuat di antara mereka para pihak yang membuat akta atau dengan kata lain tanpa keterlibatan orang lain. Lazimnya dalam penandatanganan akta di bawah tangan tersebut, tanpa adanya saksi yang turut serta dalam membubuhkan tanda tangannya. Padahal sebagaimana diketahui bahwa saksi merupakan salah satu alat pembuktian dalam perkara perdata. Mengenai akta di bawah tangan, ada beberapa hal yang perlu diketahui, yaitu dalam Pasal 1877 KUHPdt disebutkan bahwa, jika seseorang memungkirkan tulisan atau tanda tangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran daripada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.

Perbedaan pokok antara akta autentik dengan akta di bawah tangan adalah cara pembuatan atau terjadinya akta tersebut. Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu (seperti Notaris, Hakim, Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil), di tempat akta itu dibuat. (Pasal 1868 KUHPperdata, Pasal 165 Herziene Indonesisch Reglemen (HIR), dan Pasal 285 Rechtsreglement Buitengewesten (RBg)).

Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (Pasal 1874 KUHPdt dan Pasal 286 RBg). Contoh dari akta autentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian, dan sebagainya, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.

---

<sup>17</sup> J.B. Daliyo, *Pengantar Hukum Indonesia: Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta, Prenhallindo, 2001, hal. 249.



Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Pengertian dari akta di bawah tangan ini dapat diketahui dari beberapa perundang-undangan sebagai berikut :

- a. Pasal 101 ayat b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan, yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.
- b. Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Terdapat setidaknya dua kekurangan atau kelemahan akta di bawah tangan yang demikian itu. Pertama, ketiadaan saksi yang membuat akta di bawah tangan tersebut akan kesulitan untuk membuktikannya. Kedua, apabila salah satu pihak memungkiri atau menyangkali tandatangannya, maka kebenaran akta di bawah tangan tersebut harus dibuktikan kebenarannya di muka pengadilan. Karena kekurangan atau kelemahan inilah menjadi salah satu pertimbangan mengapa masyarakat dari waktu ke waktu semakin banyak menggunakan akta autentik untuk berbagai transaksi yang dilakukannya.

Mengenai akta dibawah tangan ini tidak ada diatur dalam HIR, tetapi di dalam Rbg diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305, dan dalam KUHPdt diatur dalam Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1880, serta dalam Stb. 1867 No. 29.

## **2.1. Pemindehan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah**

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindehan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus.

Ada 2 (dua) cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni:

- a. Dengan pengalihan, yang meliputi beralih dan dialihkan. Dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.
- b. Terjadinya hak milik sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 22, yaitu:
  - 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti terjadinya hak milik tersebut, diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Desa. Dengan dibukanya tanah tersebut, belum berarti orang tersebut langsung memperoleh hak milik. Hak milik akan dapat tercipta jika orang tersebut memanfaatkan tanah yang telah dibukanya, menanami dan memelihara tanah tersebut secara terus menerus dalam waktu yang sangat lama. Dari sinilah hak milik dapat tercipta, yang sekarang diakui sebagai hak milik menurut UUPA. Terjadinya hak milik

dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan yang berupa pengakuan dari pemerintah.

- 2) Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah, yaitu yang diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini berarti pemerintah memberikan hak milik yang baru sama sekali. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari Hak Guna Usaha menjadi Hak Milik, Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, Hak Pakai menjadi Hak Milik.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya. Falsafah kepemilikan atas tanah dalam hukum adat, hakekat dasarnya adalah dari pertautan manusia dengan tanah dan alamnya dan bukan pada hak, melainkan pada hubungan kuatnya pertautan hubungan yang melahirkan kewenangan (hak). Oleh karena itu hak lahir melalui proses intensitas hubungan antara manusia dengan tanah tidak dari keputusan pejabat. Dalam filosofi adat, hak dipahamkan sebagai suatu yang relatif dan mudah berubah sesuai dengan perubahan yang terjadi dalam masyarakat, sehingga hak sesuatu yang tidak mutlak.

Pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah: Penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain Pemerintah; Penjualan, Tukar Menukar, Pelepasan Hak, Penyerahan Hak atau cara lain yang disepakati dengan Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus; Penjualan, Tukar Menukar, Pelepasan Hak, Penyerahan Hak atau cara lain kepada Pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>18</sup> Pasal 20 ayat 2 UUPA menyebutkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh, namun hal ini berbeda dengan hak *eeigendom vide* Pasal 571 KUHPerdara, dimana dikatakan bahwa hak milik tersebut mutlak tidak dapat diganggu gugat. Hak milik menurut UUPA mengandung arti bahwa hak ini merupakan hak yang terkuat, jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan dan lain-lain. Adanya yang menjadi syarat-syarat terjadinya pengalihan terhadap kebendaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengalihan tersebut haruslah dilakukan oleh orang yang berhak untuk mengalihkan kebendaan tersebut. Tidak selamanya pemilik suatu kebendaan dapat diberikan hak untuk mengalihkan benda tersebut, hal ini dikarenakan suatu hal misalnya saja pemilik suatu kebendaan di dalam keadaan pailit. Disini ia merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi dikarenakan keputusan pengadilan yang mengatakan ia pailit maka ia tidak berhak untuk mengalihkan benda tersebut. Adapun sebaliknya orang tersebut tidak merupakan pemilik suatu kebendaan tetapi ia berhak untuk melakukan pengalihan. Misalnya pandamer, di mana pihak ini menerima barang

---

<sup>18</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hal. 15-18

gadaian dari pemilik benda tersebut sebagai jaminan pelunasan hutangnya. Dalam hal ini ia tidak merupakan pemilik yang sah dari suatu kebendaan, tetapi bila pihak yang berhutang dalam hal ini pemilik yang sah dari benda itu ingkar janji atau wanprestasi maka pihak penerima gadai dapat mengalihkan benda tersebut.

2. Pengalihan itu dilakukan secara nyata, yaitu pengalihan itu harus benar-benar terjadi dan dilakukan secara nyata dari tangan ke tangan. Melihat persyaratan tersebut diatas, pengalihan terhadap benda-benda bergerak cukup hanya melakukan penyerahannya begitu saja, tetapi terhadap benda tidak bergerak, pencatatan benda tersebut ke dalam suatu akta sangat penting untuk menetapkan keabsahan benda tersebut. Terhadap benda tidak bergerak, di samping dengan pengalihan nyata, maka untuk mengalihkan hak milik atas barang tidak bergerak tersebut harus dilakukan dengan pengalihan secara yuridis.

Menurut sistem hukum agraria Indonesia, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Jaminan hutang tersebut adalah dalam bentuk hak tanggungan. Dalam hal ini tentang hak tanggungan itu sendiri telah diatur dalam undang-undang tersendiri, yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan. Setelah diikat dengan hak tanggungan, maka pemilik tanah akan menyandang status sebagai debitor atau pemberi hak tanggungan, sedangkan pihak kepada siapa hak tanggungan diberikan berstatus kreditor atau pemegang hak tanggungan. Kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak-hak khusus berkenaan dengan tanah tersebut, seperti hak untuk menjual tanah jika hutang tidak dibayar dan mendapatkan dibayar lebih dahulu (*preferens*) dari hasil penjualan tanah tersebut dibandingkan dengan kreditor lainnya.<sup>19</sup>

Akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa tersebut adalah merupakan sebuah perjanjian pemindahan dan penyerahan hak milik, dimana klausul kuasa dalam akta ini merupakan perjanjian aksesoir karena kuasa tersebut tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok, yaitu adanya hutang piutang dalam akta ini. Sebagaimana dikutip oleh Pieter E Latumeten bahwa Mahkamah Agung berpendapat bahwa jika suatu pemberian kuasa merupakan *accessoir* dari hubungan hukum lain (dalam hal ini perjanjian timbal balik), maka sahnya pemberian kuasa tergantung dari sahnya perjanjian timbal balik atau berlakunya pemberian kuasa tergantung pada berlakunya perjanjian yang menyertainya. Pendapat Mahkamah Agung ini, sejalan dengan pendapat Pitlo, yang dikutip oleh Rachmad Setiawan yang menyatakan, bahwa pemberian kuasa merupakan *accessoir* dari hubungan hukum lain. Sebab maksud adanya pemberian kuasa sebagai bagian dari perjanjian lain untuk memperkuat kedudukan salah satu pihak dalam hubungan hukum di antara mereka.<sup>20</sup> Dalam akta ini, yang dijamin adalah sebidang tanah yang status hak atas tanahnya belum bersertifikat, sehingga Akta Jual Beli terhadap tanah tersebut yang dijamin oleh pihak dalam perjanjian sebagai pengganti bukti hak kepemilikan atas tanah tersebut.

---

<sup>19</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015, hal. 51.

<sup>20</sup> Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa, Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat ini*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2005, hal. 20.

## 2.2. Surat Kuasa

Surat kuasa secara etimologis adalah kemampuan atau kesanggupan untuk berbuat sesuatu atau suatu kewenangan atas sesuatu atau untuk menentukan atau memerintah, mewakili atau mengurus sesuatu yang diperintahkan oleh pemberi kuasa.<sup>21</sup> Berdasarkan definisi tersebut dapat diketahui bahwa kuasa itu adalah sebagai wakil dari pemberi kuasa untuk berbuat sesuatu pekerjaan yang ditugaskan kepadanya, karena pemberi kuasa tidak seluruhnya bisa menjalankan tugasnya, berarti harus ada pihak lain yang dikuasakan. Si kuasa itu harus benar-benar dan sanggup untuk menjalankan kewajibannya sebagai kuasa dan tidak boleh mengabaikannya.

Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan kepemilikan. Misalnya seseorang yang diberi kuasa (Kuasa Umum) untuk menjalankan perusahaan orang lain, maka mengandung arti bahwa penerima kuasa itu berwenang untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa, demi lacer jalannya perusahaan itu, melakukan segala tindakan dan perbuatan yang mengani pengurusan, tetapi sekali-kali tidak berwenang/berhak untuk menjual atau memindahtangankan perusahaan itu.

Secara umum, surat kuasa tunduk pada prinsip hukum yang diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang perikatan, sedangkan aturan khususnya diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan HIR dan RBG. Untuk memahami arti dari pengertian kuasa secara umum dapat dirujuk pada Pasal 1792 KUHPerdara menyebutkan "Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan."

Menyelenggarakan suatu urusan dimaksudkan melakukan sesuatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Dengan kata lain bahwa apa yang dilakukan itu adalah tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadilah hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.

Perlu diketahui bahwa ternyata pemberian kuasa yang sering kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah merupakan suatu perjanjian. Bentuk surat kuasa sendiri ada bermacam-macam, di dalam praktik kebiasaan dalam bidang bisnis salah satu di antaranya yang kita kenal yaitu surat kuasa mutlak (irrevocable power of attorney). Surat kuasa tersebut disebut "mutlak" karena sifatnya yang tidak dapat ditarik kembali oleh orang yang memberikan kuasa.

## 2.3. Jenis-Jenis Pemberian Kuasa

Secara teoritis, pemberian kuasa diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang menjelaskan bahwa pemberian kuasa disebutkan secara tersirat dan konkritnya disebut sebagai bantuan hukum. Pemberian kuasa juga diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

---

<sup>21</sup> WJS Poerwardarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1976, hal. 528.

atau dalam titel XVI Buku ke III. Apabila dilihat dari cara terjadinya, perjanjian pemberian kuasa dibedakan menjadi enam macam, yaitu:

- a. akta umum,
- b. surat di bawah tangan,
- c. lisan,
- d. diam-diam,
- e. cuma-cuma,
- f. kata khusus, dan
- g. umum (Pasal 1793 s.d. Pasal 1796 KUHPerdara)

Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam pasal 1792 KUHPerdara adalah merupakan perjanjian sepihak, dimana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa.<sup>22</sup> Pasal 1792 KUHPerdara tersebut menunjukkan bahwa sifat pemberian kuasa tidak lain dari mewakilkan atau perwakilan. Berdasarkan kekuasaan dari pemberi kuasa tersebut, maka penerima kuasa menjadi dapat berwenang melakukan tindakan atau perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa, penerima kuasa juga dapat bertindak atas dasar *volmacht* dari pihak pemberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan dengan obyek dalam perjanjian. Kuasa mutlak ini tidak berakhir meskipun pihak pemberi kuasa telah meninggal dunia sekalipun, hal ini merupakan penyimpangan dari pasal 1813 KUHPerdara mengenai berakhirnya pemberian kuasa.

Selain itu pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali menurut pendapat dari Herlien Budiono, menyatakan bahwa adanya janji tidak dapat ditarik kembali dalam suatu surat kuasa tidak serta merta menjadikan kuasa tersebut digolongkan dalam kuasa mutlak, sepanjang di dalamnya tidak mengandung unsur butir b dictum kedua Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut. Apalagi apabila pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut diberikan tidak dalam rangka suatu perjanjian yang obyeknya tanah.<sup>23</sup>

Pada prinsipnya kuasa harus dilaksanakan untuk kepentingan pemberi kuasa. Namun dalam prakteknya terdapat pelaksanaan kuasa untuk kepentingan penerima kuasa. Kuasa yang demikian haruslah tidak dapat ditarik kembali sebab kalau dapat ditarik kembali, kepentingan penerima kuasa kurang terlindungi. Contohnya adalah kuasa dari penjual saham kepada pembeli saham untuk mendaftarkan peralihan sahamnya kepada perseroan. Apabila kuasanya dapat ditarik kembali, maka penjual dapat menarik kembali kuasanya dan oleh karena itu pembeli tidak dapat mendaftarkan peralihan saham yang telah dibelinya meskipun penjual telah menerima pembayaran uang dari pembeli<sup>24</sup>

Kemudian tentang kuasa mutlak ini ditemukan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 dalam Pasal 3, dimana dalam Pasal 3 Akta Jual Beli menurut lampiran Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 menetapkan:

“Jika pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah hak tersebut, sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini

---

<sup>22</sup> Djaja S. Meliala, *Perjanjian Pemberi Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2007, hal. 3

<sup>23</sup> Herlein Budiono, artikel “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak”, *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, Nomor 10, Bulan Maret 2004, hal. 60

<sup>24</sup> Rachmad Setiawan, *Op.cit.*, hal. 70.

oleh penjual diberi kuasa penuh, yang tidak dapat ditarik kembali, dengan hak memindahkan kekuasaan itu, untuk mengalihkan hak tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa, dan jika ada, menerima ganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli”.

Apabila pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausula dalam suatu perjanjian pokok, misalnya dalam masalah ini, yaitu perjanjian pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah tersebut, maka hal ini tergantung dari dalam sah atau tidaknya perjanjian pokok tersebut, artinya apabila perjanjian pokok tersebut tidak sah atau batal demi hukum, maka klausul pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum. Sebaliknya, apabila perjanjian pokok tersebut sah maka klausul pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum, dengan syarat klausul pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa di penerima kuasa, jika dikaitkan dengan klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah yang merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, maka jelas bahwa klausul tersebut bertentangan atau menyimpang dengan undang-undang yang ada terutama pasal 1813 KUHPerdata yang berisi tentang berakhirnya pemberian kuasa. Hal ini juga dijelaskan pada Pasal 1814 KUHPerdata tentang adanya hak dari pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala dikehendaki. Dengan demikian klausul kuasa yang tidak dapat dicabut kembali merupakan penyimpangan dari Undang-Undang.<sup>25</sup>

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut diatas, jelas hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Dengan pencamtuman klausul yang mengabaikan kedua pasal itu, maka pemberi kuasa menjadi tidak dapat lagi menarik kembali kuasanya tanpa kesepakatan pihak penerima kuasa. Dasar pemikiran yang mendukung pengabaian Pasal 1813 jo Pasal 1814 a quo adalah karena hukum perdata memiliki prinsip sebagai hukum pelengkap atau *aanvullen recht*. Selain itu tentu saja prinsip inti dari semua perjanjian, yaitu *pact sunt servanda*, asas konsesualisme, dan asas kebebasan berkontrak tentunya para pihak dapat memperjanjikan selama tidak melanggar norma-norma hukum.

Namun hal tersebut tidak dapat dipisahkan dari Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang intinya adalah menyatakan bahwa larangan tersebut bagi kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Selain itu, perlu diperhatikan pula bahwa larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud adalah perjanjian pemberian kuasa “yang tidak mengikuti” perjanjian pokoknya atau dapat dikatakan berdiri sendiri.

Unsur tidak dapat dicabut kembali tersebut merupakan salah satu ciri-ciri dari surat kuasa mutlak yang mengakibatkan penyerahan penguasaan atas tanah dan bangunan atau apa yang ada diatasnya, atas dasar perjanjian utang-piutang tidak diperkenankan berada di tangan penerima kuasa selamanya karena pemberi kuasa tidak

---

<sup>25</sup> Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandung, Alumni, 1999, hal. 266.

dapat mencabut kembali kuasanya tersebut. Penerima kuasa seolah-olah dengan adanya kuasa tersebut dapat melakukan segala perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa, termasuk menjual dan/atau melakukan balik nama atas tanah tersebut, padahal dapat diketahui bahwa tanah tersebut yang bisa dikatakan sebuah jaminan atas pelunasan utang-piutang tidak seharusnya dikuasai secara bebas oleh penerima kuasa, begitu pula jika pemberi kuasa tidak dapat membayar hutangnya, maka tanah tersebut seharusnya mengikuti prosedur eksekusi obyek jaminan, yaitu melalui eksekusi melalui pengadilan, eksekusi atas kekuasaan sendiri, dan atau eksekusi melalui penjualan di bawah tangan. Prosedur mengenai eksekusi obyek jaminan hutang piutang juga diperkuat dengan ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara yang memberikan hak kepada debitur hipotik untuk minta diperjanjikan adanya kuasa mutlak guna menjual barang yang dihipotikkan di muka umum apabila debitur tidak melunasi hutangnya<sup>26</sup>. Dengan ini dapat diyakini bahwa obyek jaminan hutang-piutang dalam bentuk apapun haruslah melalui prosedur penjualan di muka umum atau pelelangan dalam hal pelunasan hutang-piutang.

Surat kuasa mutlak mengandung makna “kuasa yang tidak dapat dicabut” yang pada prinsipnya bertentangan dengan sifat-sifat pemberian kuasa yang dikenal menurut Undang-Undang. Lain halnya apabila untuk melaksanakan syarat-syarat suatu perjanjian dibutuhkan surat kuasa khusus yang guna menjamin proses pelaksanaan syarat-syarat tersebut. Dalam hal itu kuasa yang bersangkutan merupakan bagian dari perjanjian pokoknya, demikian menjadi salah satu syarat yang harus dilaksanakan bersama-sama dengan syarat-syarat dari perjanjian itu juga. Kuasa tersebut harus tetap berlaku selama waktu perjanjian pokok itu berlaku dan mengikat para pihak.

Sehubungan dengan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah tersebut, maka di dalam praktek jika Notaris membuat suatu akta perjanjian pengikatan jual beli yang tertulis atau dapat dikatakan autentik, dan merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak terpisah dari perjanjian pokoknya yakni perjanjian pengikatan jual beli sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT disebabkan belum terpenuhinya syarat administrasi untuk sampai pada perjanjian pokok, selalu mencantumkan klausul kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan semua keterangan yang dikemukakan di atas terlihat dan dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali (mutlak) dalam perjanjian pengikatan jual beli misalnya, bukanlah termasuk kepada kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan, sepanjang sifat dari perjanjian pokok memerlukan adanya surat kuasa mutlak maka surat kuasa mutlak tersebut seharusnya tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali.

Kuasa mutlak yang merupakan bagian dari perjanjian pokok, seperti perjanjian pengikatan jual beli, dimana kuasa mutlak tersebut tidak dapat dibatalkan atau berakhir sebelum perjanjian pokoknya dibatalkan atau telah terpenuhi seluruh syarat-syarat yang ditetapkan didalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut. Selain itu kuasa mutlak yang merupakan bagian-bagian dari perjanjian pengikatan jual beli tanah di

---

<sup>26</sup> Hartono Soerjopratinjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, Yogyakarta, PT. Mustika Wikasa, 1994, hal. 68.

dalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu pengikatan jual belinya itu sendiri.

Suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah yang terdapat klausul Pemberian kuasa mutlak adalah sah apabila janji pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali diperjanjikan secara tegas, kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian (*integrerenddeel*) yang mempunyai alas hukum yang sah dan alas hak yang tegas serta tidak bersinggungan dengan suatu pengalihan hak atas tanah.

## **2.4. KASUS POSISI**

Pada tanggal 27 Maret 1982, Tuan DHB (Djufri) dan Nyonya FF (Frida) adalah sepasang suami isteri yang sah. DHB selaku Direktur PT. Cipta Sarana Usaha mendapatkan Kontrak pengerjaan penyiapan lahan Transmigrasi di Kabupaten Kampar Riau, Propinsi Riau, dengan nilai kontrak sebesar Rp. 1.628.890.000,- bahwa selanjutnya dari Berita Acara Hasil Penilaian terhadap Pelaksanaan Pekerjaan Penyiapan Lahan Transmigrasi tersebut tertanggal 21 Agustus 1985 dinyatakan bahwa PT. Cipta Sarana Usaha masih mempunyai hutang sebesar Rp. 61.762.874,-.

Sejak tahun 1985 sampai pada tahun 1992, Tuan DHB tidak pernah di tagih tentang pelunasan hutang tersebut, hingga pada tahun 1992 Tuan DHB dipanggil oleh Kejaksaan Tinggi Riau dan didesak untuk memberikan jaminan berupa Surat Tanah atas nama Tuan DHB, yaitu Akta Jual Beli No. 3328/SH/1988 tertanggal 13 Mei 1988, dengan lokasi tanah dahulunya di desa kulim atas kecamatan Siak Hulu, sekarang di Jalan Lintas Timur KM 16 RT 004/ RW 008 Kelurahan Kulim Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, yang dikeluarkan oleh Camat Siak Hulu seluas kurang lebih 20.000 m<sup>2</sup>.

Pada tahun 1994 dibuatlah akta notaris nomor 10 tertanggal 7 Desember 1994 dengan judul akta Pernyataan Pemindahan Dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah Dan Kuasa, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris AY, S.H., Notaris di Pekanbaru. Bahwa ternyata dalam akta tersebut bahwa Pihak Pertama yaitu Tuan DHB dan Nyonya FF selaku istri yang memberikan persetujuan menjaminkan Akta Jual Beli terhadap tanah yang dimilikinya kepada Pihak Kedua yaitu Kepala Kantor Wilayah Transmigrasi Propinsi Riau yang dalam hal ini diwakili kepalanya yang bernama IH.

Bahwa ternyata akta Pernyataan Pemindahan dan Penyerahan Hak Milik Atas Tanah dan Kuasa yang dibuat oleh Notaris AY, S.H., tersebut adalah akta yang isinya bertentangan dengan Undang-Undang dan Peraturan yang berlaku. Kewajiban Tuan DHB yang ternyata dalam Akta Notaris tersebut atas pembayaran hutang tidak dilaksanakan dalam tempo waktu sebagaimana yang ditetapkan dalam akta, maka jaminan atas pembayaran hutang berupa Surat Akta Jual Beli itu kemudian dijadikan asset Negara pemerintahan daerah Propinsi Riau.

Kemudian Tuan IH menyerahkan dan mengalihkan tanah jaminan milik Tuan DHB kepada Kepala Badan Penanggulangan Bencana Daerah Riau, yang kemudian diatasnya dibangun sebuah bangunan dengan tujuan keperluan Penanggulangan Bencana Daerah Riau. Dalam akta tersebut notaris memasukkan klausul Kuasa Mutlak yang tidak dapat dicabut atau ditarik kembali oleh Tuan DHB dan tidak akan berakhir akan sebab apapun atas Obyek Jaminan Akta Jual Belinya tersebut, yang menyebabkan kerugian materiil untuk Tuan Djufri dimana ia dianggap tidak memiliki kuasa apapun



terhadap tanah yang dimilikinya, padahal nilai tanah tersebut jauh lebih besar dibandingkan dengan hutang yang dimilikinya tersebut.

Pada kasus tersebut diatas telah diputus oleh Majelis Hakim bahwa akta yang dibuat oleh Notaris Asman Yunus, S.H. adalah batal demi hukum, pembatalan akta notaris/PPAT melalui putusan pengadilan dapat dilakukan bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian notaris/PPAT saja dalam membuat akta, tapi dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut.

Dalam kasus posisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa faktor kesalahan terdapat pada Notaris/PPAT serta pihak dalam akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa tersebut, dimana notaris dalam kewenangannya membuat akta telah memasukkan suatu klausul yang bertentangan dengan Undang-Undang yang ada. Bahwa berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak jelas-jelas kuasa mutlak ini dilarang, karena sifatnya bertentangan dengan ketentuan Pasal 1813 jo. Pasal 1814 KUHPerdara yang mana dalam klausul tersebut tidak berlaku dan penguasaan penuh diberikan terhadap benda hak milik pemberi kuasa, dalam kasus posisi ini obyek kuasa tersebut adalah tanah. Kuasa yang terdapat dalam akta tersebut merupakan kuasa yang tidak dapat di tarik kembali dan juga memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum perbuatan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya saja.

Ciri-ciri kuasa mutlak berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan ha katas tanah tersebut adalah:

1. Objek kuasa tersebut adalah tanah;
2. Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat di tarik kembali;
3. Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum perbuatan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya saja yang pada hakikatnya melakukan pemindahan ha katas tanah yang dimana penerima kuasa seolah-olah bertindak sebagai pemegang hak atau pemilik.

Berdasarkan ciri-ciri tersebut, klausul kuasa dalam akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa adalah termasuk kuasa mutlak.

Dapat disimpulkan bahwa larangan penggunaan surat kuasa mutlak yang dimaksud ialah perbuatan memindahkan/mengalihkan ha katas tanah secara terselubung, yakni suatu transaksi yang dalam hakekatnya merupakan suatu pemindahan/pengalihan ha katas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1962 jo. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 huruf D, yaitu dengan membuat akta jual beli di hadapan PPAT, tetapi dilakukan dengan memberikan kuasa mutlak kepada Tergugat II, yang berdasarkan kuasa tersebut dianggap dapat melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa/Penggugat sendiri selaku pemilik.

Kuasa yang diberikan oleh Penggugat merupakan kuasa yang tidak diberikan secara sukarela atau cuma-cuma akan tetapi sebagai suatu jaminan atas pelunasan hutangnya sehingga dapat dikatakan bahwa kuasa yang diberikan dipakai oleh Tergugat

I dan Tergugat II untuk menyelundupkan hukum. Dalam artian bahwa pemindahan hak milik atas tanah dikehendaki dengan tanpa mengikuti prosedur eksekusi yang sah terhadap obyek jaminan berdasarkan hukum yang berlaku. Berdasarkan teori jaminan, tanah yang dimiliki oleh Penggugat adalah merupakan jaminan saja, yakni untuk berjaga-jaga kalau utang tidak terbayar nantinya. Kalau utang memang tidak terbayar, maka harga pembayaran tersebut seharusnya diambil dari hasil penjualan benda objek jaminan utang tersebut.

Eksekusi yang dilakukan Tergugat II terhadap tanah yang menjadi obyek jaminan tersebut, yaitu pengalihan langsung, tanpa menjual terlebih dahulu dan membayarkan hutang Penggugat adalah tidak dibenarkan oleh hukum. Undang-Undang Hak Tanggungan melarang eksekusi seperti tersebut. Pasal 20 ayat (4) dari Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut menyatakan antara lain bahwa setiap eksekusi selain yang dibenarkan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah batal demi hukum. Maka dari itu keputusan hakim membatalkan demi hukum akta tersebut adalah sudah tepat.

Majelis Hakim telah memutuskan bahwa Para Tergugat harus menanggung biaya perkara secara renteng dan keputusan ini dirasa telah tepat karena dalam hal ini Penggugat lah yang menderita kerugian. Seharusnya Tergugat juga dapat digugat untuk mengganti kerugian yang telah diderita oleh Penggugat namun dengan dibatalkannya akta tersebut, kepemilikan tanah telah kembali sehingga Penggugat sudah merasa cukup.

Pembuatan akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa oleh Tergugat I dinyatakan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini keputusan hakim sudah dirasa tepat, karena menurut Pasal 1365 KUHPerdara, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.

Dalam kasus posisi ini, Penggugat telah menerima kerugian dikarenakan nilai tanah yang dijamin jauh lebih besar daripada hutang yang dimiliki. Tanah tersebut seharusnya dijual dan sisa hasil pembayaran hutang tersebut diberikan kembali pada Penggugat. Sehingga dalam perbuatan hukum Tergugat I, ketiga unsur dari perbuatan melawan hukum telah terpenuhi yaitu adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, dan adanya kerugian yang ditimbulkan.

Kode Etik Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur Notaris agar berkerja selaras dengan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal ini, pemberian kuasa mutlak pada akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa merupakan perbuatan yang bertentangan dengan perundang-undangan. Untuk itu seharusnya notaris mendapat sanksi administratif sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris oleh Majelis Pengawas. Namun Majelis Pengawas Notaris tidak dapat bertindak secara aktif tanpa adanya laporan dari pihak yang bersangkutan, sehingga dalam hal ini, Penggugat dapat melaporkan perbuatan notaris tersebut ke Majelis Pengawas Daerah terlebih dahulu. Majelis Pengawas Daerah tidak mempunyai kewenangan untuk menjatuhkan sanksi apapun, hanya menerima laporan dari masyarakat dan atau notaris lainnya, dan menyelenggarakan siding untuk memeriksa dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris. Dalam hal ini Majelis Pengawas Daerah berwenang untuk melaporkan hasil siding dan pemeriksaan kepada Majelis Pengawas Wilayah dengan tembusan

kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris.

Putusan Pengadilan menetapkan notaris dan para tergugat lainnya secara renteng menanggung biaya perkara merupakan tindakan yang tepat, kerugian yang ditanggung oleh penggugat juga dapat dimintakan ganti ruginya kepada para tergugat, namun pada perkara tersebut, penggugat tidak memintakan biaya ganti rugi sehingga pengadilan tidak dapat memutuskan lain daripada yang dimintakan oleh Penggugat. Penggugat dalam perkara memintakan untuk tanahnya dinyatakan adalah milik Penggugat dan telah dikabulkan oleh Pengadilan, adalah permintaan yang tepat dari Penggugat.

### **3. PENUTUP**

Pembuatan akta pernyataan pemindahan dan penyerahan hak milik atas tanah dan kuasa oleh notaris dinyatakan batal demi hukum karena mengandung unsur kuasa mutlak, yang berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak. Kuasa tersebut memenuhi unsur-unsur bahwa objek kuasa tersebut adalah tanah, kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat di tarik kembali, dan kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum perbuatan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya saja yang pada hakikatnya melakukan pemindahan hak atas tanah yang dimana penerima kuasa seolah-olah bertindak sebagai pemegang hak atau pemilik. Perbuatan notaris membuat akta yang bertentangan dengan Undang-Undang tersebut dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.

Notaris yang membuat akta yang bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku dapat dimintai pertanggungjawabannya secara Perdata, Pidana, dan Administratif. Secara perdata agar dapat membatalkan akta tersebut dengan putusan pengadilan dan membayar kerugian yang didapat oleh salah satu pihak, Pidana sebagai sanksi terhadap kerugian yang telah ia timbulkan dengan menciderai hak dari salah satu pihak dikarenakan membuat akta yang bertentangan dengan Undang-Undang secara sengaja dan secara administratif dikarenakan pembuatan akta ini dinilai bertentangan dengan undang-undang yang seharusnya dijunjung tinggi oleh notaris dan telah menyalahi kewenangan notaris dalam membuat akta. Dalam perkara ini, langkah hukum yang diambil oleh pihak adalah hanya secara perdata, yang dengan ini dapat membatalkan akta yang dibuat oleh notaris sehingga mengembalikan hak atas tanah yang dimiliki pihak seperti sebelum adanya akta tersebut. Untuk mengambil langkah hukum lain, tentu dapat dilakukan dengan cara melaporkan notaris tersebut kepada Majelis Pengawas, dan atau menuntut secara pidana notaris tersebut.

Untuk menghindari pembatalan akta yang telah dibuat oleh Notaris, diharapkan para pihak yang menghadap hendaknya membaca dan memahami isi akta yang dibuat oleh notaris sehingga dapat dihindari adanya ketidaksielarasan keinginan antara para pihak sehingga dapat diubah isi akta tersebut sebelum ditandatangani. Untuk menghindari kesalahan dalam pembuatan akta, diharapkan notaris lebih berhati-hati terhadap wewenangnya dalam membuat akta dan memiliki itikad baik, serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan berlandaskan pada etika serta lebih mengemban tanggung jawabnya sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta, dikarenakan akta tersebut akan berdampak kepada pihak ketiga yang kemudian akan dimintakan pertanggungjawabannya kepada notaris jika terjadi sesuatu yang diakibatkan oleh akta

tersebut, apalagi kita ketahui bahwa tanggung jawab tersebut akan melekat seumur hidup notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan

Indonesia. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *Tentang Jabatan Notaris*  
 \_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*  
 Departemen Dalam Negeri. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1982  
*Tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*  
*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R.*  
*Soebakti, Jakarta, Pradnya Paramita, 2007*

### B. Buku-Buku

Abdulkadir Muhamad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001. Urip  
 Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang  
 dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016.

Adam Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985.

Adjie Habib, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun  
 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008.

Adjie Habib, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, PT. Citra Aditya  
 Bakti, Bandung, 2014.

Adjie Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat  
 Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2009.

Adjie Habib, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung,  
 2009.

Bisri Ilhami, *Sistem Hukum Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm.  
 40.

Budiarto Ali, *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum  
 Hutang-Piutang*, Penerbit Ikatan Hakim Indonesia, Jakarta, 2000.

Budiono Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata, Di Bidang Kenotariatan Buku  
 Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

- Cansil dan Christine Cansil, *Pokok-Pokok Hukum Pidana*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2007.
- Daliyo J.B., *Pengantar Hukum Indonesia: Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta, Prenhallindo, 2001.
- Fuady Munir, *Konsep Hukum Perdata*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Hatta Sri Gambir Melati, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandung, Alumni, 1999.
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku I, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Koesoemawati Ira dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris, Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2009.
- Mamudji Sri, *et al.*, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2005.
- Meliala Djaja S., *Perjanjian Pemberi Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, 2007.
- Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008.
- Muhammad Abdulkadir, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Naja Daeng, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012.
- Notodisoerjo R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993. Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.
- Putri A.R., *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*, Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana, PT. Softmedia, Medan, 2011.
- Poerwardarminta WJS, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1976.
- Saleh K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Penerbit Alumni, Bandung 1992.
- Setiawan Rachmad, *Hukum Perwakilan dan Kuasa, Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2005.

- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung, Mandar Maju, 2011, hlm. 199.
- Soerjopratiknjo Hartono, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, Yogyakarta, PT. Mustika Wikasa, 1994.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 2002.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineke Cipta, Jakarta, 2007.
- Thamrin Husni, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, LaksBang PressIndo, Yogyakarta, 2011.
- Tobing Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996.
- WJS Poerwardarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1999.

### **C. Jurnal-Jurnal**

- Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum Universitas Bandar Lampung, Lampung, 2014, hlm.2.
- Christin Sasauw, *Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*, Jurnal Lex Privatum, Vol. III/No. 1, 2015, hlm. 100.

### **D. Artikel**

- Budiono Herlein, *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Artikel, Majalah Renvoi, edisi tahun I, Nomor 10, Bulan Maret 2004, hlm. 60