

**KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DAN RUMAH MENGGUNAKAN
SURAT KUASA DENGAN DIBUBUHI CAP JEMPOL YANG TIDAK
DISAHKAN DI HADAPAN NOTARIS (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 2513 K/PDT/2018)**

***VALIDITY OF LAND AND HOUSE SALES USING A POWER OF
ATTORNEY WITH A THUMBPRINT THAT IS NOT CERTIFIED BY A
NOTARY (STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 2513
K/PDT/2018)***

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatra Utara

Korespondensi Penulis : muhammadpermatasakti@gmail.com, Hasim.purba@usu.ac.id,
maria@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Sakti, M. Permata, Hasim Purba dan Maria Kaban. *Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Praktik penggunaan surat kuasa menjual dalam transaksi jual beli tanah tanpa legalisasi notaris telah menimbulkan problematika hukum yang kompleks karena merugikan para pihak dan menciptakan ketidakpastian hukum dalam sistem pertanahan Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa surat kuasa menjual yang dibubuhi cap jempol tanpa legalisasi notaris tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 ayat (2) KUHPertdata dan Pasal 286 ayat (2) RBg Analisis pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018 menunjukkan kelemahan mendasar karena lebih mengutamakan aspek administratif, sehingga menciptakan ketegangan antara perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dan keadilan substantif bagi pemilik tanah yang menjadi korban penyalahgunaan kuasa.

Kata Kunci: Cap Jempol, Legalisasi Notaris, Surat Kuasa Menjual

ABSTRACT

The practice of using power of attorney to sell in land sale and purchase transactions without notarial legalisation has given rise to complex legal problems because it harms the parties and creates legal uncertainty in the Indonesian land system. This study uses a normative juridical method. The results show that a power of attorney to sell affixed with a thumbprint without notaris does not meet the formal requirements as stipulated in Article 1874 paragraph (2) of the Civil Code and Article 286 paragraph (2) of the RBg.

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

Analysis of the legal considerations of the panel of judges in Supreme Court Decision Number 2513 K/ Pdt/2018 reveal fundamental weaknesses because they prioritise administrative aspects, thereby creating tension between the protection of bona fide buyers and substantive justice for landowners who are victims of power abuse.

Keywords: *Thumbprint, Notarial Legalisation, Power of Attorney to Sell*

A. PENDAHULUAN

Pemberian kuasa dalam transaksi jual beli tanah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara tertulis melalui akta autentik, akta di bawah tangan, bahkan secara lisan sebagaimana diatur dalam Pasal 1793 KUHPerdata.¹ Namun dalam praktik, pemberian kuasa untuk jual beli tanah biasanya dilakukan secara tertulis melalui surat kuasa khusus yang ditandatangani oleh pemberi kuasa.² Permasalahan hukum yang sering muncul adalah ketika pemberi kuasa tidak dapat menulis atau membubuhkan tanda tangan, sehingga menggunakan cap jempol (*handtekening*) sebagai pengganti tanda tangan pada surat kuasa tersebut.

Menurut ketentuan Pasal 1874 ayat (2) KUHPerdata jo. *Staatsblad* 1919-776 atau Pasal 286 ayat (2) *Reglement Buiten Gewesten* (RBg), cap jempol dapat dipersamakan dengan tanda tangan, namun dengan syarat formil yang ketat. Cap jempol tersebut harus dilegalisasi atau disahkan oleh pejabat yang berwenang seperti notaris, Camat, Hakim, atau Panitera dengan membuat pernyataan yang memuat bahwa pembubuh cap jempol dikenal atau diperkenalkan kepadanya, isi surat telah dijelaskan kepada pembubuh cap jempol, dan cap jempol dibubuhkan di hadapan pejabat yang bersangkutan. Ketentuan ini juga ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 272 K/Pdt/1983 dan Nomor 3332 K/Pdt/1991.³

¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, p.371.

² Winda Lestari Hasan dan Budi Santoso, *Tanggung Jawab Penerima Kuasa Jual Tanah atas Kelalaiannya*, Jurnal Notarius, Vol.16, No.3 (Desember 2023), p.5.

³ Febrian Rizky Nuari dan Aisyah Ayu Musyafah, *Kewajiban Penting Pelekatan Sidik Jari Penghadap pada Minuta Akta yang Dibuat Notaris*, Jurnal Notarius, Vol.16, No.3 (Desember 2023), p.9.

Kasus yang menjadi objek penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Lgs dan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 8/PDT/2018/PT.BNA. Kasus ini bermula dari transaksi jual beli sebidang tanah dan rumah seluas 166 meter persegi yang terletak di Jalan Pipa, Gang Tgk. Yahya, Gampong Paya Bujok Tunong, Kecamatan Langsa Baro, Kota Langsa. Tanah tersebut semula dimiliki oleh T. Cek Lah (Tergugat I) yang kemudian menjualnya kepada Misrianto (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 221/2013 tanggal 8 Oktober 2013.

Permasalahan hukum muncul ketika kemudian Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II menjual kembali tanah tersebut kepada Usmansyah (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanggal 16 Januari 2014. Dasar pemberian kuasa tersebut adalah Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2014 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan disetujui oleh istri Tergugat II yaitu Cut Chairunniza (Tergugat III). Namun dalam surat kuasa tersebut, Tergugat II tidak membubuhkan tanda tangan melainkan cap jempol, sedangkan Tergugat III membubuhkan tanda tangan. Tergugat II dan III kemudian menggugat dengan dalil bahwa mereka tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual tanah tersebut. Tergugat II mengklaim bahwa pada tanggal 16 Januari 2014, ia sedang dalam keadaan sakit stroke berat sehingga tidak dapat beraktivitas seperti biasa dan tidak mampu menggerakkan anggota badannya. Tergugat II menyatakan bahwa Tergugat I menyuruh orang lain untuk memaksanya membubuhkan cap jempol pada selembar kertas tanpa menjelaskan isi dokumen tersebut. Yang menjadi pokok persoalan dalam kasus ini adalah bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2014 yang digunakan sebagai dasar penjualan tanah tersebut ternyata cap jempolnya tidak dilegalisasi atau disahkan di hadapan Notaris atau pejabat yang berwenang lainnya. Menurut Tergugat II dan III, hal ini menyebabkan surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu akta autentik sehingga Akta Jual Beli Nomor 41/2014 yang dibuat berdasarkan surat kuasa tersebut seharusnya dinyatakan batal demi hukum.

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Langsa, Pengadilan Tinggi Banda Aceh, dan Mahkamah Agung memutuskan untuk mengabulkan gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1197 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Langsa tanggal 2 November 2015. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan alas hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta tanah tersebut telah dibalik nama kepada Penggugat.

Putusan ini menimbulkan persoalan hukum yang kompleks karena di satu sisi melindungi pembeli yang beritikad baik (Penggugat) yang telah memperoleh sertifikat hak milik atas tanah tersebut, namun di sisi lain mengesampingkan persoalan keabsahan surat kuasa yang menjadi dasar transaksi jual beli tersebut. Tergugat II dan III yang mengklaim sebagai pemilik asli tanah harus merelakan tanahnya berpindah tangan meskipun mereka menyatakan tidak pernah memberikan kuasa dengan itikad yang sesungguhnya. Hal ini mencerminkan adanya ketidakseimbangan perlindungan hukum antara penjual yang tidak dapat membuktikan ketidakabsahan surat kuasa dengan pembeli yang dilindungi oleh sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

Permasalahan keabsahan surat kuasa dengan cap jempol yang tidak dilegalisasi menjadi isu hukum yang sangat penting karena menyangkut asas kepastian hukum, asas keadilan, dan asas perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Kasus ini juga berkaitan dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Penelitian terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018 mengenai keabsahan jual beli tanah dan rumah menggunakan surat kuasa dengan cap jempol yang tidak disahkan di hadapan Notaris memiliki urgensi yang sangat penting dengan tiga alasan utama sebagai berikut:

1. Diperlukan kepastian hukum mengenai syarat keabsahan surat kuasa dengan cap jempol sesuai Pasal 1874 ayat (2) KUHPerdara dan Pasal 286 ayat (2) RBg yang mengharuskan legalisasi oleh pejabat berwenang. Ketentuan ini sering diabaikan dalam praktik sehingga merugikan pemberi kuasa yang tidak memahami konsekuensi hukumnya.
2. Putusan ini menimbulkan ketidakpastian dalam praktik jual beli tanah karena memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik yang memiliki sertifikat meskipun dasar transaksinya menggunakan surat kuasa yang cacat formil. Penelitian ini penting untuk menganalisis keseimbangan perlindungan antara pembeli beritikad baik dengan pemilik asal yang dirugikan.
3. Kasus ini melibatkan pertentangan penerapan asas kepastian hukum, keadilan, perlindungan hukum, dan itikad baik. Penelitian ini akan mengkaji bagaimana pengadilan menyeimbangkan asas-asas tersebut ketika terjadi konflik kepentingan antara pihak yang tidak bermaksud memberikan kuasa dengan pembeli yang telah memperoleh sertifikat secara sah.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif, penelitian hukum yang berfokus pada kaidah-kaidah atau asas-asas dalam arti hukum dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun doktrin dari para pakar hukum terkemuka.⁴ Analisis data dilakukan dengan analisis kualitatif.

Berdasarkan hal tersebut, adapun permasalahan yang dapat dikaji dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan hukum surat kuasa menjual yang dibubuhi cap jempol yang tidak disahkan di hadapan notaris dalam transaksi jual beli tanah dan rumah menurut hukum positif di Indonesia?

⁴ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, Unpam Press, Tangerang, 2019, p.57.

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

2. Bagaimana kedudukan akta dibawah tangan sebagai alat bukti terhadap jual beli tanah yang bersengketa di Pengadilan?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum mejelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018?

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif, analisis data dilakukan dengan analisis kualitatif penelitian hukum yang berfokus pada kaidah-kaidah atau asas-asas dalam arti hukum dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun doktrin dari para pakar hukum terkemuka. Penelitian ini memiliki sifat deskriptif-analitis yang dikembangkan dalam kerangka penelitian hukum normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

B. PEMBAHASAN

1. Keabsahan Hukum Surat Kuasa Menjual yang Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Rumah Menurut Hukum Positif di Indonesia

Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) Buku III Bab XVI, dari Pasal 1792 hingga 1819, terdapat pengaturan mengenai pemberian kuasa atau *lastgeving*. Namun, untuk konsep kuasa atau *volmacht*, tidak ada regulasi spesifik yang mengaturnya, baik dalam BW maupun peraturan perundang-undangan lain. Meskipun demikian, konsep kuasa tersebut tetap dibahas sebagai salah satu bagian yang tidak terpisahkan dari pembahasan mengenai pemberian kuasa secara keseluruhan.⁵

Dari definisi tersebut, dapat diidentifikasi unsur-unsur pemberian kuasa, yaitu:

- a. Adanya perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa.
- b. Pemberi kuasa memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu urusan.

⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, p.413.

- c. Penerima kuasa menerima kekuasaan tersebut dan bertindak atas nama pemberi kuasa dalam menyelenggarakan urusan yang dimaksud.⁶

Dalam Pasal 1807 BW diatur bahwa pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan yang telah dilaksanakan oleh pemegang kuasa sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada pemegang kuasa tersebut. Selanjutnya, kewajiban-kewajiban pemberi kuasa adalah:

- a. Pemberi kuasa wajib mengembalikan persekot (uang muka) dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa dalam melaksanakan kuasanya.
- b. Pemberi kuasa wajib membayar upah kepada penerima kuasa, jika telah ada perjanjian mengenai pembayaran upah tersebut.
- c. Jika penerima kuasa tidak melakukan kelalaian, maka pemberi kuasa tetap berkewajiban mengembalikan persekot, biaya, serta membayar upah, meskipun penerima kuasa tidak berhasil dalam urusannya.⁷

Secara normatif, tidak ada pengaturan khusus mengenai kuasa menjual dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini membuka ruang bebas bagi para pihak untuk membuat dan mengatur sendiri kuasa menjual tersebut. Para pihak yang membuat kuasa menjual biasanya menggunakan dalil asas kebebasan berkontrak sebagai dasar. Namun, kebebasan ini seringkali berakibat merugikan berbagai pihak termasuk notaris karena tidak ada rambu-rambu hukum yang jelas mengatur mengenai kuasa menjual. Tidak adanya pengaturan yang tegas mengenai kuasa menjual membuka peluang terjadinya kerugian bagi pihak-pihak terkait dalam pembuatan dan pelaksanaan kuasa menjual tersebut.⁸

Di dalam praktiknya, ketika notaris/PPAT melakukan tindakan hukum terkait dengan perjanjian utang piutang dengan jaminan atau pengakuan utang, seringkali atas saran dari notaris itu sendiri atau permintaan bank yang dikabulkan, dibuat akta kuasa menjual dari pemilik (debitor) pada bank (kreditor).

⁶ *Ibid.*, p.416.

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), No.1808.

⁸ Gede Dicka Prasmida, Yohanes Usfunan dan I Made Udiana, *Kuasa Menjual Notariil Sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur yang Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang*, Jurnal Acta Comitatus, Vol.2, No.1 (April 2017).

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

Tujuan pembuatan kuasa menjual ini adalah agar jika debitor wanprestasi, bank dapat menghindari atau tidak melakukan prosedur lelang yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT. Namun, berdasarkan Pasal 20 ayat (4) UUHT, janji atau tindakan hukum seperti itu sebenarnya batal demi hukum. Hal ini seringkali tidak disadari oleh notaris maupun bank. Bank melakukan tindakan tersebut dengan alasan "berjaga-jaga" meskipun tidak akan digunakan jika debitor membayar utangnya dengan lancar.⁹

Pasal 1792 KUHPerdota membatasi pemberian kuasa sebagai suatu perjanjian, di mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk menyelesaikan suatu urusan atas namanya. Berdasarkan Pasal 1313, perjanjian merupakan perbuatan hukum di mana satu atau lebih pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Pasal 1338 ayat (1) menjamin kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian. Frasa "atas namanya" berarti penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari perjanjian menjadi tanggung jawab sepenuhnya pemberi kuasa dalam batas kuasa yang diberikan.¹⁰

Dalam perjanjian jual beli (PJB) di mana penjual atau pembeli bertindak melalui perwakilan atau kuasa, maka harus ada surat kuasa khusus untuk melakukan penjualan. Kuasa umum yang biasanya hanya untuk pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa tersebut harus secara tegas menyebutkan untuk menjual tanah atau objek yang akan dijual. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual beli tanah. Kuasa tertulis itu pun minimal harus dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang seperti Camat, Notaris/Panitera Pengadilan Negeri, atau Perwakilan Negara di luar negeri. Akan lebih baik jika surat kuasa dibuat dalam bentuk akta notaris. Jadi syarat utama jika penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa adalah harus ada surat kuasa khusus tertulis yang tegas untuk menjual dan dilegalisasi atau dibuat oleh notaris.¹¹

⁹ Habib Adjie, *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, p.16.

¹⁰ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 2012, p.3.

¹¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum Cet. 3*, Rajawali, Jakarta, 2011, p.14.

Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2660K/Pdt/1987 tanggal 27 Februari 1989, yang menyatakan bahwa dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan sertipikat tanah debitur diserahkan kepada kreditor/bank, jika debitur lalai membayar utangnya, maka penjualan tanah jaminan tersebut harus dilakukan melalui lelang. Hal ini berlaku meskipun kreditor memiliki surat kuasa menjual yang bersifat mutlak dari debitur. Penjualan tanah jaminan yang tidak melalui lelang adalah tidak sah dan batal demi hukum. Jadi berdasarkan putusan MA tersebut, meskipun ada surat kuasa menjual dari debitur kepada kreditor dalam perjanjian utang piutang berjaminan tanah, penjualan tanah jaminan jika debitur wanprestasi tetap harus dilakukan melalui lelang, bukan penjualan langsung. Penjualan di luar lelang adalah tidak sah dan batal demi hukum.¹²

Tujuan dari melekatkan sidik jari penghadap pada minuta akta adalah minuta akta merupakan asli akta notaris yang terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris (*partij akta*) dan akta yang dibuat oleh notaris (akta pejabat/akta relaas). Sidik jari tidak berlaku bagi *surrogat* tanda tangan (pengganti tanda tangan) bagi akta para pihak (*partij akta*) dan tidak mempunyai fungsi apapun dalam akta pejabat, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 44 dan Pasal 46 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2016 tentang Jabatan Notaris. Dengan demikian, fungsi dilekatkan sidik jari dalam minuta akta notaris yang dimaksud dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf c bukan suatu tindakan hukum dalam menentukan keabsahan atau otentisitas dari akta tersebut melainkan hanya berfungsi untuk menjamin kebenaran identitas penghadap.

Akta notaris berpotensi menimbulkan masalah atau sengketa apabila terdapat adanya penyimpangan syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan bangunan serta adanya penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta yang menyangkut syarat materil (baik subjek maupun objeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).¹³

¹² Rasjim Wiraatmadja, *Himpunan Yurisprudensi Hukum Perdata Indonesia*, Kantor Advokat Rasjim Wiraatmadja, Jakarta, 2012, p.72.

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, p.77.

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

Berbeda dengan kuasa biasa yang bersifat umum dan dapat meliputi berbagai perbuatan pengurusan, kuasa menjual adalah kuasa istimewa atau khusus yang memiliki karakteristik dan persyaratan hukum tersendiri yang jauh lebih ketat dan spesifik. Ketentuan tentang kuasa menjual diatur dalam Pasal 1796 KUHPerdara yang secara tegas membedakan antara kuasa umum dan kuasa khusus untuk menjual, serta mensyaratkan adanya kata-kata yang bersifat tegas dalam pembuatannya.

Persyaratan legalisasi ini tidaklah bersifat administratif semata, tetapi memiliki tujuan hukum yang sangat substantif dan penting. Tujuan utama dari persyaratan legalisasi cap jempol adalah untuk memberikan kepastian hukum bahwa pemberi kuasa, dalam hal ini pemilik tanah atau rumah yang memberikan kuasa menjual, benar-benar memahami isi dan konsekuensi hukum dari surat kuasa menjual tersebut dan dengan kesadaran penuh memberikan kuasa tersebut.¹⁴ Dalam konteks khusus kuasa menjual, kepastian pemahaman ini menjadi sangat krusial karena pemilik tanah atau rumah akan memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan yang mengalihkan kepemilikan atas aset yang sangat berharga. Tanpa disahkan di hadapan notaris, sangat mudah bagi pemberi kuasa kemudian untuk memungkiri bahwa dia pernah memberikan kuasa menjual tersebut atau mengklaim bahwa dia tidak memahami isi surat kuasa pada waktu membubuhkan cap jempolnya.

Risiko hukum yang timbul dari penggunaan surat kuasa menjual yang hanya dibubuhi cap jempol tanpa legalisasi sangat besar dan dapat merugikan seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi. Risiko pertama adalah surat kuasa tersebut dapat dibatalkan secara sepihak oleh pemberi kuasa dengan alasan bahwa dia tidak pernah memberikan kuasa atau tidak memahami isi surat kuasa. Pembatalan sepihak ini dapat terjadi kapan saja bahkan setelah transaksi jual beli sudah berjalan, sehingga menimbulkan ketidakpastian yang sangat besar. Risiko kedua adalah akta jual beli yang dibuat berdasarkan surat kuasa yang cacat hukum itu dapat dibatalkan oleh pengadilan atas gugatan pihak yang merasa dirugikan,

¹⁴ Akmal Satria dan Alfin Sitorus, *Pengingkaran Tanda Tangan Legalisasi Notaris*, Jurnal Dimensi Hukum, Vol.9, No.9 (September 2025), p.25.

yang berarti proses balik nama sertifikat yang telah dilakukan menjadi tidak sah dan pembeli dapat kehilangan haknya atas tanah atau rumah yang telah dibelinya. Risiko ketiga adalah timbulnya sengketa yang berkepanjangan dan biaya litigasi yang besar jika permasalahan ini sampai ke pengadilan. Risiko keempat adalah penggunaan surat kuasa menjual yang tidak sah dapat mengganggu kelancaran transaksi dan proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan, karena kantor pertanahan akan menolak untuk memproses balik nama apabila surat kuasa yang menjadi dasar akta jual beli tidak memenuhi persyaratan hukum yang ditentukan.

Dengan demikian, surat kuasa menjual yang dibubuhi cap jempol tanpa disahkan dihadapan notaris dalam transaksi jual beli tanah dan rumah menurut hukum positif Indonesia adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Surat kuasa tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian yang sangat lemah sebagai akta di bawah tangan biasa dan mudah untuk dipungkiri oleh pemberi kuasa. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dan rumah, surat kuasa menjual harus dilegalisasi oleh notaris atau pejabat berwenang lainnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1874 KUHPertdata. Legalisasi ini bukan sekadar prosedur administratif yang dapat diabaikan, melainkan persyaratan hukum yang substantif dan mutlak agar surat kuasa menjual memiliki kedudukan hukum yang sama dengan akta otentik dan dapat dijadikan dasar yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan untuk melakukan transaksi jual beli tanah dan rumah yang mengalihkan kepemilikan hak atas tanah kepada pembeli yang baru. Praktik transaksi jual beli tanah dan rumah yang menggunakan surat kuasa menjual yang tidak dilegalisasi harus senantiasa dihindari untuk menjaga kepastian hukum dan melindungi kepentingan sah semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

2. Kedudukan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti terhadap Jual Beli Tanah yang Bersengketa di Pengadilan

Secara terminologis, akta di bawah tangan adalah dokumen tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang berkepentingan secara pribadi, tanpa melalui prosedur resmi yang melibatkan pejabat umum seperti notaris atau pejabat negara lainnya. Dalam pengertian yuridis, akta di bawah tangan

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

disebutkan secara eksplisit dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa "akta adalah suatu tulisan yang ditandatangani, yang dibuat untuk dijadikan bukti, dan dibedakan menjadi dua macam, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan." Dengan demikian, akta di bawah tangan memiliki kekuatan sebagai alat bukti tertulis apabila memenuhi syarat sebagaimana diatur oleh hukum, meskipun tidak disusun dalam bentuk dan tata cara formal sebagaimana akta otentik.¹⁵

Pasal 1874 KUHPerdata menyebutkan 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 perantaraan seorang pejabat umum".¹⁶ Dalam praktiknya, akta di bawah tangan banyak digunakan untuk perjanjian jual beli sederhana, surat pernyataan, surat kuasa, dan bentuk perikatan lain yang tidak memerlukan syarat formal dari undang-undang. Keuntungan dari penggunaan akta di bawah tangan terletak pada kemudahan, fleksibilitas, dan efisiensinya. Pembuatan akta ini tidak membutuhkan biaya pembuatan oleh notaris dan tidak memerlukan proses administratif yang kompleks. Hal ini menjadikan akta di bawah tangan sebagai solusi praktis bagi masyarakat dalam membuat perjanjian yang bersifat personal atau bisnis skala kecil.¹⁷ Namun demikian, terdapat kelemahan dari akta di bawah tangan jika dibandingkan dengan akta otentik, terutama dari segi kekuatan pembuktiannya di pengadilan. Jika terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat dan salah satu pihak menyangkal keabsahan dokumen tersebut, maka pembuktian atas keaslian dan kebenaran isinya harus dilakukan melalui alat bukti lain, seperti saksi, pengakuan, atau bukti surat tambahan. Untuk mengatasi kelemahan ini, pihak-pihak yang membuat akta di bawah tangan sering kali memilih untuk melakukan legalisasi atau *waarmerking* melalui notaris. Legalisasi adalah tindakan notaris mencocokkan tanda tangan para pihak dan mencatatnya dalam buku khusus, sehingga dapat memberikan nilai tambah terhadap keabsahan dokumen itu jika dikemudian hari dibutuhkan sebagai alat bukti di pengadilan.

¹⁵ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, p.56.

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), p.1874.

¹⁷ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, p.32.

Meskipun tindakan legalisasi tidak mengubah status akta menjadi akta otentik, namun dapat memperkuat posisi hukumnya dalam proses pembuktian.¹⁸

Salah satu karakteristik utama dari akta di bawah tangan adalah sifatnya yang privat dan informal. Akta ini tidak tunduk pada bentuk dan tata cara resmi sebagaimana akta otentik. Isinya ditentukan sepenuhnya oleh para pihak, baik dari segi redaksi, substansi, maupun bentuk penulisan. Fleksibilitas ini memberikan kemudahan tersendiri bagi masyarakat dalam menjalin hubungan hukum tanpa harus mengeluarkan biaya atau waktu untuk memprosesnya melalui pejabat umum. Oleh sebab itu, akta di bawah tangan menjadi pilihan umum dalam berbagai transaksi, seperti perjanjian jual beli barang, perjanjian pinjam meminjam, surat pernyataan kesanggupan, atau perjanjian kerja sederhana.¹⁹

Tanda tangan tersebut menjadi unsur utama yang menunjukkan bahwa pihak-pihak memang telah menyatakan kehendaknya dan menyetujui isi dari dokumen tersebut. Tanpa tanda tangan, akta di bawah tangan kehilangan kekuatan hukumnya. Selain itu, dalam praktiknya, tanda tangan biasanya disertai dengan identitas jelas dari para pihak, seperti nama lengkap, alamat, nomor identitas, serta tanggal penandatanganan. Namun, tidak ada keharusan bahwa akta tersebut dibuat pada kertas khusus, bermaterai, atau dengan format tertentu, selama isi dan tanda tangan dapat dibuktikan.²⁰

Akta di bawah tangan merupakan bentuk instrumen hukum yang fleksibel, praktis, dan ekonomis, tetapi memiliki keterbatasan dalam hal pembuktian dibandingkan dengan akta otentik. Oleh sebab itu, dalam situasi tertentu, penggunaan akta di bawah tangan perlu didukung dengan langkah-langkah hukum tambahan, seperti legalisasi atau *Waarmerking*, untuk memastikan kekuatan pembuktiannya dalam menghadapi potensi sengketa di kemudian hari. Pemahaman mendalam atas karakteristik ini penting, khususnya bagi kalangan masyarakat umum, pelaku usaha, maupun praktisi hukum yang kerap berinteraksi dengan dokumen-dokumen hukum dalam kegiatan sehari-hari.²¹

¹⁸ Bambang Hartoyo, *Legalisasi Apostille: Seluk Beluk, Manfaat dan Pelaksanaannya*, Bintang Semesta Media, Yogyakarta, 2022, p.41.

¹⁹ Satrio Abdillah, *Notaris dan Akta: Teori dan Praktik dalam Hukum*, Seribu Bintang, Malang, 2024, p.56.

²⁰ Ghita Aprillia Tulenan, *Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris*, *Lex Administratum*, Vol.2, No.2 (Mei 2014), p.87.

²¹ Ayu Riskiana Dinaryanti, *Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta di Bawah Tangan oleh Notaris*, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol.1, No.3 (2013), p.6.

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

Akta di bawah tangan sangat dominan digunakan karena sifatnya yang sederhana, cepat, dan tidak membutuhkan biaya besar. Dokumen ini dapat dibuat oleh siapa saja yang cakap hukum dan sepakat untuk mengatur suatu hubungan hukum secara tertulis. Beberapa contoh akta di bawah tangan yang umum ditemui dalam kehidupan masyarakat antara lain perjanjian jual beli kendaraan bermotor, surat pernyataan, pengakuan utang, surat kuasa, perjanjian sewa-menyewa, hingga kesepakatan kerja sama antarindividu atau badan usaha nonformal. Dalam konteks ini, akta di bawah tangan berfungsi sebagai alat dokumentasi yang penting untuk menjamin kepastian hukum dan kejelasan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Bahkan, dalam banyak kasus, keberadaan akta ini mencegah terjadinya perselisihan, karena semua kesepakatan sudah dituangkan secara tertulis dan disetujui bersama.²²

Legalisasi akta di bawah tangan oleh notaris memiliki dasar hukum yang tegas dalam sistem hukum Indonesia, khususnya diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa notaris berwenang untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal akta di bawah tangan dengan mencatatnya dalam buku khusus, yang dikenal sebagai legalisasi. Legalisasi ini berarti notaris menyaksikan secara langsung para pihak menandatangani surat atau akta di bawah tangan di hadapannya, serta mencatat peristiwa tersebut sebagai bukti formal bahwa tanda tangan benar dilakukan oleh yang bersangkutan. Selain itu, ketentuan Pasal 1874 KUHPerdara memperkuat bahwa akta di bawah tangan yang telah dilegalisasi akan memperoleh kekuatan pembuktian formil dalam hukum perdata. Meskipun legalisasi tidak menjamin kebenaran isi materiil dari akta tersebut, keberadaan tanda tangan yang disahkan oleh notaris memberikan legitimasi dan kekuatan hukum lebih dalam pembuktian di pengadilan. Oleh karena itu, legalisasi oleh notaris menjadi penting untuk meningkatkan validitas suatu akta di bawah tangan dalam konteks hukum pembuktian.²³

²² Arief Budiono, *Praktek Profesional Hukum: Gagasan Pemikiran tentang Penegakan Hukum*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2022, p.152.

²³ I Nyoman Jaya Wardana, *Urgensi Pengaturan Pernyataan Legalisasi oleh Notaris Indonesia*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.13, No.3 (Maret 2025), p.303.

Dasar hukum dari praktik legalisasi dan *waarmerking* oleh notaris dapat ditemukan dalam Pasal 15 Ayat (2) Huruf a dan b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang menyebutkan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk menyimpan dokumen di bawah tangan dan membuatnya, serta mencatatkan dokumen tersebut dalam buku khusus. Selain itu, ketentuan dalam Pasal 1867 dan 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pembagian jelas antara akta otentik dan akta di bawah tangan, serta membuka ruang terhadap bentuk penguatan pembuktian dari akta yang tidak dibuat oleh pejabat umum. Melalui kedua mekanisme ini, notaris menjalankan fungsi pelayanan hukum kepada masyarakat, memberikan jaminan terhadap kepastian hukum, serta memperkuat posisi para pihak dalam menggunakan dokumen tersebut sebagai alat bukti di kemudian hari. Dengan kata lain, legalisasi dan bukan hanya tindakan administratif, tetapi juga bagian dari strategi pembuktian hukum yang efektif dalam menjamin perlindungan hak-hak keperdataan masyarakat.²⁴

Tujuan utama dari pengesahan akta di bawah tangan oleh notaris adalah untuk memberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat terhadap isi dan keberadaan akta tersebut. Dengan dilakukan legalisasi, notaris mengesahkan bahwa para pihak benar-benar telah menandatangani akta tersebut di hadapannya, dan memastikan bahwa identitas para pihak sesuai dengan dokumen resmi. Hal ini menjadikan akta yang sebelumnya hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai surat biasa, dapat berfungsi sebagai permulaan alat bukti tertulis dalam perkara perdata. Di sisi lain, *waarmerking* yang hanya mencatat tanggal penerimaan dokumen, meskipun tidak sekuat legalisasi, tetap memberikan bukti formal bahwa akta tersebut telah diserahkan dan didaftarkan kepada notaris pada tanggal tertentu.²⁵ Pengesahan ini juga bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dengan adanya akta yang telah dilegalisasi atau di *waarmerking*, para pihak memiliki jaminan bahwasanya isi akta telah tercatat secara resmi pada administrasi notaris,

²⁴ *Ibid.*, p.619.

²⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007, p.159.

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

yang dapat dibuka kembali sewaktu-waktu apabila terjadi sengketa atau dibutuhkan untuk keperluan pembuktian di pengadilan. Hal ini mengurangi kemungkinan timbulnya penyangkalan atau manipulasi isi dan waktu pembuatan akta, serta menjadi landasan penting bagi hakim dalam menilai validitas dokumen yang diajukan di persidangan.²⁶

Bukti tulisan merupakan alat bukti utama dalam perkara perdata, karena sifatnya yang konkret, tetap, dan dapat diuji keasliannya. Bukti tulisan sendiri dibagi menjadi dua bentuk, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan. Akta otentik adalah dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dan memiliki bentuk serta kekuatan hukum tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Sedangkan akta di bawah tangan adalah dokumen yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna terhadap isi dan kebenaran formalnya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui alat bukti lain. Sementara itu, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sepanjang tidak disangkal oleh pihak yang menandatangani. Oleh sebab itu, untuk memperkuat kekuatan pembuktiannya, akta di bawah tangan sering kali dilakukan legalisasi atau *waarmerking* oleh notaris.²⁷

Dalam praktik di pengadilan, aspek penting dari *waarmerking* adalah bahwa ia dapat dijadikan sebagai permulaan pembuktian tertulis. Jika isi akta tidak disangkal dan tanda tangan para pihak diakui, maka akta tersebut dapat digunakan sebagai dasar pembuktian dalam sengketa perdata. Keterangan tambahan dari saksi, pengakuan, atau persangkaan dapat memperkuat kedudukan akta tersebut dalam sistem pembuktian di pengadilan. Dengan kata lain, *waarmerking* membantu memberikan kerangka formal kepada akta di bawah tangan sehingga kedudukannya lebih kuat dibandingkan akta yang tidak memiliki bentuk pencatatan sama sekali.²⁸

²⁶ *Ibid.*, p.160.

²⁷ Zainal Asikin, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2015, p.118.

²⁸ Rayi Kharisma Rajib, *Kekuatan Mengikat Akta di Bawah Tangan yang di Waarmerking*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.10, No.7 (Juni 2022), p.1967.

Hakim lebih cenderung memberikan kepercayaan yang lebih besar terhadap dokumen yang telah melalui proses legalisasi oleh notaris dibandingkan dengan dokumen yang semata-mata dibuat oleh para pihak tanpa saksi atau pencatatan formal. Pencatatan oleh notaris berfungsi sebagai rekam jejak hukum yang dapat diverifikasi, baik melalui arsip notaris maupun melalui daftar buku khusus yang disediakan di kantor notaris, sehingga keberadaan dan waktu dokumen dapat dibuktikan secara sah. Apabila terjadi perlawanan dari pihak lawan yang menyatakan bahwa dokumen tersebut palsu atau tidak ditandatangani olehnya, maka beban pembuktian beralih kepada pihak yang menyangkal (Pasal 1865 KUH Perdata), mengingat dokumen telah memperoleh penguatan formil dari notaris. Oleh karena itu, dalam banyak kasus, akta di bawah tangan yang telah dilegalisasi menjadi alat bukti yang kuat dan sangat berperan dalam mengarahkan keyakinan hakim dalam memutus perkara.²⁹

Aspek pembuktian di persidangan menjadi titik penting dari pengesahan akta di bawah tangan oleh notaris. Meskipun tidak memberikan kekuatan eksekutorial seperti akta otentik, pengesahan notaris memberikan jaminan pembuktian formil yang kokoh dalam proses peradilan. Para pihak yang bertransaksi dan mengantisipasi kemungkinan sengketa hukum sangat diuntungkan dengan melakukan legalisasi terhadap akta di bawah tangan, karena dokumen tersebut menjadi lebih valid secara hukum, sulit untuk disangkal, dan memiliki daya paksa yang tinggi dalam proses pembuktian di pengadilan. Oleh karena itu, peran notaris sebagai pihak yang memperkuat kekuatan pembuktian akta di bawah tangan sangat strategis dan menjadi bagian integral dari sistem pembuktian dalam hukum acara perdata Indonesia.³⁰

3. Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018 yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama dan banding mengandung permasalahan hukum yang serius dan patut dikritisi mendalam dari perspektif kepastian hukum,

²⁹ Irene Svinarky, *Bagian Penting yang Perlu Diketahui dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*, CV. Batam Publisher, Batam, 2019, p.56.

³⁰ Irawaty, *Hukum Perdata dan Acara Perdata*, CV Jakad Publishing Surabaya, Surabaya, 2019, p.98.

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

keadilan substantif, dan perlindungan hukum yang seimbang. Analisis kritis terhadap putusan ini menunjukkan adanya beberapa kelemahan mendasar dalam pertimbangan hukum majelis hakim yang justru dapat menciptakan preseden buruk bagi praktik jual beli tanah di Indonesia dan membuka peluang terjadinya penyalahgunaan hukum oleh pihak-pihak yang tidak beritikad baik.

Pertama, pertimbangan majelis hakim yang menyatakan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan alas hak kepemilikannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1197 dan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 tanpa melakukan pengujian substansial terhadap keabsahan surat kuasa yang mendasari transaksi tersebut merupakan kekeliruan yuridis yang fatal. Majelis hakim seolah-olah mengabaikan fakta hukum bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2014 yang menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli tersebut mengandung cacat formil yang mendasar, yaitu cap jempol Tergugat II tidak dilegalisasi atau disahkan di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 1874 ayat (2) KUHPerdara jo. Pasal 286 ayat (2) RBg. Ketentuan ini tegas menyatakan cap jempol hanya dapat dipersamakan dengan tanda tangan apabila dilegalisasi oleh Notaris, Camat, Hakim, atau Panitera dengan membuat pernyataan yang memuat bahwa pembubuh cap jempol dikenal atau diperkenalkan kepadanya, isi surat telah dijelaskan, dan cap jempol dibubuhkan di hadapan pejabat tersebut.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 pada huruf (i) secara eksplisit menegaskan bahwa surat kuasa dengan cap jempol harus dilegalisasi di hadapan pejabat umum.³¹ Bahkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 272 K/Pdt/1983 tanggal 20 Agustus 1984 telah memberikan pedoman yang jelas bahwa agar surat kuasa khusus yang dibubuhi cap jempol sah, harus dilegalisir serta didaftar pada pejabat yang berwenang. Dengan demikian, tidak ada alasan yuridis yang dapat membenarkan pengabaian terhadap syarat formil ini, karena syarat formil dalam hukum perjanjian dan kenotariatan bukanlah formalitas belaka melainkan substansi yang menentukan keabsahan dan kekuatan mengikat suatu dokumen hukum.

³¹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan.*

Kedua, majelis hakim telah keliru dalam menerapkan konsep pembeli beritikad baik yang justru mengakibatkan ketidakadilan substantif bagi Tergugat II dan III sebagai pemilik asal tanah. Konsep pembeli beritikad baik dalam sistem hukum Indonesia memang memberikan perlindungan kepada pembeli yang membeli tanah secara sah tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa, sebagaimana dijamin dalam UUPA, KUHPerdara, dan berbagai putusan pengadilan. Namun perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak dapat diterapkan secara mutlak tanpa mempertimbangkan keabsahan dokumen-dokumen yang mendasari transaksi jual beli tersebut.³² Dalam kasus ini, Penggugat seharusnya tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik yang murni karena terdapat indikasi kuat bahwa Penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui adanya permasalahan dalam surat kuasa yang digunakan sebagai dasar transaksi. Fakta bahwa Tergugat II sedang dalam kondisi sakit stroke berat pada tanggal 16 Januari 2014 sehingga tidak dapat menggerakkan anggota badannya, ditambah dengan keterangan bahwa isi surat kuasa tidak pernah dijelaskan kepada Tergugat II dan III, seharusnya menjadi peringatan bagi Penggugat untuk melakukan pemeriksaan lebih lanjut terhadap keabsahan pemberian kuasa tersebut. Prinsip kehati-hatian dalam transaksi jual beli tanah mengharuskan pembeli untuk melakukan kajian yang memadai, termasuk memastikan bahwa penjual atau kuasanya memiliki kewenangan yang sah untuk melakukan transaksi. Dalam konteks ini, Penggugat gagal melakukan pemeriksaan yang cermat terhadap keabsahan surat kuasa, sehingga tidak dapat diklaim sebagai pembeli yang sepenuhnya beritikad baik.

Ketiga, argumentasi hakim lebih mengedepankan aspek administratif berupa kepemilikan sertifikat hak milik daripada substansi keabsahan transaksi yang mendasari penerbitan sertifikat tersebut mencerminkan pemahaman yang keliru terhadap sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah Indonesia. Sistem publikasi negatif yang dianut Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memang memberikan perlindungan kepada pemegang sertifikat, namun perlindungan tersebut tidak bersifat absolut.

³² Yotrim Maklon Zaid, Ismail dan Dewi Iryani, *Konsep Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia*, Rio Law Jurnal, Vol.4, No.2 (Desember 2023), p.325.

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan dokumen-dokumen yang cacat hukum, seperti akta jual beli yang dibuat berdasarkan surat kuasa tidak sah, tetap dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1979/K.Pdt/2016, Mahkamah Agung telah memberikan preseden bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dengan dasar kuasa yang cacat hukum atau tidak berlaku untuk perbuatan hukum yang dilakukan menjadi dapat dibatalkan, dan peralihan hak dalam sertifikat menjadi keliru dengan alas hukum yang tidak tepat.³³ Prinsip ini seharusnya diterapkan secara konsisten dalam kasus ini, mengingat surat kuasa yang digunakan jelas-jelas tidak memenuhi syarat formil yang diwajibkan oleh hukum.

Keempat, putusan ini mengandung inkonsistensi logis yang sangat mendasar ketika di satu sisi menyatakan bahwa Tergugat II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun di sisi lain mengakui bahwa mereka adalah pihak yang telah membeli tanah tersebut dari Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 221/2013 dan telah menempati tanah tersebut sejak 8 Oktober 2013. Kualifikasi perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.³⁴ Dalam kasus ini, Tergugat II dan III justru adalah pihak yang dirugikan akibat tindakan Tergugat I yang diduga memalsukan atau memaksa pembubuhan cap jempol pada surat kuasa tanpa sepengetahuan Tergugat II yang sedang sakit. Tergugat II dan III bahkan telah melaporkan permasalahan ini ke Kepolisian Resor Langsa dengan Surat Tanda Bukti Laporan Nomor BL/13/I/2016/SPKT tanggal 11 Januari 2016 dengan dugaan tindak pidana keterangan palsu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP atas nama Tersangka T. Cek Lah (Tergugat I). Fakta bahwa perkara pidana masih dalam proses penyelidikan seharusnya menjadi pertimbangan bagi hakim untuk menunda

³³ Latifah Puspa Herwido, Widodo Suryandono dan Wirnanto Wiryomartani, *Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1979/K.Pdt/2016)*, Indonesia Notary, Vol.2, No.28 (Maret 2020), p.609.

³⁴ Wardah Ardhila dan I Ketut Oka Setiawan, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah yang Diawali dengan Perjanjian Hutang Piutang Studi Kasus Putusan Nomor 37/PDT.G/2020/PN.BIL*, Kabilah: Journal of Social Community, Vol.9, No.1 (Juni 2024), p.492.

pemeriksaan perkara perdata atau setidaknya mempertimbangkan dugaan adanya tindak pidana dalam rangkaian transaksi tersebut. Dengan menyatakan bahwa Tergugat II dan III melakukan perbuatan melawan hukum, hakim justru membebaskan konsekuensi hukum kepada pihak korban, bukan kepada pihak yang diduga melakukan pemalsuan atau penyalahgunaan kuasa.

Kelima, majelis hakim telah mengabaikan prinsip dasar hukum perjanjian yang menyatakan bahwa pemberian kuasa adalah perjanjian yang bersifat pengalihan hak suatu benda, artinya sangat bergantung pada kepercayaan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Pemberian kuasa untuk menjual tanah merupakan tindakan hukum yang sangat penting dan berdampak besar terhadap hak kebendaan seseorang, sehingga harus dilakukan dengan kehendak bebas dan pemahaman yang jelas dari pemberi kuasa mengenai isi dan akibat hukum dari pemberian kuasa tersebut.³⁵ Dalam kasus ini, terdapat bukti yang kuat bahwa Tergugat II tidak memiliki kehendak bebas untuk memberikan kuasa karena kondisi sakitnya yang berat, dan tidak ada pemahaman mengenai isi surat kuasa karena tidak pernah dijelaskan kepadanya. Keterangan Tergugat II dan III yang menyatakan bahwa pada saat Penggugat datang pada tanggal 31 Desember 2014 untuk melakukan pengosongan rumah, mereka spontan terkejut dan tidak mengetahui telah terjadi peralihan kepemilikan rumah mereka, menunjukkan dengan jelas bahwa tidak ada kehendak yang sesungguhnya dari Tergugat II untuk menjual kembali tanah yang baru saja dibelinya.

Keenam, dari segi teori pembuktian, putusan ini keliru dalam menilai kekuatan pembuktian Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2014 yang merupakan akta di bawah tangan. Berdasarkan Pasal 1875 KUHPdata, suatu akta di bawah tangan yang kebenaran tanda tangannya (atau dalam hal ini cap jempolnya) disangkal oleh orang terhadap siapa akta itu hendak dipakai, maka harus dibuktikan kebenarannya.³⁶ Dalam kasus ini, Tergugat II dan III telah secara tegas menyangkal kebenaran cap jempol yang tertera dalam surat kuasa tersebut dengan menyatakan bahwa Tergugat II dipaksa membubuhkan cap jempol tanpa

³⁵ Khalifa Nur Maulidan, *Keabsahan Akta Kuasa Menjual sebagai Jaminan atas Perjanjian Hutang Piutang*, Officium Notarium, Vol.1, Vol.1 (April 2021), p.12.

³⁶ Renata Christa Auli, *Surat Bercajap Jempol dalam Persidangan*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-bercajap-jempol-lt5f43dde39236b/>, diakses pada 13 Desember 2025.

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

penjelasan mengenai isi dokumen, dan pada saat itu Tergugat II sedang dalam keadaan sakit yang tidak memungkinkannya untuk memahami perbuatan hukum yang dilakukannya. Dalam situasi seperti ini, beban pembuktian seharusnya berada pada pihak Penggugat untuk membuktikan bahwa cap jempol tersebut benar-benar dibubuhkan oleh Tergugat II dengan kehendak bebas dan pemahaman yang jelas. Namun Penggugat tidak dapat membuktikan hal ini karena memang surat kuasa tersebut tidak dilegalisasi, sehingga tidak ada pejabat yang berwenang yang dapat memberikan kesaksian mengenai proses pembubuhan cap jempol tersebut. Dengan demikian, surat kuasa tersebut seharusnya dinyatakan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang cukup untuk dijadikan dasar pembuatan akta jual beli.

Putusan ini mengabaikan aspek perlindungan hukum preventif yang seharusnya menjadi prioritas dalam sistem hukum. Teori perlindungan hukum membedakan antara perlindungan hukum preventif yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa dengan memberikan aturan yang jelas dan tegas, dengan perlindungan hukum represif yang berfungsi menyelesaikan sengketa setelah terjadi.³⁷ Dalam konteks surat kuasa dengan cap jempol, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui ketentuan Pasal 1874 ayat (2) KUHPerdara dan Pasal 286 ayat (2) RBg yang mengharuskan legalisasi cap jempol oleh pejabat yang berwenang. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya pemalsuan atau penyalahgunaan cap jempol dengan memastikan bahwa pembubuhan cap jempol dilakukan di hadapan pejabat yang dapat memberikan kesaksian mengenai identitas pembubuh cap jempol dan pemahaman pembubuh cap jempol terhadap isi dokumen. Dengan mengabaikan ketentuan ini dan tetap menyatakan bahwa transaksi jual beli berdasarkan surat kuasa tanpa legalisasi adalah sah, majelis hakim justru meniadakan fungsi perlindungan hukum preventif dan membuka peluang terjadinya penyalahgunaan yang lebih luas di masa mendatang.

³⁷ Anggreany Arief, dkk., *Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah*, Yustitiabelen, Vol.11, No.2 (Juli 2025), p.87.

Berdasarkan seluruh analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018 mengandung kekeliruan mendasar dalam penerapan hukum dan menghasilkan putusan yang tidak adil bagi Tergugat II dan III. Putusan ini lebih mengutamakan perlindungan terhadap aspek administratif berupa sertifikat hak milik daripada keadilan substantif bagi pemilik asal yang haknya dirugikan akibat penggunaan surat kuasa yang cacat formil. Seharusnya majelis hakim mempertimbangkan dengan lebih mendalam mengenai keabsahan surat kuasa yang menjadi dasar transaksi, kondisi pemberi kuasa pada saat pembubuhan cap jempol, ada tidaknya kehendak bebas dari pemberi kuasa dalam transaksi jual beli tanah. Putusan yang lebih adil seharusnya adalah menyatakan bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2014 tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil legalisasi cap jempol, sehingga Akta Jual Beli Nomor 41/2014 yang dibuat berdasarkan surat kuasa tersebut juga tidak sah, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1197 yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli tersebut harus dibatalkan dengan mengembalikan kepemilikan tanah kepada Tergugat II dan III sebagai pemilik yang sah. Hal ini akan memberikan perlindungan hukum yang seimbang antara kepentingan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah dengan keadilan substantif bagi pihak yang dirugikan, serta memberikan efek jera bagi pihak-pihak yang berupaya melakukan transaksi jual beli tanah dengan menggunakan dokumen-dokumen yang cacat hukum.

C. PENUTUP

1. Surat kuasa menjual yang dibubuhi cap jempol tanpa legalisasi notaris adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Berdasarkan Pasal 1874 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 286 ayat (2) *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (RBg), cap jempol hanya dapat dipersamakan dengan tanda tangan apabila dilegalisasi oleh notaris atau pejabat berwenang lainnya dengan surat keterangan yang menyatakan bahwa notaris mengenal pembubuh cap jempol, isi surat telah dijelaskan kepadanya, dan cap jempol dibubuhkan di hadapan notaris. Tanpa legalisasi, surat kuasa tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan biasa yang sangat lemah serta mudah dipungkiri oleh pemberi kuasa. Lebih lanjut,

M. Permata Sakti, Hasim Purba dan Maria Kaban
Keabsahan Jual Beli Tanah dan Rumah Menggunakan Surat Kuasa dengan Dibubuhi Cap Jempol yang Tidak Disahkan di Hadapan Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018)

Pasal 1796 KUHPerdara mensyaratkan bahwa kuasa untuk menjual harus dinyatakan dengan "kata-kata yang tegas," yang berarti harus memenuhi persyaratan formal yang ketat, khususnya untuk transaksi pertanahan yang melibatkan peralihan hak atas tanah.

2. Kepastian hukum akta di bawah tangan sebagai alat bukti dalam transaksi jual beli tanah yang bersengketa sangat terbatas dan lemah dibandingkan dengan akta autentik (akta yang dibuat oleh PPAT atau notaris). Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, akta autentik memberikan kepastian penuh tentang tanggal, tandatangan, dan apa yang ditulis dalam akta sampai ada bukti sebaliknya yang diajukan dengan bukti tertulis yang sama kuat atau lebih kuat. Sebaliknya, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat manakala keasliannya tidak disangkal oleh para pihak atau pihak lawan. Dalam konteks jual beli tanah yang bersengketa, apabila salah satu pihak memungkirinya tanda tangan atau cap jempol pada akta di bawah tangan, beban pembuktian keaslian akta tersebut akan jatuh kepada pihak lain, dan pihak yang mengingkari dapat mengajukan pemeriksaan atau bukti lain untuk membantah keaslian akta di bawah tangan tersebut, sehingga menciptakan ketidakpastian hukum yang tinggi dalam penyelesaian perkara.
3. Pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018 yang menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama dan banding mengandung kelemahan mendasar karena lebih mengutamakan aspek administratif berupa kepemilikan sertifikat hak milik daripada menguji secara substansial keabsahan surat kuasa yang mendasari transaksi jual beli tersebut. Majelis hakim menyatakan bahwa Penggugat telah membuktikan alas hak kepemilikannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1197 dan Akta Jual Beli Nomor 41/2014 yang dibuat di hadapan PPAT, serta tanah tersebut telah dibalik nama kepada Penggugat, sehingga Penggugat dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi. Akan tetapi pertimbangan ini mengabaikan fakta hukum bahwa Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2014 yang menjadi dasar pembuatan dari akta jual beli tersebut mengandung cacat formil yang sangat mendasar,

yaitu cap jempol Tergugat II tidak dilegalisasi atau disahkan di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 1874 ayat (2) KUHPerdara dan Pasal 286 ayat (2) RBg. Lebih lanjut, majelis hakim juga tidak mempertimbangkan secara mendalam kondisi Tergugat II yang sedang sakit stroke berat pada saat pembubuhan cap jempol, keterangan bahwa isi surat kuasa tidak pernah dijelaskan kepada Tergugat II dan III, serta adanya laporan polisi mengenai dugaan tindak pidana keterangan palsu yang dilakukan oleh Tergugat I. Dengan menyatakan bahwa Tergugat II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan harus mengosongkan tanah yang telah mereka beli secara sah sejak tahun 2013, majelis hakim justru menciptakan ketidakadilan substantif dan ketidakpastian hukum dalam praktik jual beli tanah, karena secara implisit membenarkan penggunaan surat kuasa dengan cap jempol tanpa legalisasi sebagai dokumen yang sah untuk melakukan transaksi jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdillah, Satrio. 2024. *Notaris dan Akta: Teori dan Praktik dalam Hukum*. (Malang: Seribu Bintang).
- Adjie, Habib. 2017. *Menjalin Pemikiran-Pendapat tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Anand, Ghansham. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group).
- Asikin, Zainal. 2015. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. (Jakarta: Kencana).
- Bachtiar. 2019. *Metode Penelitian Hukum*. (Tangerang: Unpam Press).
- Budiono, Arief. 2022. *Praktek Profesional Hukum: Gagagasan Pemikiran tentang Penegakan Hukum*. (Surakarta: Muhammadiyah University Press).
- Budiono, Herlien. 2018. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Hartoyo, Bambang. 2022. *Legalisasi Apostille: Seluk Beluk, Manfaat, dan Pelaksanaannya*. (Yogyakarta: Bintang Semesta Media).
- Irawaty. 2019. *Hukum Perdata dan Acara Perdata*. (Surabaya: CV Jakad Publishing Surabaya).
- Kie, Tan Thong. 2007. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. (Jakarta: Ichtar Baru Van Hoeve).
- Meliala, Djaja S.. 2012. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Bandung: Tarsito).
- Perangin, Effendi. 2011. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum Cet. 3*. (Jakarta: Rajawali).
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Sutedi, Adrian. 2008. *Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Svinarky, Irene. 2019. *Bagian Penting yang Perlu Diketahui dalam Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Batam: CV. Batam Publisher).
- Wiraatmadja, Rasjim. 2012. *Himpunan Yurisprudensi Hukum Perdata Indonesia*. (Jakarta: Kantor Advokat Rasjim Wiraatmadja).

Publikasi

- Ardhila, Wardah dan I Ketut Oka Setiawan. *Perbuatan Melawan Hukum dalam Jual Beli Tanah yang Diawali dengan Perjanjian Hutang Piutang Studi Kasus Putusan Nomor 37/PDT.G/2020/PN.BIL*. Kabilah: Journal of Social Community. Vol.9. No.1 (Juni 2024).
- Arief, Anggreany dkk.. *Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah*. Yustitiabelen. Vol.11. No.2 (Juli 2025).
- Dinaryanti, Ayu Riskiana. *Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta di Bawah Tangan oleh Notaris*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Vol.1. No.3 (2013).
- Hasan, Winda Lestari dan Budi Santoso. *Tanggung Jawab Penerima Kuasa Jual Tanah atas Kelalaiannya*. Jurnal Notarius. Vol.16. No.3 (Desember 2023).

- Herwido, Latifah Puspa, Widodo Suryandono dan Wirnanto Wiryomartani. *Keabsahan dan Tanggung Jawab Hukum atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1979/K.Pdt/2016)*. Indonesia Notary. Vol.2. No.28 (Maret 2020).
- Maulidan, Khalifa Nur. *Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan atas Perjanjian Hutang Piutang*. Officium Notarium. Vol.1. Vol.1 (April 2021).
- Nuari, Febrian Rizky dan Aisyah Ayu Musyafah. *Kewajiban Penting Pelekatan Sidik Jari Penghadap pada Minuta Akta yang Dibuat Notaris*. Jurnal Notarius. Vol.16. No.3 (Desember 2023).
- Prasmida, Gede Dicka, Yohanes Usfunan dan I Made Udiana. *Kuasa Menjual Notariil sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur yang Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang*. Jurnal Acta Comitatus. Vol.2. No.1 (April 2017).
- Rajib, Rayi Kharisma. *Kekuatan Mengikat Akta di Bawah Tangan yang di Waarmerking*. Jurnal Kertha Semaya. Vol.10. No.7 (Juni 2022).
- Satria, Akmal dan Alfin Sitorus. *Pengingkaran Tanda Tangan Legalisasi Notaris*. Jurnal Dimensi Hukum. Vol.9. No.9 (September 2025).
- Tuelenan, Ghita Aprillia. *Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris*. Lex Administratum. Vol.2. No.2 (Mei 2014).
- Wardana, I Nyoman Jaya. *Urgensi Pengaturan Pernyataan Legalisasi oleh Notaris Indonesia*. Jurnal Kertha Semaya. Vol.13. No.3 (Maret 2025).
- Zaid, Yotrim Maklon, Ismail dan Dewi Iryani. *Konsep Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia*. Rio Law Jurnal. Vol.4. No.2 (Desember 2023).

Website

- Auli, Renata Christa. *Surat Bercah Jempol dalam Persidangan*. diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-bercah-jempol-lt5f43dde39236b/>. diakses pada 13 Desember 2025.

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2513 K/Pdt/2018.
- Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 8/PDT/2018/PT.BNA.
- Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Lgs.