

KEDUDUKAN DAN KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MENJUAL DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS PADA KANTOR NOTARIS/PPAT BAIQ HAYINAH S.H DI KOTA BIMA)

Edi Kusuma Wijaya,¹ Zuhrah,² Taufik Firmanto³

Universitas Muhammadiyah Bima

kusumaedi152@gmail.com¹ zhoemachy@gmail.com² taufik.f12@gmail.com³

Abstrak:

Riset ini merupakan penelitian hukum untuk menganalisis kedudukan dan kekuatan hukum surat kuasa menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah pada kantor Notaris/PPAT. Notaris menghadapi kendala dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan kuasa menjual (KUJ) ketika pemilik sertifikat sudah meninggal dunia, sementara para ahli waris, terkadang berada di luar daerah atau bahkan tidak diketahui keberadaannya (gaib). Tujuan penelitian bertujuan untuk menganalisis Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah pada Kantor Notaris/PPAT, dan untuk memahami bagaimana Kekuatan Hukum Pembuktian Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan pendekatan sosiologis, pendekatan konseptual, serta pendekatan perundangan-undangan. Hasil dari penelitian ini menemukan bahwa Surat Kuasa Menjual adalah dokumen yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk menjual properti (tanah dan/atau bangunan) atas nama pemiliknya. Dalam konteks Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang dibuat di kantor notaris/PPAT, kedudukan dan kekuatan hukum Surat Kuasa Menjual memunyai Kedudukan Hukum sebagai alat yang memberikan kekuasaan kepada pihak yang ditunjuk (pemegang surat kuasa) untuk menjual tanah si pemberi kuasa. Sementara dari segi Kekuatan Hukumnya, Surat Kuasa Menjual memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat. Untuk memperoleh Kekuatan hukum pembuktian Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah harus didukung dengan Bukti Kepemilikan, pengesahan Notaris/PPAT yang dapat memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat dalam pembuktian. Surat Kuasa Menjual yang telah termasuk dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah memberikan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Dalam hal terjadi sengketa atau permasalahan terkait kepemilikan atau keabsahan transaksi, adanya

Surat Kuasa Menjual yang telah terdaftar dalam akta notaris/PPAT dapat menjadi alat pembuktian yang kuat di dalam persidangan.

Keyword: *force of law; notary; binding sale and purchase agreement; PPAT; power of attorney*

Pendahuluan

Negara Indonesia adalah negara hukum. Satu untai ayat sakral dalam konstitusi Indonesia yang menjadi pegangan bangsa ini dalam menjalankan kehidupan berbangsa dan bernegara. Kalimat tersebut menjadi Batasan demarkasi, bahwa setiap perilaku ketatanegaraan mesti dilakukan dalam bingkai hukum, dimana konsekuensinya adalah segala kehidupan kenegaraan selalu berdasarkan kepada hukum (Mahmudah et al., 2023). Dalam praktiknya Negara Hukum telah menjadi kondisi ideal dan aspirasi global. Hal ini mendapatkan dukungan dari masyarakat, pemerintah dan organisasi di seluruh dunia. Negara Hukum juga diakui sebagai komponen penting dalam hubungan internasional (Firmanto & Sanusi, 2020). Seseorang jika menjalin kerja sama dengan orang lain maka kebutuhan hidupnya dapat dipenuhi, sebab manusia adalah makhluk sosial yang sangat membutuhkan orang lain dan tidak mampu untuk hidup sendiri. Termasuk seorang Notaris dan PPAT yang merupakan salah satu profesi hukum yang berkaitan dengan urusan keperdataan serta pertanahan (Afifah, 2017)

Dalam kehidupan sehari-hari seorang Notaris/PPAT juga sering didatangi oleh kliennya dalam hal pembuatan akta balik nama, AJB, hibah, warisan dan kuasa menjual dan akta-akta lainnya. Pada dasarnya, pasal-pasal yang mengatur pemberian kuasa tidak bersifat imperatif. Apabila para pihak menghendaki, dapat disepakati selain yang digariskan dalam undang-undang. Misalnya, para pihak dapat menyepakati agar pemberian kuasa tidak dapat dicabut Kembali (irrevocable) atau dengan hak substitusi (bisa dikuasakan Kembali). Hal ini dimungkinkan, karena pada umumnya pasal-pasal hukum perjanjian, bersifat mengatur (Harahap, 2017).

Dasar hukum tentang pemberian kuasa diatur dalam KUH perdata pasal 1792 yang berbunyi pemberi kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Humaira & Latumeten, 2022). Kedudukan hukum merupakan suatu keadaan Ketika suatu subjek hukum atau objek hukum dianggap memenuhi persyaratan untuk mengajukan persyaratan untuk mengajukan permohonan penyelesaian suatu sengketa yang terjadi (Rahadiyan Veda Mahardika et al., 2022). Kekuatan hukum merupakan kekuatan untuk mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan juga kekuatan hukum dalam arti nilai pembuktian Ketika perjanjian tersebut dijadikan sebagai alat bukti. Akta Notaris adalah bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidak benarannya tidak dapat dibuktikan (Simarsoit, 2023).

Kedudukan dan kekuatan hukum surat kuasa menjual berdasarkan pasal 1870, akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna tentang hal-hal yang

dimuat di dalamnya sehingga dapat dikatakan bahwa akta otentik tidak memerlukan bukti-bukti yang lain untuk dikatakan sebagai alat bukti yang kuat. Akta Notaris memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat serta akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna dan dapat dijadikan sebagai alat bukti di pengadilan (Sasauw, 2015).

Suatu akta Notaris akan berkedudukan sebagai akta otentik apabila akta tersebut dibuat sesuai dengan dan memenuhi ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Sebaliknya apabila suatu akta Notaris dibuat tidak sesuai dengan dan bertentangan serta melanggar ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang jabatan Notaris, maka akta tersebut dari semua akta otentik berubah dan turun menjadi dan berkedudukan sebagai akta dibawah tangan (Sasauw, 2015).

Perjanjian pengikatan jual beli pada dasarnya adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak sebelum dapat dilakukan perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir para pihak (Al-habib, 2021)

Permasalahan yang dihadapi pada dasarnya notaris mempunyai kendala dalam hal pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan kuasa menjual (KUJ) apabila pemilik sertifikat sudah meninggal dunia dan yang berhak mendapatkannya adalah ahli waris, terkadang ahli waris tidak semua berada di daerah yang sama kadang ada juga di luar daerah dan bahkan ada di luar negeri. Seringkali pemilik jaminan masih dibawah umur jadi harus membuat surat ke pengadilan untuk membuat penetapan wali ayah atau ibu, karena untuk Undang-Undang Notaris yang cukup umur baru bisa bertindak pada usia 18 tahun sedangkan PPAT 21 tahun, bisa dibawah umur Ketika sudah menikah. Hal ini dikarenakan masyarakat belum mengetahui fungsi dari Notaris dan kedudukan dan kekuatan hukum surat kuasa menjual dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah. Kemudian pada tanggal 4 Juni 1998 diangkat dan dilantik menjadi PPAT dengan SK. Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9-XI-1998, Tanggal 4 Juni 1998.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Kedudukan Dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Baiq Hayinah Kota Bima)”**

Metode Penelitian

Metode Penelitian yang penulis gunakan dalam hukum empiris adalah penelitian hukum dalam arti nyata secara bagaimana bekerjanya hukum dimasyarakat dan objek kajian penelitian mengenai fakta-fakta empiris dari interaksi antara hukum dan masyarakat (Sari Aulia, 2018). Beberapa pendekatan yang digunakan yaitu Pendekatan Perundang-undangan dan Pendekatan Konseptual.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris dan PPAT Baiq hayinah, S.H. Jalan Gajah Mada Nomor. 82 Kota Bima Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang memiliki wilayah kerja notaris di seluruh Indonesia dan wilayah PPAT di Kota Bima dan

ikatan notaris Indonesia (INI) serta kementerian hukum dan Hak Asasi Manusia pada kantor wilayah Nusa Tenggara Barat sebagai pengawas atas akta-akta yang dikeluarkan oleh notaris

Data penelitian ini diperoleh dari data primer berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Notaris/PPAT Baiq Hayinah, staf notaris, kantor Pertanahan Kota Bima, Hakim, Advokat, yang erat kaitannya dengan penelitian, serta data sekunder yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara pihak lain. Umumnya data sekunder diperoleh melalui rilis atau publikasi resmi, termasuk data yang dijadikan literatur seperti buku dan laporan (Habibur, 2021).

Hasil dan Pembahasan

A. Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah di Kantor Notaris/PPAT Baiq Hayinah di Kota Bima

1. Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Pada Kantor Notaris /PPAT Baiq Hayinah di Kota Bima

Surat kuasa menjual adalah dokumen hukum yang memberikan wewenang kepada seseorang (penerima kuasa) untuk menjual suatu aset, seperti properti atau kendaraan, atas nama pemberi kuasa. Dasar hukum kuasa menjual diatur dalam kitab Undang-Undang hukum perdata pasal 1792-1819. Pasal 1792 Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan kuasa sebagai persetujuan dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk bertindak atas namanya. Keabsahan surat kuasa menjual untuk sah dan dapat diterima secara hukum, surat kuasa harus memenuhi beberapa syarat:

- a. Identitas jelas. Harus mencantumkan identitas lengkap pemberi dan penerima kuasa, termasuk nama, alamat, dan identifikasi lain yang relevan.
- b. Deskripsi aset harus secara jelas mendeskripsikan aset yang akan dijual, seperti Alamat properti atau detail kendaraan.
- c. Rincian wewenang harus merencanakan wewenang yang harus diberikan kepada penerima kuasa, termasuk tindakan yang dapat diambil dalam proses penjualan.
- d. Tanda tangan harus ditandatangani oleh pemberi dan penerima kuasa. Di beberapa kasus, surat kuasa juga harus ditandatangani di hadapan saksi atau notaris.

Kedudukan akta kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah digunakan untuk pihak pembeli guna menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri dihadapan PPAT, baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Hal ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli apabila dia berhalangan hadir maka pihak pembeli dapat melakukan sendiri penandatanganan tersebut. Dengan diberikannya

kuasa menjual tersebut berarti pihak pembeli akan terlindungi dari kemungkinan penyalahgunaan keadaan oleh pihak penjual. Pihak pembeli dapat sewaktu-waktu dapat membalik namakan surat tanah tersebut atau bisa menjual tanah tersebut kepada pihak lain tanpa harus melibatkan pemiliknya. Pembuatan akta kuasa menjual tersebut harus terhadap tanah yang pembayarannya telah lunas, karena jika tidak lunas ada kemungkinan kuasa menjual tersebut digunakan oleh pihak pembeli tanpa pengetahuan pihak penjual untuk di jual ke pihak ketiga.

Kewajiban penerimaan kuasa harus bertindak sesuai dengan instruksi dan kepentingan terbaik, pemberi kuasa memiliki batasan waktu. Surat kuasa menjual seringkali memiliki batas waktu tertentu, jika tidak disebut, dapat berlaku hingga tugas selesai atau dapat dibatalkan oleh pemberi kuasa, pemberi kuasa dapat membatalkan surat kuasa kapan saja, kecuali ada ketentuan khusus yang mengatur sebaliknya.

Jual beli hak atas tanah pada dasarnya tunduk pada ketentuan peraturan mengenai pertanahan itu sendiri, yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang dasar pokok-pokok agraria dan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria pada dasarnya menyatakan bahwa terhadap hukum pertanahan yang dimuat dalam Undang-Undang pokok agraria yang berlaku adalah hukum adat, sehingga terhadap jual beli hak atas tanah harus didasarkan pada prinsip-prinsip yang dianut dalam hukum adat khususnya dalam hal jual beli hak atas tanah yaitu harus bersifat tunai, riil, dan terang.

Perolehan hak atas tanah memerlukan adanya proses atau tata cara untuk mendapatkannya, misalnya karna waris, hibah, jual beli dan sebagainya. Mengenai perolehan hak atas tanah atau bangunan melalui transaksi jual beli, pada dasarnya harus dilakukan terang dan tunai. Terang artinya dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai artinya dibayar seketika dan sekaligus pada saat dilakukan syarat transaksi jual beli. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan akta jual beli dan kemudian proses balik nama sertifikat di kantor pertanahan setempat guna memperoleh kepastian hukum.

Pada prakteknya prinsip-prinsip (tunai, rill, terang) dalam jual beli hak atas tanah tidak dapat sepenuhnya dipenuhi, sehingga terhadap jual beli hak atas tanah tidak dapat dilakukan. Misalnya belum dapat dipenuhinya prinsip tunai, karena tidak sama penjual pada prakteknya dapat melunasi atau membayar secara lunas sekaligus harga jual beli hak atas tanah atau dalam hal belum dapat dilakukanya jual beli yang merupakan bentuk beralihnya hak atas tanah tersebut karena terhadap tanah masih belum terdaftar atau masih dalam proses balik nama, sehingga agar kepentingan jual beli hak atas tanah tersebut tetap terakomodir atau setidaknya-tidaknya dapat mengikat para pihak untuk selanjutnya tetap akan dilakukannya jual beli, maka buatlah

perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh para pihak dihadapan Notaris.

Transaksi jual beli tanah atau bangunan pada prakteknya tidak terlepas dari adanya perjanjian, di mana terdapat persetujuan antara para pihak yang saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan dan pihak lain melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan, hal ini sesuai ketentuan pasal 1457 KUHPerdara. Perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.

Perbuatan hukum jual beli tanah terdapat dua pihak yang memiliki kepentingan yaitu calon pembeli dan calon penjual dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah harus memiliki hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan:

- a. Penjual adalah orang yang Namanya tercantum dalam sertifikat atau alat bukti lain selain sertifikat.
- b. Penjual harus merupakan orang yang sudah dewasa sebagaimana ditentukan dalam peraturan perUndang-Undangan yang berlaku.
- c. Penjual yang apabila merupakan orang yang belum dewasa atau masih berada di bawah umur maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
- d. Penjual yang apabila penjual merupakan orang yang berada di bawah pengampuan, maka transaksi jual beli dilakukan oleh pengampu atau kuratornya.
- e. Penjual yang apabila diwakili oleh orang lain dengan didasarkan surat kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- f. Hak atas tanah yang apabila akan dijual merupakan hasil dari harta Bersama dalam perkawinan, maka penjual harus menuangkan persetujuan dari pasangan kawin dalam akta jual beli.

Calon pembeli hak atas tanah juga harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Memastikan objek yang akan dibeli tersebut merupakan bukti kepemilikan yang sah dari penjual atau tanah hak milik, serta subjek hukum yang membeli merupakan subjek hukum yang diperoleh menurut ketentuan peraturan perUndang-Undangan.
- b. Objek jual beli apabila merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subjek hukum yang dapat diambil adalah yang berbentuk badan hukum yang diperoleh menurut ketentuan Perundang-Undangan.
- c. Objek jual beli tanah apabila merupakan Hak Guna Bangunan, maka subjek hukum yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum Indonesia sebagaimana subjek hukum yang diprolehkan menurut ketentuan peraturan Perundang-Undangan.

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian tersebut merupakan Langkah awal para pihak untuk saling mengikatkan diri guna melakukan perbuatan hukum selanjutnya yang didasarkan pada UUPA dan peraturan pemerintah tentang pendaftaran tanah yaitu salah satunya adalah dengan dilakukan jual beli didepan PPAT (penandatanganan akta jual beli). Karna perjanjian pengikatan jual beli merupakan bentuk dari perbuatan hukum perjanjian maka terhadap perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat dalam pasal 1320 KUHPerdara yang antara lain yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Tujuan perjanjian pengikatan jual beli adalah mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan akan menjual benda atau hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda atau hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya mengatur bahwa penjual akan menjual tanah kepada pembeli, namun hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab tertentu, misalnya tanah masih dalam jaminan bank, atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan atau pada saat proses pemecahan tanah, calon penjual dan calon pembeli tidak diwajibkan membuat perjanjian jual beli dalam transaksi jual beli tanah. Perjanjian jual beli biasanya mengatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukan Akta Jual Beli.

2. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Pada Kantor Notaris/PPAT Baiq Hayinah di Kota Bima

Kekuatan hukum surat kuasa menjual yang dibuat hadapan notaris memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat dan diakui secara sah oleh sistem hukum di Indonesia (Salim, 2021). Notaris bertindak sebagai pejabat umum yang menjamin bahwa dokumen tersebut dibuat dengan benar, sesuai prosedur, dan tanpa paksaan. Keabsahan dokumen yaitu dengan tanda tangan notaris, kehadiran tanda tangan dan cap notaris memberikan legitimasi dan keabsahan pada surat kuasa menjual karena notaris memiliki kewenangan untuk mengesahkan dokumen-dokumen hukum. Dan saksi notaris, juga berfungsi sebagai saksi bahwa pemberi kuasa memberikan kuasa tersebut secara sukarela dan sadar (Al-habib, 2021).

Jaminan kepastian hukum surat kuasa yang dibuat dan disahkan oleh notaris memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak (pemberi dan penerima kuasa karena) dokumen tersebut dianggap sebagai dokumen otentik yang memiliki kekuatan yang sempurna di hadapan pengadilan,

dengan adanya autentikasi dari notaris, kemungkinan terjadinya sengketa atau perselisihan mengenai keabsahan tersebut dapat diminimalisir. Kewajiban dan tanggung jawab notaris adalah wajib memverifikasi identitas dan kepastian hukum pemberi kuasa dan penerima kuasa, notaris juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa semua pihak memahami isi dan konsekuensi hukum dari surat kuasa menjual (Supartini & Mashdurohatun, 2016).

Prosedur pembuatan surat kuasa menjual yaitu harus mempersiapkan dokumen pemberi kuasa dan penerima kuasa harus menyediakan semua dokumen yang diperlukan, seperti identitas pribadi dan dokumen kepemilikan aset yang akan dijual. Pemeriksaan dokumen yaitu notaris akan memeriksa dan memastikan bahwa semua dokumen yang diserahkan sudah lengkap dan sesuai dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku. Selanjutnya penandatanganan pemberi kuasa dan penerima kuasa harus menandatangani surat kuasa menjual di hadapan notaris, yang kemudian akan mengesahkan dokumen tersebut. Pembatalan dan penarikan surat kuasa menjual dapat dibatalkan atau ditarik Kembali oleh pemberi kuasa dengan cara yang sah, yakni melalui notaris atau pemberitahuan tertulis yang disampaikan kepada penerima kuasa (Rizqiansyah, 2022).

Surat kuasa menjual merupakan akta notaris yang bisa dijadikan sebagai alat bukti otentik, sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1868 KUHPdata, kekuatan pembuktian akta notaris sebagai alat bukti yang sempurna, karena keistimewaan dari suatu akta otentik terletak pada kekuatan pembuktian yang sesuai berdasarkan pasal 1868 KUHPdata. Ketentuan mengenai kewenangan notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.2 tahun 2014 (UUJN). Dalam pasal 1 angka 1 Undang- Undang jabatan notaris, disebutkan bahwa notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya (Salim, 2021).

Berdasarkan Wawancara dengan Baiq Hayinah selaku notaris sekaligus PPAT di wilayah Kota Bima sebelum dilakukan kuasa menjual dan perjanjian pengikatan jual beli tanah Notaris akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan pengikatan jual beli tanah. tahap awalnya adalah menyerahkan sertifikat asli terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan sertifikat kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan Kota Bima.

Lebih lanjutnya Baiq Hayinah mengatakan bahwa terdapat tata cara dan prosedur yang dilakukan seseorang yang akan membuat surat kuasa menjual dan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Adapun prosedur dan tata caranya sebagai berikut:

- a. Harus ada objek tanah (fisik) yang disiapkan berupa sertifikat tanah tidak dijaminkan di bank.
- b. Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) dan kartu keluarga pemberi kuasa.
- c. Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) dan kartu keluarga penerima kuasa.
- d. Surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT);
- e. Pemberi kuasa harus hadir menghadap di kantor notaris Baiq Hayinah.

Setelah kopian kartu tanda penduduk (KTP) dan kartu keluarga (KK), surat pemberian pajak terhutang (SPPT), serta sertifikat diterima oleh pihak notaris, selanjutnya akan dibuatkan akta kuasa untuk menjual dan perjanjian pengikatan jual beli.

Dalam melakukan sebuah perbuatan hukum terdapat ketentuan batas minimum usia dalam melakukan tindakan hukum dalam akta yang dibuat dihadapan notaris batas minimum umurnya 19 tahun sedangkan dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta yang dibuat oleh PPAT batas minimum 21 tahun, memiliki kartu tanda penduduk (KTP), belum cukup umur tetapi sudah menikah.

Setelah dibuat akta kuasa menjual dan perjanjian pengikatan jual beli, para pihak datang ke kantor notaris untuk melakukan tanda tangan akta dihadapan notaris, yang sebelumnya notaris menjelaskan kepada para pihak tentang isi akta tersebut itu, setelah dipahami oleh para pihak barulah akta tersebut di tandatangani. Pada saat para pihak melakukan ditandatangani dihadapan notaris staf notaris melakukan pengambilan gambar (foto) sebagai bukti dokumentasi bahwa para pihak benar-benar datang berhadapan langsung dengan notaris.

Setelah kuasa menjual dan pengikatan jual beli (PPJB) selesai selanjutnya proses Akta Jual Beli (Balik Nama) setelah itu didaftarkan ke kantor pertanahan, adapun proses balik nama setelah penandatanganan akta jual beli dilakukan Langkah berikutnya melakukan balik nama sertifikat dari mana penjual menjadi nama pembeli. Proses balik nama dilakukan di kantor pertanahan oleh notaris. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan (Salim, 2021).

Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (Tujuh) hari kerja sejak ditandatangani. Adapun, berkas-berkas yang harus diserahkan, antara lain surat permohonan balik yang telah ditandatangani pembeli. Akta jual beli dari PPAT, sertifikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pph, serta bukti pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Persyaratan dokumen yang perlu disiapkan oleh penjual:

- a. Fotokopi kartu tanda penduduk penjual beserta suami atau istri;
- b. Fotokopi kartu keluarga;
- c. Fotokopi akta nikah;
- d. Sertifikat asli;

- e. Asli surat tanda terima setoran, pajak bumi dan bangunan (PBB);
- f. Surat persetujuan suami/istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam Akta Jual Beli);
- g. Surat keterangan kematian jika suami atau istri telah meninggal;
- h. Asli surat keterangan ahli waris jika suami atau istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka.

Persyaratan dokumen yang perlu disiapkan oleh pembeli:

- a. Fotokopi kartu tanda penduduk (KTP);
- b. Fotokopi kartu keluarga (KK);
- c. Fotokopi akta nikah jika sudah menikah;
- d. Fotokopi nomor pokok wajib pajak (NPWP).

Pada saat pembuatan akta kuasa untuk menjual pihak pemberi kuasa ingin membatalkan atau mencabut kuasa yang diberikan, dan juga bisa kita batalkan tergantung dari isi akta yang dibuat, tergantung dari keinginan kedua belah pihak dan kedua belah pihak langsung menghadap ke kantor notaris. Surat kuasa menjual itu harus diaktakan karena memiliki kekuatan yang sangat kuat sebagai alat bukti untuk diajukan ke pengadilan (Afifah, 2017). Selain akta otentik, akta PPAT mempunyai kekuatan hukum, antara lain:

- a. Merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana dalam pasal 1870 BW
- b. Merupakan alat bukti yang terkuat dan terpenuh yang dapat memberikan sumbangan nyata dalam penyelesaian perkara tersebut
- c. Mempunyai kekuatan pembuktian materiil secara hukum
- d. Memiliki pembawaan lahir
- e. Mempunyai dasar bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke kantor pertanahan kota.

Pembuatan akta kuasa untuk menjual dalam suatu akta otentik dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi para pihak, mengingat dalam hal ini notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat memberikan saran-saran hukum sehingga akta kuasa menjual yang dibuat dapat memberikan perlindungan hukum yang berimbang kepada kedua belah pihak. Akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris merupakan suatu akta otentik sehingga setelah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya, mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna (Salim, 2021).

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Mahatir, Selaku pegawai pertanahan di wilayah Bima, kantor pertanahan menilai kedudukan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah itu sama saja karna jabatan notaris itu di SK kan oleh negara, jadi notaris mempunyai tanda tangan, stemple notaris pertanahan itu menilai sebagai dasar bisa di proses untuk peralihan hak. Kalau untuk mempengaruhi proses peralihannya tidak secara langsung yang mempengaruhi proses peralihannya itu adalah akta Jual Belinya, jadi kepajnan dari kusa menjual diterbitkan akta jual beli sebagai

patokan kantor pertanahan untuk memproses peralihan, jadi sertifikat itu yang dicocokkan untuk melakukan proses peralihan adalah memverifikasi dengan akta jual beli. Akta jual beli ini sebelumnya diverifikasi dengan kuasa menjual jadi tidak langsung dari kuasa menjual sertifikat ke peralihannya.

Pada prinsipnya kantor pertanahan tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa keaslian tanda tangan tapi pada prakteknya mencocokkan secara kasat mata tetapi disini kuasa menjual itu tidak bisa karena telah disampaikan yang dijadikan kuasa menjual itu adalah sebagai salibnya hanya ada tanda tangan notaris, seumpama ada jual beli kita cocokkan dengan kartu tanda penduduk (KTP) ada perbedaan tanda tangan akan dipanggil PPATnya tapi untuk menolak berkas tidak ada wewenang seumpama uji kompresi, untuk mencatat administrasi lengkap ada kartu tanda penduduk (KTP) cap PPAT dan perlengkapan lainnya dan kantor pertanahan memprosesnya langsung.

B. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

1. Analisis Kekuatan dan Kelemahan Hukum Pembuktian Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

Kekuatan surat kuasa menjual dalam melakukan transaksi yaitu penerima kuasa yang diberikan wewenang melalui surat kuasa dapat melakukan semua tindakan yang diperlukan untuk melaksanakan transaksi penjualan, termasuk menandatangani perjanjian jual beli atas nama pemberi kuasa. Dengan pengesahan notaris, surat kuasa menjual memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi, ini juga bisa mengurangi resiko sengketa dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik (Eriyanti & Ridwan, 2022).

Kuasa diatur dalam kitab Undang-Undang hukum perdata terdapat pada pasal 1792 sampai dengan 1819. Namun walaupun begitu tidak ada satupun pasal yang menjelaskan secara spesifik terkait dengan pengertian kuasa. Pasal 1792 hanya menjelaskan pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain, orang yang menerimanya, untuk atas nama nya menyelenggarakan suatu urusan (Reynaldi & Adjie, 2023).

Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Akta otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenarannya dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenaran itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya (Eriyanti & Ridwan, 2022).

Mengenai pasal otentik dicantumkan dalam, kitab Undang-Undang hukum perdata sebagaimana menurut pasal 1868, akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk ini dimana

akta dibuatnya. Akta otentik menurut pasal 1868 tersebut adalah alat bukti tertulis yang dibuat berdasarkan Undang-Undang dan berkekuatan hukum dalam pembuktian dipengadilan (Salim, 2021).

Dimana tempat akta dibuatnya, pembuatan akta otentik tersebut harus sesuai dengan wilayah jabatan pejabat umum tersebut bekerja, contohnya notaris sebagai pejabat publik yang membuat akta otentik, yang terkait dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Berikut dengan wewenang tersebut, jika notaris melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka akta notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*) (Ratnawati, 2015).

Kekuatan akta otentik maupun akta notaris merupakan alat bukti langsung dari adanya tugas-tugas pejabat notaris yang diberikan oleh ketentuan perUndang-Undangan bahwa dalam hubungan hukum harus ada keterangan-keterangan otentik yang berguna sebagai alat pembuktian bagi pihak-pihak yang memberikan keterangan dan dituangkan dalam bentuk akta notaris sehingga menjadi akta otentik. Suatu akta mempunyai mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah (kekuatan yang membuktikan bahwa akta otentik tersebut kehadirannya telah sesuai dengan perUndang-Undangan yang berlaku), formal (yang dinyatakan dalam akta otentik tersebut adalah bahwa benar sepanjang tidak dapat dibuktikan bahwa hal tersebut tidak benar), dan material (memberikan kepastian hukum bahwasannya keterangan yang diberikan akta tersebut adalah benar) (Sasauw, 2015)

Kelemahan dari surat kuasa menjual yang di berikan sudah tidak berlaku apabila pemberi kuasa meninggal dunia, karna secara hukum surat kuasa tersebut berakhir dan tidak dapat di gunakan lagi. Bahwa berdasarkan pasal 1813 KUHPperdata, menyatakan pemberi kuasa berakhir:

a. Pemberi kuasa menarik kembali secara sepihak

- 1) Ketentuan penarikan atau pencabutan Kembali kuasa oleh pemberi kuasa, diatur lebih lanjut dalam pasal 1814 KUHPperdata dan seterusnya, dengan acuan: a. Pencabutan tanpa melakukan persetujuan dari penerima kuasa; b. Pencabutan dapat dilakukan secara tegas dalam bentuk pencabutan secara tegas dengan tertulis atau meminta Kembali surat kuasa, dari penerima kuasa.
- 2) Pencabutan secara diam-diam, berdasarkan pasal 1816 KUHPperdata. Pemeberian kuasa mengangkat atau menunjukkan kuasa baru untuk melaksanakan urusan yang sama. Tindakan itu berakibat, kuasa yang pertama, terhitung sejak tanggal penerimaan kuasa kepada kuasa yang baru, ditarik kembali secara diam-diam (Humaira & Latumeten, 2022).

b. Salah satu pihak meninggal

Pasal 1813 KUHPperdata menegaskan, dengan meninggalnya salah satu pihak dengan sendirinya pemberi kuasa berakhir demi hukum. Hukum perjanjian kuasa, tidakberlanjut kepada ahli waris. Jika hubungan itu hendak diteruskan oleh ahli waris, harus dibuat kuasa baru

c. Penerima kuasa melepas kuasa

Pasal 1817 KUHPerdota, memberikan hak secara sepihak kepada kuasa untuk melepaskan kuasa yang diterimanya, dengan syarat:

- 1) Harus memberitahu kehendak pelepasan itu kepada pemberi kuasa
- 2) Pelepasan tidak boleh dilakukan pada saat yang tidak layak.

Dengan demikian, hal pemberian kuasa meninggal dunia sebelum tindakan hukum dilaksanakan oleh penerima kuasa, maka penerima kuasa tidak dapat melakukan perbuatan-perbuatan untuk dan atas nama pemberian kuasa yang telah meninggal dunia.

2. Konstruksi Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang Mengikat dan Berkepastian Hukum

Dasar hukum penggunaan surat kuasa menjual dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia antara lain:

- a. Kitab Undang-Undang hukum perdata Pasal 1792-1819, mengatur tentang perjanjian pemberian kuasa secara umum, termasuk hak dan kewajiban pemberi kuasa dan penerima kuasa, pasal ini menjelaskan tentang bagaimana pemberian kuasa harus dilakukan, bentuknya, serta kewenangan yang dapat diberikan kepada penerima kuasa.
- b. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok agraria Mengatur hak atas tanah, termasuk prosedur jual beli tanah dan pentingnya memastikan semua transaksi jual beli tanah dilakukan dengan transparan dan sesuai dengan hukum.
- c. Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 37 ayat (1), menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
- d. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 Pasal 15 ayat (2), menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik, termasuk akta kuasa menjual (Eriyanti & Ridwan, 2022).

Dasar hukum ini memastikan bahwa surat kuasa menjual yang digunakan dalam transaksi jual beli tanah dibuat dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya dapat satu pihak saja, yaitu penerima kuasa. Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur dalam buku III Bab XVI mulai dari pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUH Perdata (Harahap, 2017).

Menurut pasal 1769 KUHPerdota, kewenangan untuk menjual atau memindahtangankan memerlukan surat kuasa dengan bahasa tertentu dalam akta. Akta perjanjian jual beli dan akta kuasa menjual, berbentuk akta sendiri

pada saat ditandatangani. Jika ditentukan sebagai klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli yaitu hal kuasa untuk menjual, maka hanya akta perjanjian pengikatan jual beli yang ditandatangani (Reynaldi & Adjie, 2023). Surat kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah akan mempunyai akibat hukum karna memungkinkan untuk menggunakan pernyataan yang dibuat oleh atau dihadapan notaris sebagai pengganti perjanjian pengikatan jual beli dalam perjanjian pendahuluan. Objek perjanjian dan data tanah, serta objek peralihan yang diperjual belikan, dijelaskan secara rinci pada akta notaris yang bersangkutan. Karna keterangan notaris tersebut hanyalah merupakan penjelasan yang memuat klausula atau kata-kata janji yang akan dilaksanakan jika keadaan yang ditentukan itu terjadi dikemudian hari, maka surat ini tidak cukup formal mendukung surat kuasa menjual (Harahap, 2017).

Berkaitan dengan pemberian kuasa, kuasa menjual tersebut haruslah akta notariil atau akta yang dibuat dihadapan dan muka pejabat yang berwenang untuk itu. Atau sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi dihadapan notaris. Hal ini sesuai dengan pasal 1793 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Namun pada prakteknya kuasa untuk menjual dalam bentuk surat kuasa yang di buat di bawah tangan atau akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat sulit untuk diterima karna menanggung resiko atas kebenarannya (Rizqiansyah, 2022).

Namun demikian perlu diingat tentang adanya instruksi Menteri dalam negeri no 14 tahun 1982 yang pada pokoknya secara jelas dan tegas melarang notaris dan PPAT memberikan surat kuasa mutlak dalam transaksi jual beli tanah, ketentuan tersebut dikeluarkan dimaksudkan untuk menghindari adanya jual beli secara terselubung, dimana banyak terjadi praktek gadai tanah yang memberikan surat kuasa mutlak kepada pemberi gadai untuk menyikapi apabila pihak penerima gadai tidak sanggup melunasi hutangnya maka dengan berdasarkan surat kuasa mutlak tersebut pihak pemberi gadai dapat mengalihkan kepemilikan tanah tersebut menjadi miliknya, hal tersebut yang dilarang oleh ketentuan tersebut (Afifah, 2017).

Berdasarkan wawancara dengan ilyas, selaku advokat, menyatakan bahwa surat kuasa menjual dalam rangka untuk keamanan sewaktu-waktu ada ingkar janji pemilik jaminan sebenarnya untukantisipasi supaya jika ada wanprestasi belakangan ini jadi jaminan nya sehingga surat kuasa menjual tidak bisa digunakan dalam bentuk akta dibawah tanah, mestinya digunakan akta notariil supaya dia mempunyai kekuatan eksekutorial yang lebih sempurna kekuatannya sehingga kalau ada sengketa itu lebih kuat jaminannya.

Biasanya surat kuasa menjual ini ada piutang-piutang macet mungkin sebelumnya piutang yang tidak ada jaminan kemudian ada keterlambatan

sehingga dibuatlah satu perundingan baru dan formulasi utang itu bisa di perpanjang tetapi jaminan harus dengan kuasa menjual, kuasa menjual yang dimaksud itu kuasa menjual kepada orang lain tetapi bisa jadi kuasa menjual pada diri sendiri, yang menjadi persoalannya adalah karna statusnya surat kuasa, surat kuasa ini pemberian sepihak atau mandat yang sewaktu-waktu bisa dicabut Kembali namanya surat kuasa bagi pelaksana kuasa wajib melaporkan hasil penerimaan kuasanya kalau yang berhutang debitur nakal dicabut surat kuasanya akhirnya surat kuasa tidak mempunyai nilai karna dia sudah dicabut walaupun dibahasakan tidak bisa dicabut terkadang dalam surat kuasa menjual ditambahkan surat kuasa itu tidak bisa dicabut tidak bisa karena sifat dasar kuasa boleh dicabut kapan saja itu kelemahannya dan hasil penjualannya harus dilapor kalau tidak dilapor bisa penggelapan.

Sering terjadi biasanya yang dialami oleh Perusahaan biasanya yang memiliki konsumen yang macet tagihannya diubah polanya dalam bentuk kuasa menjual dengan jaminan harta bendanya dengan jangka waktu tertentu dan itu kuat, sering mengalami kesusahan dengan menggunakan surat kuasa, tetapi di ujungnya itu tidak bisa kalau ingin menggunakan hak pertanggungan misalnya itu juga kesulitan karena peran swasta ini PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara) tidak terima untuk dijadikan barang dijual lelang. Jadi kasusnya banyak dengan tingkat kesulitan seperti itu tapi surat kuasa menjual ini salah satu jalan keluar bagi kreditur dalam rangka memastikan piutangnya bisa dikembalikan kalau sewaktu-waktu debiturnya ingkar janji itu sebagai antisipasinya.

Buktinya sama saja dengan bukti yang lain karna ini sudah di notarilkan maka dia mempunyai nilai yang sempurna bagi para pihak pengikat dan itu lebih kuat kalau sudah di pengadilan akan lebih bagus dan dia akan lebih kuat kalau sudah sampai ke pengadilan karna surat kuasa menjual ini akan dikukuhkan lewat putusan pengadilan dan dia akan lebih bagus. Di samping surat kuasa menjual harus diikuti dengan istilahnya surat pernyataan tanggung jawab mutlak surat kuasa menjual ini hanya sifatnya antisipasi terakhir tetapi harus di bekap surat pernyataan tanggung jawab, dengan surat tanggung jawab ini dibuatkan skejul pengembaliannya dan nanti terakhir kalau ini tidak jalan maka yang akan di pakai adalah surat kuasa menjual yang di gunakan.

Kekuatannya itu berlaku sama dengan kekuatan akta otentik kalau dibuat oleh notaris tapi kalau dibuat sendiri kekuatannya sama dengan akta dibawah tangan kalau dinotariskan mempunyai kekuatan yang sempurna mengikat para pihak kalo ke pengadilan pasti pemegang surat kuasa ini bisa dimenangkan namanya dia sudah memberikan haknya kalau yang bagusnya juga disamping surat kuasa bisa juga diantisipasi dengan pengikatan jual beli (PPJB) kalau ini gagal pengikatan jual belinya yang dipakai itu caranya untuk mengantisipasi bagi kreditur. Secara perdata prosesnya perkara biasa walaupun itu diperkarakan tetapi dalam praktek bisa jadi ada unsur

pidananya kalau surat kuasa menjual itu dilatarbelakangi oleh niat menipu misalnya ternyata surat kuasa menjual sebagai alat untuk mempermudah kesanggupan, mempermudah perjanjian dia sudah niatkan bawa ini tidak benar bisa lari ke pidana juga kalau tidak ada unsur pidananya itu prosesnya seperti perkara bisa.

Kalau bagi kreditur langkahnya itu yang di ambil melakukan somasi dan kepada debitur dianggap nakal itu berikan somasi dalam rangka memberi batas waktu supaya dia melaksanakan prestasinya kemudian kalau dia tidak langsung membayar, diundang untuk bermusyawarah itu biasanya dilakukan oleh advokat. Jadi kita somasi sekaligus kita mengundang dia untuk menyelesaikan membicarakan secara musyawarah, dalam musyawarah ini kalau terjadi kesepakatan dibuat dalam bentuk akta perdamaian atau dibuat dalam bentuk surat tanggung jawab mutlak tentang besarnya hutang dan cara pengembalian hutang dan jaminannya kalau dia gagal langsung masuk di pengadilan, jadi jangan langsung ke pengadilan tapi harus bertahap kasih somasi dulu, dengan cara somasi bisa diselesaikan dengan cara negosiasi, jadi negosiasi biasanya bukan mediasi, negosiasi ini bertemunya para pihak untuk berunding tapi kalau mediasi perantara pihak ketiga yang memfasilitasi sehingga Ketika membuat perjanjian di awal itu dalam klausul perjanjian tentukan cara penyelesaiannya lewat mediasi musyawarah atau lewat arbitrase.

Simpulan

Poin simpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Kedudukan dan kekuatan hukum Surat Kuasa Menjual mempunyai Kedudukan Hukum sebagai alat yang memberikan kekuasaan kepada pihak yang ditunjuk (pemegang surat kuasa) untuk menjual tanah si pemberi kuasa. Sementara dari segi Kekuatan Hukumnya, Surat Kuasa Menjual memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat.
2. Kekuatan hukum pembuktian Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah harus didukung dengan Bukti Kepemilikan, pengesahan Notaris/PPAT yang dapat memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat dalam pembuktian. Surat Kuasa Menjual yang telah termasuk dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah memberikan perlindungan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Daftar Pustaka

- Afifah, K. (2017). Tanggung jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata terhadap Akta yang dibuatnya. *Lex Renaissance*, 2(1), 10–10.
- Al-habib, A. M. (2021). *Pemenuhan Kewajiban Developer Terhadap Pembeli yang Telah Melakukan Pembayaran di Perumahan Griya Anugrah Utama* [PhD Thesis, Universitas Islam Riau].

- Eriyanti, D., & Ridwan, F. H. (2022). Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 253–269.
- Firmanto, T., & Sanusi, G. (2020). Kiprah Dan Usaha Muhammadiyah Mewujudkan Negara Hukum Indonesia Sebagai Negeri Baldatun Thoyibatun Warobbun Ghofur. *Fundamental: Jurnal Ilmiah Hukum*, 9(2), 169–190.
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata: Tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan*. Sinar Grafika.
- Humaira, M., & Latumeten, P. E. (2022). KUASA SELBSTEINTRITT DALAM PEMBUATAN AKTA AUTENTIK. *Journal of Syntax Literate*, 7(3).
- Mahmudah, H., Suhariyanto, D., Fajrina, R. M., Marwenny, E., Husnita, L., Nazmi, R., Iswardhana, M. R., Wahyuni, S., & Citra, H. (2023). *PENGANTAR KEWARGANEGARAAN: Membentuk Warga Negara Yang Berkualitas*. PT. Sonpedia Publishing Indonesia.
- Rahadiyan Veda Mahardika, S. H., Bhim Prakoso, S. H., MM, S. N., & Iswi Hariyani, S. H. (2022). *Kedudukan Subyek Hukum Ditinjau Dari Hak Keperdataan: Refleksi: Terjadinya Tumpang Tindih Lahan Hak Guna Usaha*. UM Jember Press.
- Ratnawati, A. (2015). *Peranan Notaris Untuk Pembuatan Akta Pendirian (CV) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum* [PhD Thesis, Sebelas Maret University].
- Reynaldi, M. R., & Adjie, H. (2023). Peran Notaris Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah. *Jurnal Hukum*, 20(2), 522–530.
- Rizqiansyah, M. A. (2022). *Kepastian Hukum Surat Kuasa Istimewa Bagi Advokat Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Melaksanakan Sidang Di Pengadilan Agama Pekalongan* [Master's Thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)].
- Salim, H. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Sasauw, C. (2015). Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris. *Lex Privatum*, 3(1).
- Simarsoit, F. (2023). ANALISIS TERHADAP PENYALAHGUNAAN KEADAAN OLEH PENJUAL DALAM PEMBUATAN PERIKATAN JUAL BELI DAN SURAT KUASA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3176K/PDT/2020). *Jurnal Notarius*, 2(2).
- Supartini, O., & Mashdurohatun, A. (2016). Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit Yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 200–215.