

ABSTRAK

Surat kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah merupakan salah satu instrumen hukum yang sering digunakan dalam praktik keperdataan. Surat kuasa menjual pada dasarnya memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum tertentu atas nama pemberi kuasa, termasuk dalam proses jual beli tanah. Penggunaan surat kuasa menjual sering menimbulkan persoalan hukum, terutama ketika surat kuasa tersebut dijadikan sebagai alat bukti dalam perkara perdata yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Permasalahan ini terlihat dalam Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN.Btl yang mempermasalahkan keabsahan Akta Kuasa Jual No. 07/2014 sebagai dasar dalam proses peralihan hak atas tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah surat kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah dapat menjadi alat bukti otentik dalam pembuktian perkara perdata di Pengadilan Negeri, serta untuk menganalisis pertimbangan hakim terhadap keabsahan surat kuasa menjual sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah dalam Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN.Btl pada Pengadilan Negeri Bantul. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan putusan pengadilan, serta didukung dengan wawancara bersama Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul dan advokat sebagai data tambahan dalam penelitian ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa surat kuasa menjual dapat menjadi alat bukti otentik dalam perkara perdata apabila dibuat dalam bentuk akta notariil oleh pejabat umum yang berwenang serta memenuhi syarat formil dan materiil suatu akta. Surat kuasa menjual tidak dapat berdiri sendiri sebagai bukti tunggal terjadinya peralihan hak atas tanah, karena peralihan hak atas tanah melalui jual beli tetap harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN.Btl menilai bahwa Akta Kuasa Jual No. 07/2014 sah dan tidak terbukti sebagai kuasa mutlak yang dilarang, karena tidak terdapat klausul yang menyatakan bahwa kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali. Hakim juga menilai bahwa kewenangan menjual yang dicantumkan secara tegas dalam akta tersebut sesuai dengan Pasal 1796 KUHPperdata. Penerapan tersebut menunjukkan bahwa surat kuasa menjual memiliki kekuatan sebagai alat bukti otentik mengenai adanya pemberian kuasa, sedangkan keabsahan peralihan hak atas tanah tetap harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli, sertipikat, dan dokumen pendaftaran tanah lainnya.

Kata Kunci : *Surat Kuasa Menjual, Alat Bukti Otentik, Peralihan Hak Atas Tanah*