

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK ATAS  
PEMBATALAN AKTA KUASA MENJUAL YANG  
DIBUAT OLEH NOTARIS  
(Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum*

**Oleh:**

**M. ARIF FADILLAH SITEPU**

**NPM. 1706200340**



**UMSU**

**Unggul | Cerdas | Terpercaya**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2022**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fahum@umsu.ac.id](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, Tanggal 25 April 2022 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : M. ARIF FADILLAH SITEPU  
**NPM** : 1706200340  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK ATAS PEMBATALAN AKTA KUASA MENJUAL YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt./2018/PT.Smg)

**Dinyatakan** : ( B+ ) Lulus Yudisium dengan Predikat sangat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

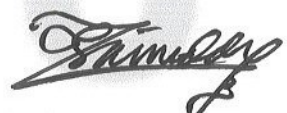
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Perdata.

**PANITIA UJIAN**

Ketua

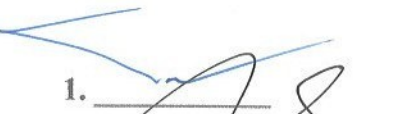

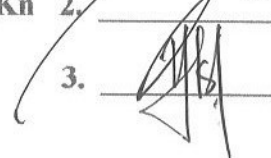
Sekretaris

  
**Dr. FAISAL, SH., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

  
**Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H**  
NIDN: 0118047901

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
2. MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn
3. NURHILMIYAH, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [fumsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:


**NAMA** : M. ARIF FADILLAH SITEPU  
**NPM** : 1706200340  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK ATAS PEMBATALAN AKTA KUASA MENJUAL YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt./2018/PT.Smg)

**PENDAFTARAN** : 21 April 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

  
**Dr. FAISAL, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

**PEMBIMBING**

  
**NURHILMIYAH, S.H., M.H**  
NIDN: 0014118104



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

**NAMA** : M. ARIF FADILLAH SITEPU  
**NPM** : 1706200340  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK ATAS  
PEMBATALAN AKTA KUASA MENJUAL YANG  
DIBUAT OLEH NOTARIS (Analisis Putusan Pengadilan  
Tinggi Nomor 73/Pdt./2018/PT.Smg)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 19 April 2022

DOSEN PEMBIMBING

NURHILMIYAH, S.H., M.H

NIDN: 0014118104

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. ARIF FADILLAH SITEPU  
NPM : 1706200340  
Program : Strata – 1  
Fakultas : Hukum  
Prodi/Bagian : Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK ATAS PEMBATALAN AKTA KUASA MENJUAL YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 73/PDT/2018/PT SMG)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penulisan/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 20 April 2022

Saya yang menyatakan,

**UMSU**



**ARIF FADILLAH SITEPU**  
NPM. 1706200340

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

**NAMA** : M ARIF FADILLAH SITEPU  
**NPM** : 1706200340  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK ATAS PEMBATALAN AKTA KUASA MEJUAL YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 73/Pdt/2018/PT SMG)

**Pembimbing** : NURHILMIYAH, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
28/3/2022	Pengerahan skripsi	
11/4/2022	Perbaiki tata tulis, sesuaikan dg panduan	
14/4/2022	Tambah referensi ttg Akta	
16/4/2022	Kuasai duduk perkara putusannya	
18/4/2022	Putusan jangan dijadikan bagian dari tubuh skripsi, jadikan lampiran saja	
20/4/2022		
21/4/2022	Revisi bagian yg saya tandai	
22/4/2022	Acc untuk disidangkan	
	Unggul   Cerdas   Terpercaya	

Diketahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

**DOSEN PEMBIMBING**

(Nurhilmiyah, SH., M.Hum)

## **ABSTRAK**

### **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK ATAS PEMBATALAN AKTA KUASA MENJUAL YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG)**

Notaris dapat membuat berbagai macam akta otentik termasuk akta kuasa untuk menjual, Akta otentik dalam bentuk kuasa menjual itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum, jika akta tersebut mengandung cacat secara yuridis maupun materi, tentunya melalui putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Salah satu pembatalan akta kuasa menjual yang telah dibuat oleh Pejabat Notaris terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG. Atas pembatalan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris pada putusan tersebut menjadi persoalan terutama bagi pemberi dan penerima kuasa, padahal akta kuasa menjual itu merupakan bagian dari akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris, namun hakim menganggap terdapat kekeliruan dalam pembuatannya. Untuk itu perlu ditelaah lebih lanjut tentang perlindungan hukum bagi para pihak atas pembatalan kuasa menjual tersebut.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui akibat hukum bagi pemberi dan penerima akta kuasa menjual yang dibatalkan oleh Pengadilan, pertanggungjawaban perdata Notaris atas akta kuasa menjual yang dibatalkan Pengadilan dan menganalisis pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG. Penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data yang bersumber dari Hukum Islam dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa akibat hukum bagi pemberi dan penerima akta kuasa menjual yang dibatalkan oleh Pengadilan akta tersebut menjadi tidak berkekuatan hukum dan dianggap sebagai akta di bawah tangan (bukan otentik), serta si pemberi kuasa sebelumnya menjadi mempunyai kedudukan sebagai pemilik hak awal dari objek harta/tanah yang dikuasakan untuk dijual sebelumnya. Bagi penerima kuasa menjadi tidak mempunyai wewenang sebagai kuasa untuk menjual objek harta/tanah tersebut kepada orang lain, karena akta telah dibatalkan akibat cacat hukum. Pertanggungjawaban perdata notaris atas akta kuasa menjual yang dibatalkan Pengadilan dapat dalam bentuk teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat dan/atau dapat dikenakan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada pihak yang dirugikan atas pembatalan akta tersebut. Analisis pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG memiliki pertimbangan yang kurang sehingga menghasilkan putusan yang keliru, hal ini karena kurangnya hakim mengkaitkan bukti-bukti yang ada dengan kaidah/norma hukum terkait dalam putusan, sehingga pembatalan kuasa menjual yang dilakukan oleh hakim merugikan pihak penerima kuasa, pembeli dan notaris.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Akta Kuasa Menjual, Notaris, Putusan.

## KATA PENGANTAR

  
*Bismillahirrahmanirrahim.*

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala, karena atas segala petunjuk rahmat dan karunia-Nya, dan shalawat beriring salam juga Penulis persembahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam sehingga Penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menempuh ujian tingkat Strata-1 Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK ATAS PEMBATALAN AKTA KUASA MENJUAL YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG)”**

Disadari Skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan Skripsi ini, baik moril maupun materil yang telah diberikan dalam penyelesaian Skripsi ini. Terima kasih secara khusus dan istimewa dihanturkan kepada orang yang paling berjasa yakni Ayah tersayang Edison Sitepu dan Ibunda tersayang Rita Herawari Sembiring, merupakan inspirasi hidup penulis. Sebagai orang tua yang sangat menyayangi anak-anaknya sebagaimana yang penulis rasakan selama ini dan tidak pernah menyerah untuk mendidik dengan penuh curahan kasih sayang dalam membesarkan anak-anaknya. Salut, hormat, bangga serta bahagia memiliki orang tua yang sangat sabar dan bertanggungjawab seperti Ayah dan Ibu tersayang. Semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan dan rezeki yang berlimpah kepada Ayahanda dan Ibunda tercinta. Terimakasih diucapkan yang sedalam-dalamnya kepada sanak keluarga yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.



Selain itu dengan selesainya Skripsi ini, penulis juga ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, MAP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kesempatan dan fasilitasnya yang diberikan untuk mengikut dan menyelesaikan pendidikan Strata-1 Hukum;
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
3. Bapak Dr.Zainuddin, S.H, M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Ibu Atikah Rahmi, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H., selaku Kepala Bagian Perdata sekaligus Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga Skripsi ini selesai;
6. Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., selaku Pembanding, yang memberikan masukan dan arahan agar Skripsi ini dapat lebih baik kedepannya.
7. Terima kasih kepada seluruh staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas bantuan dan dorongan hingga Skripsi dapat diselesaikan;
8. Terima kasih juga saya ucapkan kepada abang dan adik kandung saya:
  - a. Fauzy Aditya Sitepu;
  - b. Rizki Aginta Sitepu;Berkat dukungan, semangat dan dorongan mereka sehingga saya dapat terus semangat dan terpacu untuk segera menyelesaikan Skripsi ini.
9. Terima kasih penulis ucapkan kepada seluruh teman-teman angkatan 2017 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;

10. Terakhir kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan masukan kepada Penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis hanya sebagai manusia biasa, disadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Pada akhirnya penulis adalah seorang manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan, sekali lagi ribuan terima kasih kepada semuanya. Penulis berharap Skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk menambah pengetahuan dan wawasan berfikir bagi setiap orang yang membacanya.

Medan, 22 April 2022  
Penulis

**M. ARIF FADILLAH SITEPU**  
**NPM. 1706200340**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	9
2. Faedah Penelitian.....	10
B. Tujuan Penelitian .....	11
C. Keaslian Penelitian .....	11
D. Metode Penelitian .....	13
1. Jenis dan pendekatan penelitian.....	13
2. Sifat Penelitian.....	14
3. Sumber data .....	14
4. Alat pengumpul data.....	15
5. Analisis data .....	16
E. Definisi Operasional .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>19</b>
A. Tinjauan Umum Jabatan Notaris .....	19
B. Tinjauan Umum Akta Otentik .....	21
C. Tinjauan Umum Putusan Hakim.....	24
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>26</b>
A. Akibat Hukum Bagi Pemberi dan Penerima Akta Kuasa Menjual yang Dibatalkan oleh Pengadilan .....	26

B. Pertanggungjawaban Perdata Notaris Atas Akta Kuasa Menjual yang Dibatalkan Pengadilan .....	44
C. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Membatalkan Akta Pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG .....	57
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>82</b>
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran .....	85

#### **DAFTAR PUSTAKA**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.<sup>1</sup>

Pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dikemukakan bahwa notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang akta itu oleh suatu peraturan tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Terhadap hal yang dikemukakan pasal tersebut terlihatlah dengan jelas bahwa tugas Jabatan Notaris adalah membuat akta otentik.<sup>2</sup>

Selain itu Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut dapat juga dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah seorang yang

---

<sup>1</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>2</sup> Suhrawardi K. Lubis. 2015. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 34.

dengan kedinasannya dengan korporasi umum yaitu Provinsi, Daerah Kotapraja dan lain-lain, Daerah Otonom, mewakili badan-badan tersebut dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban dan melaksanakan tugas-tugas yang ada pada kedinasannya.

Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh Negara, bekerja juga untuk kepentingan Negara, namun demikian notaris bukanlah pegawai sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Pokok-pokok Kepegawaian, sebab notaris tidak menerima gaji, notaris hanya menerima honorarium atau fee dari klien. Dan dapat dikatakan bahwa notaris adalah pegawai pemerintah tanpa menerima suatu gaji dari pihak pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah. Karena tugas yang demban notaris adalah tugas yang seharusnya merupakan tugas pemerintah, maka hasil pekerjaan notaris mempunyai akibat hukum, notaris dibebani sebagian kekuasaan Negara dan memberikan pada aktanya kekuatan otentik dan eksekutorial.<sup>3</sup>

Sebelum pejabat notaris membuat suatu akta otentik, terlebih dahulu notaris berkewajiban untuk memastikan adanya hubungan hukum antara para pihak dengan surat yang hendak dibuat (seperti adanya hubungan hukum antara pemberi kuasa penjual dengan objek yang akan dikuasakan untuk dijual). Hal ini karena berhubungan nantinya dengan akibat hukum yang akan diterima oleh para pihak, atas akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut.. Akibat hukum muncul berawal dari adanya hubungan antara subjek hukum satu dengan yang lain, yang bersepakat untuk menciptakan suatu hubungan hukum sesuai dengan

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, halaman 34-35.

peraturan perundang-undangan. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum.<sup>4</sup> Hubungan hukum ini bisa antara orang perorangan, orang dengan badan hukum, antar badan hukum, maupun perorangan/badan hukum dengan Pemerintah yang terkait. Tentunya terkait pembuatan akta kuasa untuk menjual oleh notaris ini harus diperhatikan hubungan hukum antara si pemberi kuasa dengan objek yang akan dikuasakan kepada orang lain untuk dijual.

Seperti yang telah diuraikan di atas salah satu tugas pokok notaris adalah membuat suatu akta otentik. Akta otentik ini diperlukan di dalam masyarakat, karena sering dalam kebiasaan masyarakat dalam melakukan perjanjian pengikatan hubungan hukum hanya menggunakan akta di bawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak kuat di depan Pengadilan. Dengan kebiasaan masyarakat yang demikian maka dapat ditinjau melalui pandangan antropologi. Dikatakan demikian disebabkan sikap masyarakat Indonesia yang kurang teliti atas hal-hal atau syarat-syarat dalam ketentuan suatu perjanjian atau kesepakatan dapat mengakibatkan kerugian bagi masyarakat atau para pihak yang membuat suatu perjanjian dengan menggunakan akta di bawah tangan. Menurut pandangan antropologi, tempat hukum di alam kultur masyarakat. Pengertian kultur sangat luas mencakup suatu pandangan masyarakat tentang kebutuhannya untuk *survival*. Hukum juga merupakan aturan yang mengatur produk dan distribusi kekayaan dan metode untuk melindungi masyarakat terhadap kekacauan internal dan musuh dari luar.<sup>5</sup> Maka dari itu diperlukan akta otentik yang dibuat di hadapan atau oleh

---

<sup>4</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 216.

<sup>5</sup> Amran Suadi. 2019. *Filsafat Hukum: Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 93.

Notaris untuk melindungi masyarakat atau para pihak yang bersepakat dari hal-hal yang dapat berpotensi dipersoalkan ke depannya, terlebih apabila adanya beban pembuktian di Pengadilan atas persoalan yang timbul.

Notaris dapat membuat berbagai macam akta otentik termasuk akta kuasa untuk menjual, yang tujuan akta tersebut dibuat untuk mengalihkan kuasa untuk menjual suatu objek harta yang awalnya dimiliki oleh pihak pemberi kuasa. Dengan kata lain mengalihkan hak kepada pihak lain sehingga peralihan hak tersebut mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang Pejabat yang berwenang untuk melakukan hak itu. Pejabat yang dimaksud adalah Notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat dan mengesahkan suatu akta otentik atas peralihan hak guna mendapatkan legalitas dan otentisitas atas peralihan hak tersebut, sehingga surat pengikatan (termasuk surat kuasa untuk menjual) tersebut dibuat dalam bentuk Akta. Namun masih dimungkinkan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, jika akta tersebut mengandung cacat secara yuridis maupun materi. Hal ini menunjukkan bahwa akta merupakan alat bukti yang sempurna, tetapi masih dapat dibantah kebenarannya selama bisa dibuktikan sebaliknya.<sup>6</sup>

Uraian di atas dapat diartikan apabila suatu akta, seperti akta kuasa untuk menjual di buat tidak sesuai aturan prosedur, maka dapat dibatalkan. Salah satu contoh pembatalan akta otentik (dalam hal ini surat kuasa menjual) yang telah

---

<sup>6</sup> Ni Made Trsina Dewi. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Di Hadapan Notaris". *Dalam Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha*, Volume 6, Nomor 2, Agustus 2020, halaman 429.



dibuat oleh Pejabat Notaris terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG. Persoalan utama yang ada dalam putusan tersebut menurut dari sisi Penggugat dimulai dari adanya perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I dengan menggunakan jaminan sertifikat tanah milik Penggugat. Terhadap hal tersebut dibuat surat pengakuan pinjaman oleh Tergugat I untuk mengakui adanya hutang/pinjaman dengan jaminan objek sertifikat tanah tadi. Pinjaman yang diterima oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 386.000.000 sedangkan harta objek jaminan sebesar Rp 750.000.000.

Singkat cerita pada tanggal 23 November 2005, Penggugat diminta datang oleh Tergugat I untuk datang ke Tergugat III (Notaris dan PPAT Tegar Pembangun Dayu Putra., S.H., Mkn) dan di Tergugat III/Notaris tersebut Penggugat diminta untuk menandatangani Blangko/akta yang masih kosong dihadapan Tergugat III. Akta-akta tersebut adalah Akta No.18 tentang perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, Akta No.19 tentang Kuasa Untuk Mengosongkan Tanah dan Rumah dan Akta No.20 tentang Kuasa Untuk Menjual (dikuasakan kepada Tergugat II keluarga dari Tergugat I) padahal menurut Penggugat belum pernah menerima pelunasan penjualan tanah dan rumah sertifikat Hak milik No.3322 kel. Mojosongo sebesar Rp.750.000.000- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tersebut.<sup>7</sup>

Sebaliknya menurut Tergugat I hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I bukanlah hubungan hutang piutang ataupun pinjam meminjam, melainkan hubungan antara penjual dan pembeli tanah dengan sertifikat hak milik

---

<sup>7</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG, halaman 6.

Nomor 3322. Namun, disebabkan obyek perikatan jual beli hak atas tanah tersebut masih menjadi jaminan hutang Penggugat terhadap Tergugat II dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 966/2005, sehingga masih menunggu proses royaselesai, maka pada tanggal 23 Nopember 2005 antara Penggugat dengan persetujuan istrinya yang bernama Sri Partiwati dan Tergugat I melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 18 tanggal 23 Nopember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tegar Pembangun Dayu Putro, S.H., Sp.N., Notaris-PPAT di Surakarta (Tergugat III). Dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 18 tanggal 23 Nopember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, Tergugat I telah membayar lunas harga yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yaitu sebesar Rp.750.000.000- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa kemudian, oleh karena Tergugat I selaku pembeli telah membayar lunas harga pembelian tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut, maka Penggugat atas persetujuan istrinya pada tanggal 23 Nopember 2005 memberikan kuasa untuk mengosongkan tanah dan rumah sebagaimana tercantum Akta Kuasa Untuk mengosongkan Tanah dan Rumah Nomor 19 Tanggal 23 Nopember 2005. Demikian pula karena Tergugat I selaku pembeli telah membayar lunas harga pembelian tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut, maka Penggugat atas persetujuan istrinya memberikan kuasa untuk menjual sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 Tanggal 23 Nopember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tegar Pembangun Dayu Putro, S.H., Sp.N., Notaris-

PPAT di Surakarta (Tergugat III). Menurut Tergugat I akta-akta tersebut (khususnya surat kuasa untuk menjual) telah dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dihadapan Pejabat Notaris yang berwenang (Tergugat III) dan telah disetujui oleh Penggugat dan istrinya.<sup>8</sup>

Atas dasar kronologis singkat di atas terdapat perbedaan pandangan antara Penggugat dan Tergugat I. Penggugat menganggap hubungan hukum yang terbangun dengan Tergugat I adalah disebabkan adanya hutang-piutang diantara keduanya, sedangkan menurut Tergugat I hubungan hukum yang terjalin dengan Penggugat merupakan hubungan hukum antara penjual dan beli (jual beli objek tanah). Penggugat menganggap akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Notaris (Tergugat III) tidak sesuai aturan karena Penggugat hanya menandatangani blanko kosong khususnya pada akta kuasa untuk menjual, sedangkan menurut Tergugat I pembuatan akta-akta tersebut oleh notaris (Tergugat III) telah sesuai aturan karena Tergugat I telah melunasi atas pembelian objek tanah yang dimaksud. Oleh karena itu kasus ini harus dilihat secara komprehensif khususnya dalam pertimbangan hakim yang membatalkan akta-akta tersebut, karena sesungguhnya kuasa untuk menjual merupakan bagian dari akta otentik yang diperbolehkan dibuat oleh Pejabat Notaris sesuai amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Maka tentunya pembatalan akta-akta tersebut khususnya akta kuasa untuk menjual harus benar-benar ditelaah secara yuridis, sehingga tidak adanya pelanggaran hukum dalam membatalkan akta kuasa menjual tersebut.

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, halaman 20-21.

Pada dasarnya keutamaan pemenuhan amanah seperti memberikan kuasa untuk menjual kepada seseorang yang artinya memberikan amanah kepada orang lain untuk melakukan suatu penjualan harta/benda miliknya adalah suatu hal yang diperbolehkan oleh Hukum Islam asal hal tersebut dilakukan dengan cara yang penuh amanah (sesuai peruntukannya). Hukum Islam sendiri telah mengatur terkait pemberian amanat kepada orang lain (seperti amanah dalam kuasa untuk menjual ini), salah satunya tertuang dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 58 yang dalam uraiannya sebagaimana difirmankan oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala, sebagai berikut:

4:58
﴿

 إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا
 يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ۝٥٨
 
﴾

Yang artinya: "Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sungguh, Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha Mendengar, Maha Melihat.". (Q.S. An-Nisa: 58). Selanjutnya Rasulullah juga menegaskan terkait harusnya seseorang menjaga amanah yang telah diberikan (terkait hal ini amanah dalam bentuk diberikan kuasa untuk menjual), yang dituangkan dalam hadits yaitu disebutkan sebagai berikut: "Tidak ada iman yang sempurna bagi orang yang tidak memiliki sifat amanah, dan tidak ada agama yang sempurna bagi orang yang tidak menepati janji" (HR. Ahmad).

Berdasarkan seluruh rangkaian latar belakang yang telah dipaparkan di atas, maka peneliti menemukan beberapa permasalahan di dalamnya terutama

tentang dapat dibataalkannya surat kuasa untuk menjual padahal diketahui menurut keterangan Notaris surat kuasa untuk menjual tersebut telah dibuat secara sah di hadapan Notaris dan surat kuasa menjual itu ditandatangani oleh Penggugat sendiri. Namun, dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG penggugat beralih tidak mengetahui surat yang ditandatanganinya adalah surat kuasa untuk menjual. Padahal menurut notaris sebagai Tergugat III surat tersebut telah dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan telah diketahui oleh para pihak.

Hal yang menjadi menarik adalah hanya dengan alasan penggugat mengatakan tidak mengetahui surat yang ditandatanganinya merupakan surat kuasa untuk menjual, dapat dijadikan alasan yang berkekuatan hukum untuk membatalkan akta otentik (kuasa menjual) yang telah dibuat oleh Pejabat Notaris sebagai pejabat berwenang. Padahal sebelum akta tersebut di buat, terlebih dahulu di baca oleh para pihak yang akan menandatangani. Sehingga persoalan yang timbul disini tentang kewenangan notaris dalam membuat kuasa menjual tersebut dan kekuatan hukum dari kuasa menjual yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Oleh sebab itu, peneliti mengambil judul penelitian yaitu **“Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Atas Pembatalan Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG)”**.

## **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diambil suatu rumusan yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

- a. Bagaimana akibat hukum bagi pemberi dan penerima akta kuasa menjual yang dibatalkan oleh Pengadilan?
- b. Bagaimana pertanggungjawaban perdata Notaris atas akta kuasa menjual yang dibatalkan Pengadilan?
- c. Bagaimana analisis pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG?

## **2. Faedah Penelitian**

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan tersebut, maka diharapkan penelitian ini memberikan faedah kepada banyak pihak. Adapun faedah penelitian tersebut ialah berguna baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

- a. Secara Teoritis

Faedah dari segi teoritis adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Dalam hal ini pengetahuan ilmu hukum yang khusus tersebut ialah hal-hal yang berhubungan dengan Hukum Perdata. Serta menambah literatur akademik khususnya pada hukum pembuatan akta otentik oleh Notaris. Lebih mendalam lagi manfaat teoritisnya dapat lebih memahami terkait peraturan pembatalan akta otentik seperti akta kuasa untuk menjual di bidang keperdataan.

- b. Secara Praktis

Faedah segi praktisnya penelitian ini berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat. Serta juga penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna bagi saya sendiri sebagai peneliti serta pihak-pihak terkait khususnya pihak Pejabat Notaris yang hendak membuat suatu akta otentik seperti akta kuasa untuk

menjual agar lebih memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, sehingga menghindari potensi pembatalan akta otentik yang telah dibuat. Serta bermanfaat pula bagi masyarakat agar memahami aturan-aturan terkait pembuatan akta-akta otentik pada Pejabat Notaris seperti halnya akta kuasa untuk menjual, sehingga masyarakat mengetahui konsekuensi pembuatan akta tersebut atas kehendak yang berkepentingan dan akta tidak dapat serta merta di batalkan oleh salah satu pihak, apabila telah disepekati dan dibuat secara sah di hadapan notaris..

## **B. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akibat hukum bagi pemberi dan penerima akta kuasa menjual yang dibatalkan oleh Pengadilan.
2. Untuk mengetahui pertanggungjawaban perdata Notaris atas akta kuasa menjual yang dibatalkan Pengadilan.
3. Untuk mengetahui analisis pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG

## **C. Keaslian Penelitian**

Persoalan tentang pembatalan akta otentik Pejabat Notaris bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang pembatalan akta otentik Pejabat Notaris ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera

Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Atas Pembatalan Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG)”**.

Berdasarkan beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada 2 (dua) judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan Skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Muhammad Arief Syahputra, NPM. 502016086, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, Tahun 2020, yang berjudul “Dasar Hukum Yang Dapat Membatalkan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Di Buat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”. Skripsi ini merupakan penelitian hukum normatif yang lebih menekankan pada analisis atas dasar hukum yang dapat membatalkan akta jual beli hak atas tanah yang di buat oleh pejabat pembuat akta tanah, serta juga mengkaji akibat hukum PPAT yang membuat akta jual beli tanah tidak di hadapan klien.
2. Skripsi Arnando A.T. Gea, NPM. 110200185, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2018, yang berjudul “Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan”. Skripsi ini merupakan penelitian yuridis normatif yang mengkaji mengenai alasan dari penggunaan surat kuasa menjual dalam jual beli tanah dan bangunan, kedudukan dan fungsi surat kuasa menjual



dalam jual beli tanah dan bangunan, serta peranan dan tanggung jawab Notaris sebagai PPAT dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan kuasa.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada aspek kajian terkait akibat hukum bagi pemberi dan penerima akta kuasa menjual yang dibatalkan oleh Pengadilan dan analisis pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG.

#### **D. Metode Penelitian**

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat penelitian ilmiah. Sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang akan dilakukan meliputi:

##### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Peneliti diwajibkan mencantumkan jenis dan pendekatan penelitian yang akan dilakukan. Jenis penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yang dititik beratkan kepada penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dengan menganalisis data-data dan dokumen yang didapat. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normative berguna untuk mengetahui atau mengenal apakah dan bagaimanakah hukum positifnya mengenai suatu masalah tertentu dan

juga dapat menjelaskan atau menerangkan kepada orang lain apakah dan bagaimanakah hukumnya mengenai peristiwa atau masalah yang tertentu. Serta pendekatannya ialah berdasarkan kaidah hukum peraturan perundang-undangan, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.<sup>9</sup>

## **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini menggunakan sifat penelitian deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan objek, menerangkan dan menjelaskan sebuah peristiwa dengan maksud untuk mengetahui keadaan objek yang diteliti. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.

## **3. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan adalah bersumber dari Hukum Islam dan juga data sekunder yang menggunakan bahan hukum baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Selanjutnya dijabarkan sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadits, diantaranya yaitu Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 58 dan Hadits Riwayat Ahmad.
- b. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka yang terdiri dari:

---

<sup>9</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 19

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG dan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt.
- 2) Bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku, karya ilmiah, jurnal ilmiah dan tulisan-tulisan yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti.
- 3) Bahan hukum tersier terdiri atas bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan internet.

#### **4. Alat Pengumpul Data**

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah dengan studi pustaka/studi dokumentasi dan menganalisis data-data dan peraturan perundang-undangan yang ada. Studi dokumentasi merupakan studi yang mengkaji tentang berbagai dokumen-dokumen, baik yang berkaitan dengan peraturan perundang-

undangan maupun dokumen-dokumen yang sudah ada.<sup>10</sup> Studi kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu:

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku ataupun perpustakaan guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.<sup>11</sup>

## 5. Analisis Data

Analisis data adalah merupakan tahap yang paling penting dan menentukan dalam penulisan skripsi. Melalui proses penelitian itu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>12</sup> Analisis data merupakan kegiatan yang bertujuan memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Penelitian ini dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif, yaitu analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-temuan, dan karenanya lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data.<sup>13</sup>

## E. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang

---

<sup>10</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. 2019. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 19.

<sup>11</sup> Ida Hanifah, dkk. *Op.Cit.*, halaman 21.

<sup>12</sup> Soerjono Soekamto. 2014. *Penelitian Hukum Sosiologis*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 1.

<sup>13</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. *Loc.Cit.*

akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variasi sehingga data yang dimabli akan lebih terfokus.<sup>14</sup> Definisi operasional itu antara lain:

1. Analisis hukum adalah berasal dari kata analisis dan hukum, analisis merupakan suatu kegiatan menganalisa atau meninjau secara mendalam terhadap suatu hal yang menjadi obyek penelitian sedangkan hukum merupakan seluruh aturan tingkah laku berupa norma/kaidah baik tertulis maupun tidak tertulis yang dapat mengatur dan menciptakan tata tertib dalam masyarakat.<sup>15</sup> Dapat disimpulkan analisis hukum berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.
2. Akta Notaris menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang.
3. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di

---

<sup>14</sup> Ida Hanifah, dkk. *Op.Cit.*, halaman 17.

<sup>15</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2017. *Hukum Bisnis: Dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama, halaman 1.

hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana kata dibuatnya.

4. Akta kuasa untuk menjual adalah akta autentik yang dibuat oleh Notaris yang merupakan kuasa yang berdiri sendiri yang sebelumnya tidak dibuat atau didasarkan pada perjanjian pokok atau perjanjian pengikatan beli (lunas).<sup>16</sup>
5. Notaris menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undangundang lainnya.
6. Batal demi hukum adalah akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (*ex tunc*), dalam praktek batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>17</sup>
7. Putusan Pengadilan yang dimaksud disini adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Maylia Ayu Riftianti. "Akibat Hukum Akta Kuasa Jual Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Memenuhi Unsur Sengaja Memberi Kesempatan Atau Sarana Dalam Tindak Pidana Penipuan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 196/Pid.B/2019/Pn Dps Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 27/Pid/2019/Pt Dps)". *Dalam Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 2, Nomor 1, Januari 2020, halaman 28.

<sup>17</sup> *Ibid.*, halaman 29.

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. 2017. *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 1.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Jabatan Notaris**

Pejabatan notaris atau jabatan notaris merupakan salah satu profesi hukum yang diatur di dalam peraturan perundang-undangan, sehingga segala tindak tanduk dan kewenangan notaris tersebut tidak boleh bertentangan atau di luar koridor hukum yang sudah diatur sebelumnya. Pengembangan profesi hukum haruslah memiliki keahlian yang berkelimuan, khususnya di bidang itu, oleh karena itu setiap professional harus secara mandiri mampu memenuhi kebutuhan warga masyarakat yang memerlukan pelayanan dalam bidang hukum. Untuk itu tentunya memerlukan keahlian yang berkelimuan. Pengembangan profesi seseorang, tergantung sepenuhnya kepada orang yang bersangkutan tentang hal yang diperbuatnya untuk mengembangkan profesinya tersebut. Secara pribadi ia mempunyai tanggungjawab penuh atas mutu pelayan profesinya (demikian pula dengan profesi Jabatan Notaris).

Seseorangan pengemban profesi hukum haruslah orang yang dapat dipercaya secara penuh, bahwa orang tersebut (professional hukum) tidak akan menyalahgunakan situasi yang ada. Pengembanan profesi itu haruslah dilakukan secara bermartabat, dan harus mengerahkan segala kemampuan pengetahuan dan keahlian yang ada padanya, sebab tugas profesi hukum adalah merupakan tugas kemasyarakatan yang langsung berhubungan dengna nilai-nilai dasar yang merupakan perwujudan martabat manusia, dan oleh karena itu pulalah pelayan profesi hukum memerlukan pengawasan dari masyarakat. Namun lazimnya pihak

masyarakat tidak mempunyai kompetensi tekni untuk mengukur dan mengawasi para professional hukum.<sup>19</sup>

Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Jaminan perlindungan dan jaminan tercapainya kepastian hukum terhadap pelaksanaan tugas Notaris telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Namun, beberapa ketentuan dalam Undang-Undang tersebut sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat sehingga perlu dilakukan perubahan, yang juga dimaksudkan untuk lebih menegaskan dan memantapkan tugas, fungsi, dan kewenangan Notaris sebagai pejabat yang menjalankan pelayanan publik, sekaligus sinkronisasi dengan undang-undang lain.<sup>20</sup>

Atas dasar itu Pemerintah membentuk peraturan terbaru untuk mengatur terkait jabatan notaris yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Namun selain adanya perlindungan hukum kepada pejabat Notaris dalam menjalankan tugasnya, juga terdapat tanggungjawab yang melekat kepada notaris, sehingga notaris tidak dapat serta merta menjalankan tugasnya diluar ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada.

Tanggung jawab Notaris di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris bermaksud sebagai suatu ikatan terhadap Notaris dalam menjalankan tugas dan

---

<sup>19</sup> Suhrawardi K. Lubis. *Op.Cit.*, halaman 6.

<sup>20</sup> Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.



kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam pengertian bahwa, semua perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan Sanksi hukum terhadap pelanggaran norma hukum yang mendasarinya. Dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum, notaris memiliki tanggung jawab yang bersifat perdata, administratif dan pidana.<sup>21</sup>

Tanggung jawab Notaris dalam hukum perdata berupa tanggung jawab atas tindakan notaris dalam membuat akta yang dilakukan secara melawan hukum, atau notaris diduga melakukan perbuatan yang melawan hukum atas akta yang dibuatnya. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan hukum pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis.<sup>22</sup>

## **B. Tinjauan Umum Akta Otentik**

Pasal 38 ayat (2) huruf d Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa pada awal atau kepala akta memuat nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris. Dan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris pada akhir akta wajib dicantumkan dan tanda tangan Notaris. Pencantuman nama notaris pada

---

<sup>21</sup> Gede Dicka Prasminda, dkk. "Kuasa Menjual Notariil Sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang". *Dalam Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Acta Comitatus*, Volume 1, 2017, halaman 64.

<sup>22</sup> *Ibid.*

awal akta, dan pencantuman nama dan tanda tangan notaris pada akhir kata merupakan perintah Undang-Undang Jabatan Notaris, karena merupakan bagian dari syarat formal akta notaris. Dan jika syarat forma tidak dipenuhi, baik sebagian atau seluruhnya sebagaimana disyaratkan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta notaris tersebut hanya mempunyai pembuktian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris dan juga kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak sebagaimana juga ditegaskan dalam Pasal 1869 KUH Perdata.<sup>23</sup>

Menurut hukum kedudukan notaris dalam akta dan para pihak yang tercantum namanya dalam akta dan pihak yang berkepentingan. Bahwa pencantuman nama notaris pada akta notaris (akta otentik), tidak berarti pihak di dalamnya atau turut serta atau menyuruh atau membantuk melakukan suatu tindakan hukum tertentu yang dilakukan para pihak atau penghadap, tapi hal tersebut merupakan aspek formal akta notaris sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris.

Notaris tidak terikat dengan isi akta dan juga tidak mempunyai kepentingan hukum dengan isi akta yang bersangkutan. Jika akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau pihak yang berkepentingan dengan alasan apapun, sangat tidak beralasan hukum untuk menempatkan atau mendudukan notaris sebagai Tergugat, Turut Tergugat atau Tersangka ataupun Saksi. Jika akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau yang berkepentingan, maka untuk

---

<sup>23</sup> Habib Adjie I. 2015. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama, halaman 1.

menyelesaikan harus didasarkan pada kebatalan atau pembatalan akta notaris sebagai suatu alat bukti yang sempurna.<sup>24</sup>

Pada Pasal 1867 KUH Perdata disebutkan ada istilah akta otentik, dan Pasal 1868 KUH Perdata memberikan batasan secara unsure yang dimaksud dengan akta otentik yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pegawai umum (Pejabat umum) oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Otentik atau *authentiek* dapat diartikan: bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat), khususnya dalam kata: *authentieke akte*. Para notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah, akan tetapi juga beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas pekerjaannya.

Satu syarat lagi yang harus ditambahkan yaitu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena di dalam akta otentik tersebut di dalamnya telah termasuk semua unsur bukti:

- a. Tulisan;
- b. Saksi-saksi;

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, halaman 4.

- c. Persangkaan-persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

Arti kata otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terkiat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Bahwa akta otentik merupakan sebutan yang diberikan kepada pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai pejabat umum, seperti akta otentik tidak dapat dibuat oleh Notaris, misalnya juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.<sup>25</sup>

### **C. Tinjauan Umum Putusan Hakim**

Isitlah putusan berasal dari kata dasar putus, yang artinya terpisah atau tidak berhubungan lagi karena terpotong. Kata putus juga berarti habis, selesai, berakhir atau juga sudah pasti, sudah tetap, sudah selesai perakarannya, sudah sepakat dan sebagainya. Memutuskan artinya menjadikan atau menyebabkan putus atau berarti menyudahi, menyelesaikan, atau menentukan, atau mengambil keputusan, menjatuhkan hukum. Keputusan artinya kesudahan, penghabisan, sesuatu yang telah ditetapkan atau sebagai kesimpulan, begitu juga berarti pertimbangan hakim atau hasil ujian, dan sebagainya. Putusan artinya barang apa yang sudah putus atau juga berarti ketentuan atau ketetapan.

Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap merupakan salah satu cara untuk mencapai tujuan dan fungsi hukum. Karena putusan yang dikeluarkan

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, halaman 5-6.

oleh pengadilan yang sah dan berwenang merupakan tolak ukur ataupun dasar seseorang untuk memintakan haknya yang telah dilanggar oleh pihak lain. Melalui putusan pengadilan yang adil dan benar barulah hukum sebenarnya dapat diterapkan.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum ini menjadikan kenyataan. Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu: kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeith*).<sup>26</sup>

Putusan hakim merupakan bagian dari penegakan hukum. Penegakan hukum dimaksudkan sebagai usaha untuk mewujudkan ide-ide atau keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Untuk mewujudkan ide-ide atau keinginan-keinginan hukum tersebut tidak dapat dilepaskan dari aspek manajemen, yakni seperangkat kegiatan atau proses untuk mengoordinasikan dan mengintegrasikan penggunaan sumber daya dengan tujuan untuk mencapai tujuan melalui orang-orang, teknik dan informasi yang dijalankan berdasarkan suatu struktur organisasi tertentu. Oleh karena itu, dalam suatu organisasi penegakan hukum tercakup pula orang, tingkah laku, fasilitas dan juga kultur organisasi.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. *Op.Cit.*, halaman 1.

<sup>27</sup> M. Syamsudin. 2015. *Konstruksi Baru Budaya Hukum Hakim*. Jakarta: Kencana, halaman 50.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Akibat Hukum Bagi Pemberi dan Penerima Akta Kuasa Menjual yang Dibatalkan oleh Pengadilan**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu, Notaris dalam jabatannya wajib memberikan konsultasi hukum kepada masyarakat.<sup>28</sup> Ada 2 (dua) golongan/jenis akta Notaris, yaitu (1) akta yang dibuat oleh (*door*) notaris, biasa disebut dengan istilah akta *relaas* atau berita acara, (2) akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) notaris, biasa disebut dengan istilah akta pihak atau akta *partij*.

---

<sup>28</sup> Maylia Ayu Riftianti. *Op.Cit.*, halaman 16.

Akta-akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para pihak/penghadap, tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat oleh notaris. Akta *relaas* akta yang dibuat oleh notaris atas permintaan para pihak, agar notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta notaris. Dalam akta *relaas* ini notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak.

Akta pihak adalah akta yang dibuat di hadapan notaris atas permintaan para pihak, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan notaris. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh notaris dituangkan ke dalam akta notaris. Dalam membuat akta-akta tersebut notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan (Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris) ataupun saran-saran hukum kepada para pihak tersebut. Ketika saran-saran tersebut diterima dan disetujui oleh para pihak kemudian dituangkan ke dalam akta, maka saran-saran tersebut harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak sendiri.<sup>29</sup>

Akta-akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris tersebut harus menurut bentuk yang sudah ditetapkan, dalam hal ini berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, dan tata cara (prosedur) yang sudah ditetapkan, dalam

---

<sup>29</sup> Habib Adjie II. 2011. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT.Refika Aditama, halaman 45.

hal ini berdasarkan Pasal 39 sampai dengan Pasal 53 Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>30</sup>

Salah satu akta yang dapat dibuat oleh seorang Pejabat Notaris adalah akta dalam bentuk kuasa menjual. Sehingga sebelum mengetahui akibat hukum bagi pemberi dan penerima akta kuasa menjual yang dibatalkan oleh pengadilan, perlu dipahami terlebih dahulu maksud dari akta kuasa menjual itu sendiri. Karena pejabat notaris pada saat membuat akta kuasa menjual tersebut tetap harus sesuai dengan koridor hukum yang dibolehkan oleh hukum dan/atau peraturan perundang-undangan. Hal ini diperlukan guna adanya perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang berkepentingan baik itu pihak pemberi kuasa ataupun pihak penerima kuasa. Ketentuan itu juga berguna untuk menghindari ataupun meminimalisir dibatalkannya akta otentik dalam bentuk kuasa menjual tersebut oleh pihak Pengadilan dikarenakan ada cacat prosedur dalam pembuatannya.

Perlu dipahami terkait pembatalan akta Notaris (akta kuasa menjual) oleh Pengadilan harus dapat mendudukan tentang maksud dari kebatalan itu sendiri. Ajaran kebatalan berlaku atas semua perbuatan hukum, baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Akibat kebatalan berlaku pula terhadap *beding* yang batal, keputusan yang batal atau wasiat yang batal.

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, halaman 46.



Pada perbantuan hukum dapat mengandung cacat yang sifat cacat tersebut dapat berbeda-beda. Dengan adanya cacat yang berbeda menimbulkan sanksi yang berbeda pula. Perbedaan utama mengenai kebatalan adalah batal demi hukum (*van recht swege nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu di beri sanksi batal demi hukum. Perbantuan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbantuan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang mengandung cacat, tetapi penentuan apakah perbantuan hukum tersebut menjadi sah atau batal bergantung pada keinginan orang tertentu menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.<sup>31</sup>

Sudah semestinya suatu akta otentik yang dibuat oleh Notaris tidak dapat dengan gampang untuk dapat dibatalkan apalagi jika memang akta tersebut dibuat dengan prosedur yang sesuai hukum. Hal ini menjadi bagian dari bentuk perlindungan hukum bagi para penghadap yang bersepakat membuat akta otentik tersebut termasuk bagi Notaris yang membuatnya.

Menurut Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, perlindungan adalah: “Upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi”.<sup>32</sup> Pengertian hukum dapat dikaji dari norma yang tercantum dalam undang-undang dan norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat. Kajian tersebut, hanya baru menyajikan tentang konsep perlindungan dan hukum, sementara itu, konsep tentang teori perlindungan hukum tidak tampak dalam defnisi di atas. Oleh karena itu, berikut

---

<sup>31</sup> Herline Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 364-365.

<sup>32</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. *Op.Cit.*, halaman 262.

ini disajikan definisi teori perlindungan hukum. teori perlindungan hukum merupakan: “Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk tau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya”. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum, meliputi:

- a. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
- b. Subjek hukum; dan
- c. Objek perlindungan hukum.<sup>33</sup>

Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Terhadap hukum itulah yang harus berlaku, pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.

Sebaliknya masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan di

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, halaman 263.

dalam masyarakat. Masyarakat sangat berekepentingan bahwa dalam pelaksanaan atau penegakan hukum keadilan diperhatikan. Dalam pelaksanaan atau penegakan hukum harus adil. Hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan.<sup>34</sup>

Setiap perundang-undangan, yang menjadi wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek dan objek perlindungannya berbeda antara satu dengan lainnya.<sup>35</sup> Begitu pula dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam pemberian kuasa menjual yang dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Pejabat Notaris. Harus adanya perlindungan hukum terhadap pembuatan akta kuasa menjual tersebut, karena pembuatan kuasa menjual itu bagian dari kewenangan notaris sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kuasa menjual tersebut juga dapat terjadi disebabkan adanya persetujuan yang dibuat oleh kedua belah pihak (pemberi dan penerima kuasa), sehingga dengan dibuatkan kuasa menjual tersebut kedua belah pihak terikat secara hukum untuk menjalankan kedudukannya sesuai amanat di dalam kuasa menjual tersebut. Oleh karena itu untuk membatalkan kuasa menjual dalam bentuk akta otentik, harus tetap sesuai prosedur dan tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa ada dasar hukum yang jelas. Karena perjanjian yang dibuat oleh pemberi dan penerima kuasa menjual harus memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata pula, dengan begitu tentu pembatalan akta kuasa menjual itu harus dibatalkan melalui putusan Pengadilan yang sah, sehingga dapat menimbulkan akibat hukum

---

<sup>34</sup> Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. *Op.Cit.*, halaman 1-2.

<sup>35</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. *Loc.Cit.*

bagi kedua belah pihak. Hal ini muncul karena sudah adanya perikatan secara hukum oleh pemberi dan penerima kuasa menjual.

Perkataan “perikatan” (*verbintenis*) mempunyai arti lebih luas dari perkataan “perjanjian”. Buku III BW, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) dan perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan atau (*zaakwaarneming*). Tetapi, sebagian besar dari Buku III ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum perjanjian.<sup>36</sup>

Definisi perjanjian diberikan Mariam Darus Badruzaman dalam Buku Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, diambil dari Pasal 1313 KUH Perdata, suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih. Menurut Mariam Darus Badruzaman, definisi yang di dalam ketentuan tersebut adalah tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal janji kawin, yaitu perbuatan di dalam hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga. Namun, istimewa sifatnya karena dikuasi oleh ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga hukum ke III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan

---

<sup>36</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. *Op.Cit.*, halaman 37

melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.<sup>37</sup> Dengan kata lain dalam persetujuan mencakup pada perbuatan yang apabila pihak-pihak dalam persetujuan atau perjanjian melanggarnya merupakan wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum.

Perjanjian pada umumnya tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Beberapa perjanjian undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk itu tidak dituruti, perjanjian itu tidak sah. Maka, bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian.<sup>38</sup>

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat tertentu, sehingga perjanjian itu dapat dilakukan dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*). Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>39</sup> Perjanjian identik dengan kesepakatan. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima tawaran (*accetatif*).<sup>40</sup> Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

---

<sup>37</sup> *Ibid.*, halaman 38.

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> Sujana Donandi S. "Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Koperasi". *dalam jurnal Problematika Hukum Fakultas Hukum Universitas Presiden*, Volume 2, Nomor 1, 2016, halaman 26.

<sup>40</sup> Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. *Op.Cit.*, halaman 39.

Hal ini dimaksudkan, bahwa para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata).

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya, setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap (Pasal 1329 KUH Perdata). Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampuan dan orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, serta semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.<sup>41</sup>

## 3. Adanya hal tertentu

Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut obyek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUH Perdata, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dikemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat

---

<sup>41</sup> P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, halaman 334.

menjadi pokok suatu perjanjian. Selanjutnya menurut Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata, barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

#### 4. Adanya suatu sebab yang halal

Adanya suatu sebab yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (Pasal 1337 KUH Perdata). Dengan demikian, undang-undang tidak memperdulikan hal yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian. Yang diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.<sup>42</sup>

Pemuatan akta kuasa menjual oleh para pihak yang bersepakat harus memerhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana disebut di atas. Apabila ada ketentuan yang dilanggar, maka akta kuasa menjual tersebut dapat dibatalkan ataupun dinyatakan batal demi hukum. Selain daripada itu juga kuasa menjual yang dibuat oleh notaris harus memenuhi syarat-syarat pembuatan akta otentik sebagaimana diuraikan dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Apabila ketentuan pembuatan akta otentik seperti kuasa menjual itu tidak memenuhi syarat, maka akta tersebut tidak berkekuatan hukum dan dianggap sebagai akta di bawah tangan. Dipahami juga adanya pemberian kuasa menjual oleh pemberi kepada penerima

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, halaman 335.

dikarenakan adanya transaksi jual beli atas objek yang dikuasakan, dalam hal ini pada umumnya ialah terkait transaksi jual beli tanah dan bangunan yang ada di atas tanah tersebut.

Jual beli tanah dimulai dengan proses negosiasi harga tanah dan sebagainya. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian, dengan kata lain apabila telah diperjanjikan suatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan obyek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu, perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.<sup>43</sup>

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundangundangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut, maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah,

---

<sup>43</sup> Ni Made Trsina Dewi. *Op.Cit.*, halaman 428



maka ia tidak bebas untuk melakukannya akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat bebas dimana berisi janji-janji dari para pihak. Mengalihkan hak kepada pihak lain sehingga peralihan hak tersebut mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang Pejabat yang berwenang untuk melakukan hak itu.<sup>44</sup>

PPJB yang dibuat tersebut biasanya dibarengi dengan adanya pemberian kuasa menjual dari si penjual kepada pembeli atau kepada pihak yang dikehendaki oleh penjual dan pembeli untuk memberikan kuasa menjual tersebut, yang berwenang sebagai perantara untuk melakukan penjualan terhadap tanah tersebut. Sebagaimana diketahui menurut Pasal 1792 KUH Perdata mengatakan: “Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”. Karena pemberian kuasa seperti kuasa menjual terbentuk dikarenakan adanya persetujuan oleh karenanya dalam pembuatannya harus memenuhi syarat dari persetujuan/perjanjian yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan.

Pada PPJB lunas maka setiap membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili, sudah

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, halaman 429.

memberikan kuasa untuk menjual kepada pembeli. Menurut pasal 1792 KUH Perdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud hanya untuk perbuatan hukum.<sup>45</sup>

Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (pasal 1796 KUHPerdata). Akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi. Ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. Kuasa menjual dalam PPJB tujuannya untuk memberikan jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri AJB tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT.

Kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan

---

<sup>45</sup> Leny Kurniawati. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak". *dalam Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Volume 2, Nomor 1, Februari 2018, halaman 9.

perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk dalam larangan dan tidak dapat dicabut kembali. Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah membayar lunas harga jual belinya kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut. Dengan adanya kuasa menjual, dalam penandatanganan AJB pembeli tidak memerlukan lagi kehadiran penjual. Pembeli secara sah mewakili penjual dan mewakili dirinya sendiri.

Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjual suatu aset tanpa terkait dengan akta PPJB tersebut. Kuasa menjual murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Dan kuasa seperti ini batal dengan sendirinya apabila pemberi kuasa meninggal dunia.<sup>46</sup> Dengan kata lain kuasa menjual dapat dibatalkan menurut Pasal 1813 apabila kuasa menjual diberikan kepada pihak ketiga untuk melakukan penjualan terhadap objek tanah/bangunan yang dimaksud, bukan kepada pihak pembeli yang telah membayar atas objek tanah/bangunan yang dimaksud.

Secara lengkap Pasal 1813 KUH Perdata menguraikan sebagai berikut: “Pemberian kuasa berakhir: dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa; dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.” Untuk itu kuasa menjual dapat saja dibatalkan dengan ketentuan-ketentuan yang

---

<sup>46</sup> *Ibid.*, halaman 9-10.

diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata di atas, namun apabila salah satu pihak tidak mencapai kesepakatan terkait hal tersebut maka akta kuasa menjual dapat dibatalkan melalui jalur Pengadilan.

Akta kuasa menjual merupakan bagian dari akta otentik karena dibuat oleh pejabat berwenang dalam hal ini ialah pejabat notaris. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Hal ini tentu selaras dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Atas dasar akta kuasa menjual merupakan bagian dari akta otentik maka ketentuan pembuatannya bukan hanya berdasarkan syarat-syarat sah dalam perjanjian melainkan juga harus sesuai dengan ketentuan pembuatan akta otentik dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 50 Undang-Undang Jabatan Notaris yang telah diuraikan sebelumnya. Apabila ada syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi dalam pembuatan kata kuasa menjual atau ada hal yang dilanggar oleh para pihak dan/atau notaris yang membuat maka akta kuasa menjual yang dibuat tidak menjadi akta otentik melainkan hanya menjadi akta di bawah tangan. Hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 1869 KUH Perdata yang menyebutkan: “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”

Perbedaan akta otentik dan akta bawah tangan dapat dilihat dari perbedaan sebagai alat bukti. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat. Akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh notaris tapi juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan Sipil. Tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan Pejabat Umum yang berwenang. Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.<sup>47</sup> Dari sini dapat dilihat esensi yang ada antara akta otentik dan akta di bawah tangan memiliki perbedaan dari sisi hukum.

Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik, jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal

---

<sup>47</sup> Habib Adjie II. *Op.Cit.*, halaman 120.

akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.<sup>48</sup>

Hal tersebut di atas juga lah yang dapat dijadikan pertimbangan Majelis Hakim di Pengadilan untuk membatalkan akta kuasa menjual yang dimaksud. Hakim dalam pertimbangannya menganggap akta kuasa menjual tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, atau kuasa menjual dibuat yang terdapat unsur dalam Pasal 1321 KUH Perdata yaitu: “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Sesuai dengan perkembangan hukum perdata terdapat doktrin penyalahgunaan keadaan juga termasuk yang dapat membatalkan perjanjian atau tidak berkekuatan hukum. Hakim di Pengadilan juga dapat menilai untuk membatalkan akta kuasa menjual dikarenakan dalam pembuatannya tidak sesuai dengan syarat-syarat pembuatan akta otentik yang diuraikan secara lengkap dalam Pasal 38-Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Atas dasar itu Pengadilan dapat membatalkan akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan pemberi dan penerima kuasa menjual di hadapan Pejabat Notaris, dengan kata lain akta tersebut dianggap cacat hukum dalam pembuatannya. Hal ini dapat terjadi baik dikarenakan pemberi kuasa bukan orang yang mempunyai kedudukan untuk mneyerahkan/memberikan kuasa menjual tersebut. Atau penerima akta kuasa menjual bukanlah pihak yang dikehendaki oleh pemberia kuasa untuk menerimanya (adanya unsur penipuan atau

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, halaman 121.

kekhilafan). Akta kuasa menjual dapat pula dibatalkan dikarenakan notaris melanggar ketentuan pembuatan akta otentik yang disyaratkan pasal-pasal pembuatan akta otentik dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 1449 KUH Perdata yang menyebutkan: “Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya.”

Secara normatif, ketentuan yang mengatur mengenai kuasa menjual tidak ditemukan di dalam berbagai ketentuan peraturan perundangundangan. Hal ini mengakibatkan terdapat ruang yang bebas untuk membuat perjanjian kuasa menjual tersebut. Para pihak yang membuat kuasa menjual tersebut biasanya berdalil dengan alasan asas kebebasan berkontrak, sehingga akibat dari tidak adanya pengaturan mengenai kuasa menjual dapat merugikan berbagai pihak termasuk notaris sendiri.<sup>49</sup> Namun walaupun demikian dikarenakan kuasa menjual ini dibuat atas perjanjian/persetujuan kedua belah pihak pemberi dan penerima, maka pembuatannya harus tetap sesuai koridor pembuatan perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata. Serta sesuai ketentuan pembuatan akta otentik yang diamanatkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Dengan demikian akibat hukum dari pembatalan akta kuasa menjual yang dilakukan oleh Pengadilan, juga akan berdampak kepada hak-hak dari para pihak dalam hal ini pemberi dan penerima kuasa menjual.

Berdasarkan seluruh rangkaian tersebut di atas dipahami akibat hukum kuasa menjual dibatalkan pengadilan bagi pemberi kuasa menjadi mempunyai

---

<sup>49</sup> Gede Dicka Prasminda, dkk. *Op.Cit.*, halaman 59.

kedudukan hukum dan hak kembali untuk menguasai objek yang dikuasakan (dalam hal ini harta/tanah) yang sebelumnya dikuasakan untuk menjual. Sehingga boleh melakukan tindakan hukum apapun sebagai pemilik objek harta atau tanah yang sebelumnya dikuasakan, termasuk untuk menjualnya kepada pihak lain. Sedangkan bagi penerima akta kuasa menjual kebalikannya, menjadi tidak mempunyai kedudukan hukum dan hak untuk menjual objek harta tanah kepada pihak lainnya, karena kedudukannya tersebut telah dibatalkan oleh pengadilan. Sehingga segala tindak tanduk penerima kuasa sebelumnya atas objek harta tanah yang dikuasakan sebelumnya menjadi batal dan tidak berkekuatan hukum.

#### **B. Pertanggungjawaban Perdata Notaris Atas Akta Kuasa Menjual yang Dibatalkan Pengadilan**

Pada Negara demokrasi yang berdasarkan hukum (Negara hukum demokratis) terkandung pengertian bahwa kekuasaan dibatasi oleh hukum dan sekaligus pula menyatakan bahwa hukum adalah supreme dibanding semua alat kekuasaan yang ada. Dengan kata lain, Negara menempatkan hukum sebagai dasar kekuasaannya dan penyelenggaraan kekuasaan tersebut dalam segala bentuknya dilakukan di bawah kekuasaan hukum.<sup>50</sup>

Salah satu Negara hukum yang demokratis adalah Negara Indonesia. Negara Republik Indonesia menyebut dirinya sebagai Negara yang berdasar atas hukum, sebuah *rechtstaat*. Hal itu dinyatakan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan demikian maka mekanisme

---

<sup>50</sup> Eka N.A.M. Sihombing. 2018. *Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif*. Malang: Inteligensia Media, halaman 11



kehidupan perorangan, masyarakat dan Negara diatur oleh hukum (tertulis maupun tidak tertulis). Artinya baik anggota masyarakat maupun pemerintah wajib mematuhi hukum tersebut. Selain itu juga mengandung makna setiap warga Negara mempunyai kedudukan yang sama di hadapan hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya seperti yang tercantum dalam Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945.<sup>51</sup>

Berkaitan dengan itu karena semua sama di hadapan hukum maka setiap orang yang melanggar kaidah hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia tentu akan mendapat akibat hukum atau pertanggungjawaban hukum sebagaimana diatur oleh norma yang ada. Oleh karena itu juga pertanggungjawaban hukum ini ada dalam bentuk administrasi, pidana maupun perdata. Fokus pertanggungjawaban yang ada dalam uraian ini tentu berkaitan dengan pertanggungjawaban perdata dan administrasi. Hal ini dikarenakan subjek hukum yang melakukannya adalah seorang Pejabat Notaris yang terdapat kelalaian dalam kewenangannya membuat akta otentik (akta kuasa menjual), sehingga dapat dibatalkan oleh Pengadilan.

Fungsi dan peran notaris dalam gerak pembangunan Nasional yang semakin kompleks dewasa ini tentunya makin luas dan makin berkembang, sebab kelancaran dan kepastian hukum segenap usaha yang dijalankan oleh segenap pihak makin banyak dan luas, dan hal ini tentunya tidak terlepas dari pelayanan dan produk hukum yang dihasilkan oleh notaris. Pemerintah (sebagai yang memberikan sebagian wewenangnya kepada notaris) dan masyarakat banyak

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, halaman 12.

tentunya mempunyai harapan agar pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan.

Jabatan notaris, selain sebagai jabatan yang menggeluti masalah-masalah teknis hukum, juga harus turut berpartisipasi aktif dalam Pembangunan hukum Nasional, oleh karena itu notaris harus senantiasa selalu menghayati idealism perjuangan bangsa secara menyeluruh. Untuk itu (terutama sekali dalam rangka peningkatan jasa pelayanannya) Notaris harus selalu mengikuti perkembangan hukum Nasional, yang pada akhirnya notaris mampu melaksanakan profesinya secara proporsional.<sup>52</sup> Dengan begitu pejabat notaris yang berkewajiban dan berwenang dalam pembuatan akta notaris tersebut, dapat membuat notaris dengan sebaik-baiknya sesuai ketentuan baik ketentuan teknis ataupun nonteknis. Sehingga meminimalisir terhadap akta notaris yang telah dibuat bermasalah kedepannya nanti.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Kedudukan notaris sebagai pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama-sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan notaris. Kewenangan notaris disamping diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, juga ada

---

<sup>52</sup> Suhrawardi K. Lubis. *Op.Cit.*, halaman 35.

kewenangan yang ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan yang lain (di luar Undang-Undang Jabatan Notaris), dalam arti peraturan perundang-undangan yang bersangkutan menyebutkan/menegaskan agar perbuatan hukum tertentu wajib dibuat dengan akta notaris.<sup>53</sup>

Terkait dengan kewenangan notaris dalam pembuatan akta kuasa menjual tertuang dalam Pasal 16 ayat (3) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, hal ini dikarenakan akta kuasa menjual termasuk dalam bagian akta in originali. Lengkapnya Pasal 16 ayat (3) tersebut menyebutkan:

Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- b. Akta penawaran pembayaran tunai;
- c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- d. Akta kuasa;
- e. Akta keterangan kepemilikan; dan
- f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hal ketentuan Pasal 16 ayat (3) huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris di atas jelaslah kewenangan notaris untuk membuat suatu akta kuasa menjual hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Sehingga segala akta yang dibuat notaris tersebut termasuk akta kuasa menjual menjadi bagian dari tanggungjawab notaris apabila akta yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang ada. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan: “Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris

---

<sup>53</sup> Habib Adjie II. *Op.Cit.*, halaman 40.

telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan”. Oleh karena itu notaris tidak dapat terlepas dari tanggungjawabnya atas akta otentik yang telah dibuat, termasuk dapat dimintai pertanggungjawabannya secara perdata atas akta kuasa menjual yang dibatalkan oleh Pengadilan atas kesalahan dari notaris yang bersangkutan.

Keberadaan lembaga notaris di Indonesia senantiasa dikaitkan dengan keberadaan fakultas hukum, hal ini terbukti dari institusi yang menghasilkan notaris (sekarang ini) semuanya dari fakultas hukum dengan kekhususan (sebelumnya) Program Pendidikan Spesialis Notaris atau sekarang ini Program Studi Magister Kenotariatan, dan secara substansi yang dipelajari dalam program tersebut tidak pernah terlepas dari ilmu hukum yang dipelajari di fakultas hukum, padahal sebenarnya ada materi-materi yang bukan bagian dari materi ilmu hukum, artinya ada materi yang harus ditempatkan sebagai kajian yang tersendiri (otonom) dengan nama Hukum Notaris.<sup>54</sup>

Tahun 2004 diundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pada tanggal 6 Oktober 2004 yang sekarang juga telah berubah menjadi Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pasal 91 Undang-Undang Jabatan Notaris telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi:

1. *Reglement op Het Notaris in Indonesia*(Stbl. 1860: 3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara 1954 Nomor 101.
2. *Ordonantie* 16 September 1931 tentang *Honorarium Notaris*.
3. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954.
4. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949, tentang Sumpah/janji Jabatan Notaris.

---

<sup>54</sup> *Ibid.*, halaman 1.

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) terdiri dari:

1. Bab I- Ketentuan Umum, Menjelaskan mengenai istilah-istilah yang tercantum dalam UUJN, seperti notaris, pejabat sementara notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, organisasi notaris, majelis pengawas, akta notaris, minuta akta, salinan akta, kutipan akta, grosse akta, formasi jabatan notaris, protokol notaris dan menteri.
2. Bab II- Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris, Bagian Pertama mengenai pengangkatan notaris dan Bagian Kedua mengenai pemberhentian notaris.
3. Bab III- Kewenangan, kewajiban, dan larangan, bagian pertama mengenai kewenangan notaris dan bagian kedua mengenai kewajiban notaris, bagian ketiga mengenai larangan.
4. Bab IV- Tempat kedudukan, formasi, dan wilayah jabatan notaris, bagian pertama mengenai kedudukan notaris, bagian kedua mengenai formasi jabatan notaris, bagian ketiga mengenai pindah wilayah jabatan notaris.
5. Bab V- Cuti notaris dan notaris pengganti, bagian pertama mengenai cuti notaris, bagian kedua mengenai notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris.
6. Bab VI- Honorarium.
7. Bab VII- Akta notaris, bagian pertama mengenai bentuk dan sifat akta, bagian kedua mengenai grosse akta, salinan akta, dan kutipan akta, bagian ketiga mengenai pembuatan, penyimpanan, dan penyerahan protokol notaris.
8. Bab VIII- Pengambilan minuta akta dan pemanggilan notaris.
9. Bab IX- Pengawasan, bagian pertama umum, bagian kedua mengenai majelis pengawas daerah, bagian ketiga mengenai majelis pengawas wilayah, bagian keempat mengenai majelis pengawas pusat.
10. Bab X- Organisasi Notaris.
11. Bab XI- Ketentuan Sanksi.
12. Bab XII- Ketentuan Peralihan.
13. Bab XIII- Ketentuan Penutup.

Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut, telah mengalami perubahan, pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur jabatan notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> *Ibid.*, halaman 6-7.

Kehadiran jabatan Notaris dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Notaris dalam menjalankan jabatannya tersebut terikat pada kewajiban dan larangan tertentu yang ditentukan dalam UUJN sehingga dalam pelaksanaan jabatannya diperlukan kecermatan, ketelitian dan ketetapan tidak hanya dalam teknis administratif membuat akta, tetapi juga dalam penerapan berbagai aturan hukum yang tertuang dalam akta yang bersangkutan untuk para penghadap.

Terhadap hal Notaris tidak melakukan ketentuan dalam UUJN dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dalam pelaksanaan tugasnya, Notaris dapat diberikan sanksi-sanksi terhadap pelanggaran tersebut. Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris merupakan penyadaran, bahwa Notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris sebagaimana tercantum dalam UUJN dan untuk mengembalikan tindakan Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan UUJN. Pemberian sanksi tersebut juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan dan menjaga martabat Lembaga Notaris sebagai lembaga kepercayaan, karena apabila Notaris melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris. Sanksi tersebut dapat berupa sanksi perdata, administrasi dan kode etik jabatan notaris sebagaimana telah diatur dalam dalam UUJN dan Kode Etik bahkan sanksi pidana.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Maylia Ayu Riftianti. *Op.Cit.*, halaman 31.

Bahwa tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris merupakan konsekuensi notaris sebagai suatu profesi. Kode etik menghendaki agar notaris mendapat acuan dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum selain harus tunduk pada UUJN, juga harus tunduk pada kode etik profesi serta harus bertanggung jawab terhadap masyarakat yang dilayaninya. Dengan adanya hubungan tersebut, maka terhadap notaris yang mengabaikan keluhuran dari martabat jabatannya, selain dapat dikenakan sanksi moril, ditegur atau dipecat dari keanggotaan profesinya, juga dapat dipecat dari jabatannya sebagai notaris.<sup>57</sup>

Pertanggungjawaban notaris yang demikian dapat terjadi disebabkan beberapa hal salah satunya disebabkan dalam membuat akta otentik seperti akta kuasa menjual notaris melakukan kelalaian sehingga merugikan pihak-pihak yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya seluruh akta otentik yang telah dibuat oleh notaris tidak terlepas dari pertanggungjawaban notaris hal ini sesuai Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris, demikian pula pertanggungjawaban terhadap akta kuasa menjual.

Alasan seseorang memberikan kuasa kepada orang lain untuk melakukan tindakan hukum bahwa karena jarak, sakit, tidak berada ditempat, kesibukan dan kecakapan. Hal demikian menjadi alasan tidak dapat dilakukannya sendiri suatu perbuatan hukum oleh yang berkepentingan. Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai dimasyarakat. Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta Notaris merupakan suatu hal yang

---

<sup>57</sup> *Ibid*, halaman 32.

tidak asing dalam praktek Notaris sehari-hari. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh Penjual (Pemberi Kuasa) dengan Penerima Kuasa. Sesuai dengan tugas dan wewenang, Notaris tentu berkewajiban untuk mewujudkan adanya keinginan-keinginan para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum di hadapannya seperti dibuatkannya akta otentik yaitu “Akta Kuasa Menjual”.<sup>58</sup>

Secara normatif Notaris mendapat sanksi administratif dalam pembuatan akta jika dapat dibuktikan bahwa Notaris telah melakukan kesalahan seperti yang tertera dalam ketentuan UUJN Perubahan yang dapat dikenai sanksi berupa:

1. peringatan tertulis;
2. pemberhentian sementara;
3. pemberhentian dengan hormat; atau
4. pemberhentian dengan tidak hormat.

Kategori pelanggaran jabatan yang dilakukan oleh Notaris tidak diklasifikasikan mengenai yang mana saja yang termasuk sanksi dalam bentuk teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Akan tetapi, pelanggaran-pelanggaran tersebut sudah jelas tercantum dalam UUJN Perubahan walaupun tidak secara spesifik dikategorikan mengenai sanksi-sanksinya. Adapun pelanggaran-pelanggaran yang dapat dikenakan sanksi secara administratif.<sup>59</sup>

Pertanggungjawaban notaris yang diuraikan di atas berlaku pula terhadap notaris yang akta kuasa menjualnya dibatalkan oleh Pengadilan yang diakibatkan

---

<sup>58</sup> Paulus Meldif Dika Pratama. “Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris”. *dalam Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017, halaman 724.

<sup>59</sup> Gede Dicka Prasinda, dkk. *Op.Cit.*, halaman 64.



oleh kelainan dari notaris itu sendiri dalam pembuatan aktanya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan:

Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.

Pada pelaksanaan pertanggungjawaban notaris pada Pasal 85 UUJN dilakukan secara berjenjang. Sebelum dijatuhkan sanksi Notaris harus didahului dengan teguran lisan dan teguran tertulis yang tujuannya adalah untuk menguji ketepatan dan kecermatan (akurasi) antar teguran lisan dan tertulis dengan pelanggaran yang dilakukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku serta memberikan hak kepada Notaris untuk membela diri dalam suatu upaya administrasi dalam bentuk keberatan atau banding administrasi.<sup>60</sup>

Ketentuan tersebut berkaitan dengan Pasal 3 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris, yang menyatakan bahwa penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara berjenjang mulai dari sanksi teguran sampai sanksi terberat sesuai dengan tata

---

<sup>60</sup> Maylia Ayu Riftianti. *Op.Cit.*, halaman 36.

urutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dalam hal tertentu Notaris yang melakukan pelanggaran yang berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan dapat langsung dijatuhi sanksi administratif tanpa dilakukan secara berjenjang.

Pertanggungjawaban dalam bentuk pemberhentian sementara dari jabatan merupakan tahap berikutnya setelah penjatuhan sanksi teguran lisan dan tertulis. Kedudukan sanksi pemberhentian sementara merupakan masa menunggu pelaksanaan sanksi paksaan pemerintah. Sanksi tersebut dapat berakhir dalam bentuk pemulihan kepada Notaris untuk menjalankan tugas jabatannya kembali atau ditindaklanjuti dengan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat.<sup>61</sup>

Terkait pertanggungjawaban perdata notaris terhadap akta kuasa menjual yang dibatalkan oleh Pengadilan, pada dasarnya mengenai kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan diatur dalam Pasal 1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bagian ini hanya secara sumier mengatur sebagian dari kebatalan, khususnya perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap, yaitu mereka yang di bawah umur, ditaruh di bawah *curatele*, serta cacat dalam kehendak. Cacat dalam kehendak terjadi karena adanya paksaan, kekeliruan, tipuan, dan penyalahgunaan keadaan.

Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana batal, tetapi adakalanya menggunakan istilah batal dan tak berhargalah atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan

---

<sup>61</sup> *Ibid.*

tersebut, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan dan pembatalan. Penerapan kedua istilah tersebut perlu dikaitkan dengan istilah batal demi hukum merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang dan istilah dapat dibatalkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu sepakat para pihak yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.<sup>62</sup>

Bahwa pertanggungjawaban keperdataan (kepada notaris) merupakan sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad*. Dalam pengajuan gugatan ganti rugi atas wanprestasi disyaratkan adanya kerugian yang timbul dan adanya hubungan causal atau sebab akibat antara timbulnya kerugian dan perbuatan melanggar norma yang dilakukan para pihak. Sedangkan dalam hal gugatan karena perbuatan melanggar hukum diberlakukan Pasal 1365 KUHPerdota. Langkah preventif menyikapi perbuatan Notaris, maka yang dikenakan adalah sanksi mengenai ganti rugi pada *onrechtmatige daad* bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas dasar wanprestasi. Pada ganti rugi karena *onrechtmatige daad*, terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang. Syarat ganti rugi dalam bentuk lain yang bukan uang adalah ditentukan oleh penggugat dan hakim menganggapnya cocok.

---

<sup>62</sup> Habib Adjie I. *Op.Cit.*, halaman 63-65.

Terkait aspek tanggung gugat secara perdata, suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Dengan demikian seharusnya suatu akta Notaris yang batal demi hukum tidak menimbulkan akibat hukum untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi atau bunga kepada pihak yang tersebut dalam akta. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata kepada Notaris. Tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan menurut Pasal 84 UUJN, tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris dengan para penghadap.<sup>63</sup>

Sebagaimana diuraikan di atas Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris telah menguraikan juga selain pertanggungjawaban dalam bentuk teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat, notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada pihak yang dirugikan dalam pembuatan akta kuasa menjual yang telah dibatalkan tersebut. Secara lengkap Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan:

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan

---

<sup>63</sup> Maylia Ayu Riftianti. *Op.Cit.*, halaman 32.

pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Pertanggungjawaban perdata notaris atas akta kuasa menjual yang dibatalkan Pengadilan hanya dapat dikenakan apabila benar-benar terbukti pembatalan akta tersebut disebabkan kelalain Notaris. Tentunya pembuktian yang dimaksud juga harus berdasarkan pemeriksaan yang sah di Pengadilan agar terciptanya kepastian hukum dan keadilan bagi notaris itu pula. Sehingga untuk menjatuhkan tanggungjawab kepada pejabat notaris atas dibatalkan akta kuasa menjual yang dibuatnya, sebagaimana ketentuan Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, tetap harus melalui prosedur hukum yang berlaku dan berdasarkan putusan Pengadilan.

### **C. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Membatalkan Akta Pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG**

Pertimbangan hukum oleh hakim dalam pemeriksaan suatu perkara (perdata) merupakan hal yang sangat penting agar terhadap perkara tersebut hakim dapat memberikan putusan yang tepat sesuai dengan ketentuan norma yang ada. Terhadap rangka untuk menyelesaikan masalah atau konflik yang dihadapkan kepada hakim secara imparial berdasarkan hukum yang berlaku, maka dalam proses pengambilan keputusan, para hakim harus mandiri dan bebas dari pengaruh pihak manapun, termasuk dari pemerintah. Dalam mengambil keputusan, para hakim hanya terikat pada fakta-fakta yang relevan dan kaidah hukum yang

menjadi atau dijadikan landasan yuridis keputusannya. Tetapi penentuan fakta-fakta mana yang termasuk fakta-fakta yang relevan dan pilihan kaidah hukum yang mana yang akan dijadikan landasan untuk menyelesaikan kasus yang dihadapinya diputuskan oleh hakim yang bersangkutan itu sendiri.<sup>64</sup>

Pada dasarnya setiap subjek hukum mempunyai hak dan kekuasaannya sebagaimana yang diberikan oleh aturan hukum yang ada, namun hal tersebut tetap dibatasi dengan adanya norma-norma atau kaidah hukum yang mengatur. Penerapan norma atau kaidah hukum tersebut dapat dilihat secara tegas dalam suatu pemeriksaan di Pengadilan sehingga menghasilkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan mengandung kepastian hukum.

Pada kasus/perkara pembatalan akta otentik dalam bentuk kuasa menjual dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG juga harus diteliti dan dianalisis secara komperhensif atau menyeluruh dari aspek-aspek hukum yang ada. Terlebih terkait pertimbangan hukum yang dipakai oleh Majelis Hakim sehingga membatalkan akta otentik yang dibuat oleh Notaris yang secara hukum berwenang untuk membuat akta kuasa menjual yang dimaksud.

Kuasa memang sangat dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat yang serba kompleks ini, untuk memudahkan seseorang yang secara langsung tidak dapat melaksanakan hak dan kewajibannya dalam lalu lintas hukum, dikarenakan terbatasnya waktu, jauhnya jarak, keadaan fisik, keadaan sosial ekonomi dan lainnya, dapat dilakukan dengan menggunakan kuasa yang diatur dalam pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUHPerdara Indonesia.

---

<sup>64</sup> Suhrawardi K.Lubis. *Op.Cit.*, halaman 24.

Prinsip-prinsip hukum dalam “pemberian kuasa” yang bersumber dari KUHPerdota (Pasal 1792 sampai dengan 1819). Suatu pemberian kuasa mempunyai batasan-batasan yang wajib ditaati oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa. Batasan-batasan yang menjadi acuan dalam pembuatan akta-akta kuasa yaitu:

1. Larangan Penerima Kuasa Sebagai Pembeli (*Selbsteintritt*) yang tercantum dalam Pasal 1470 KUHPerdota.
2. Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak atas Objek Hak atas Tanah.
3. Kuasa Dengan Klausula Tidak Dapat dicabut Kembali.
4. Kuasa Dengan Hak Substitusi.
5. Kuasa Kepada Lebih Dari Satu Penerima Kuasa.<sup>65</sup>

Terhadap kelima jenis pembuatan akta-akta kuasa diatas maka penulis dapat simpulkan bahwa konstruksi pembuatan kuasa dikaji dari 2 (dua) konsep, yaitu konsep *volmacht* dan konsep *lastgeving* sebagai pemberian kuasa. Pembuatan akta-akta kuasa notariil harus berdasarkan bentuk yang diatur dalam UUJN Perubahan sedangkan untuk substansi kuasa diatur dalam ketentuan Pasal 1792 s/d 1819 KUHPerdota. Dalam Kuasa dikenal adanya *asas nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (*asas nemo plus iuris*) yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih dari pada hak yang dimilikinya atau pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih dari pada hak atau kewenangan yang dimilikinya.<sup>66</sup> Asas ini jugalah yang harus dipegang oleh seorang notaris ketika akan membuat akta kuasa menjual, agar akta yang dibuat memiliki otentik di depan pengadilan.

---

<sup>65</sup> Gede Dicka Prasminda, dkk. *Op.Cit.*, halaman 59.

<sup>66</sup> *Ibid.*

Pelaksanaan tugas jabatan seorang notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Jabatan Notaris, karena tanpa itu, harkat dan martabat profesionalisme akan hilang sama sekali. Di dalam Kode Etik Notaris Indonesia telah ditetapkan beberapa kaidah-kaidah yang harus diperpegangi oleh notaris (selain berpegang teguh kepada Peraturan Jabatan Notaris), di antaranya adalah:

1. Kepribadian Notaris, hal ini dijabarkan kepada:
  - a. Dalam melaksanakan tugasnya dijiwai Pancasila, sada dan taat kepada hukum Peraturan Jabatan Notaris, Sumpah Jabatan, Kode Etik Notaris, dan berbahasa Indonesia yang baik.
  - b. Memiliki perilaku professional dan ikut serta dalam pembangunan nasional, terutama sekali dalam bidang hukum.
  - c. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan notaris, baik di dalam maupun di luar tugas jabatannya.
2. Dalam menjalankan tugas, notaris harus:
  - a. Menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab.
  - b. Menggunakan satu kantor sesuai dengan yang ditetapkan oleh undang-undang, dan tidak membuka Kantor Cabang dan Perwakilan dan tidak menggunakan perantara.
  - c. Tidak menggunakan mas media yang bersifat promosi.
3. Hubungan notaris dengan klien harus berlandaskan:
  - a. Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya.
  - b. Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi, agar anggota masyarakat menyadari hak dan kewajibannya.
  - c. Notaris harus memberikan pelayanan kepada anggota masyarakat yang kurang mampu.<sup>67</sup>

Terlihatlah gambaran profesi hukum (Notaris) dan etika profesi hukum dalam bentuk idealnya. Namun, demikian dalam pelaksanaannya sehari-hari sering ditemukan adanya penyimpangan-penyimpangan oleh para pengemban profesi tersebut, hal ini memang merupakan hal yang wajar, sebab apa yang terdapat di dalam realita (dalam praktik sehari-hari) tentunya tidaklah akan sesuai

---

<sup>67</sup> Suhrawardi K. Lubis. *Op.Cit.*, halaman 35-36.



dengan idealnya (yang dicita-citakan). Namun, andainya penyimpangan-penyimpangan cukup meluas/jauh dari bentuk idelanya, maka akan mengakibatkan terjadinya krisis, yaitu adanya perubahan fundamental. Hal seperti ini tentunya akan mengakibatkan dampak negatif yang besar terhadap masyarakat, bangsa dan Negara, yang pada akhirnya akan menghilangkan harkat dan martabat profesi notaris.<sup>68</sup>

Terhadap rangka untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG, juga harus memandang nilai-nilai yang terkandung dalam kode etik jabatan Notaris. Karena notaris dalam menjalankan kewenangannya khususnya terhadap pembuatan akta otentik (akta kuasa menjual) harus tetap berpedoman pada kode etik dan peraturan perundang-undangan yang terkait khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap merupakan salah satu cara untuk mencapai tujuan dan fungsi hukum. Karena putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan yang sah dan berwenang merupakan tolak ukur ataupun dasar seseorang untuk memintakan haknya yang telah dilanggar oleh pihak lain. Melalui putusan pengadilan yang adillah barulah hukum sebenarnya dapat diterapkan.<sup>69</sup> Oleh karenanya hakim dalam memberikan putusan akhir harus melihat berbagai aspek dan unsur yang dapat mempengaruhi isi dari putusan yang akan diberikan.

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, halaman 37.

<sup>69</sup> M. Syamsudin. *Loc.Cit.*

Termasuk terhadap perkara pembatalan akta kuasa menjual dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG.

Terlepas dari tidak wajibnya mengikuti preseden, diacunya yurisprudensi kuat bagi penyelesaian sengketa serupa menunjukkan bahwa tugas hakim bukan sekadar menerapkan undang-undang. Melalui putusannya yang menjadi yurisprudensi kuat, hakim juga membuat hukum. Hal itu dalam praktik penyelesaian sengketa tidak dapat dihindari manakala terminologi yang digunakan oleh undang-undang tidak jelas, undang-undang tidak mengatur masalah yang dihadapi atau undang-undang yang ada bertentangan dengan situasi yang dihadapi. Oleh karena itulah hakim dalam hal ini lalu melakukan pembentukan hukum (*rechtsvorming*), analogi (*rechtsanlogie*), penghalusan hukum (*rechtverfijning*) atau penafsiran (*interpretatie*). Kegiatan-kegiatan semacam itu dalam sistem hukum kontinental disebut sebagai penemuan hukum (*rechtsvinding*).<sup>70</sup>

Selanjutnya dalam rangka menganalisis pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG perlu diketahui terlebih dahulu hal-hal yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menganalisis diantaranya yaitu, gugatan, jawaban, pertimbangan hukum hakim dan putusan pengadilan yang akan diuraikan sebagai berikut ini:

### **1. Gugatan**

Pada pokoknya diketahui antara Penggugat dan Tergugat I saling kenal, Penggugat membutuhkan uang untuk menjalankan usahanya, dan kebetulan Tergugat I bersedia membantu atau memberi pinjaman dengan syarat ada jaminan.

---

<sup>70</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.*, halaman 282.

Berdasarkan kesepakatan lisan pada tanggal 22 Maret 2005, Penggugat I menyerahkan Jaminan yang berupa sertifikat tanah dan rumah Hak Milik No.3322.

Disebabkan Penggugat khawatir sertifikat obyek sengketa diserahkan atau di bawa oleh Tergugat I dan pinjaman uang belum diterima / cair , maka pada waktu penyerahan sertifikat Obyek - sengketa tanggal 22 maret 2005 , oleh Tergugat I dibuatkanlah Surat Pengakuan Pinjaman No.09/KL/III/ 2005 (dengan maksud untuk mengamankan sertifikat obyek sengketa) yang pada pokok intinya Tergugat I berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta) dengan pertimbangan harga Obyek sengketa saat itu.

Setelah penggugat menyerahkan Jaminan yang berupa tanah Obyek Sengketa tersebut kepada Tergugat I, maka Penggugat menerima transferan/kiriman uang ke rekeningnya sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan pada hari itu juga Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk mentransfer atau mendebet tabungannya ke rekening Tergugat I sebesar Rp. 64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah) dan dikenai biaya mendebet/Transfer Rp. 5.000,00 (lima ribu rupiah) sehingga pinjaman Penggugat dengan jaminan Obyek sengketa adalah sebesar Rp386.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah).<sup>71</sup>

Pada tanggal 23 nopember 2005, Penggugat diminta datang lagi oleh Tergugat I untuk datang ke Tergugat III (Notaris Dan PPAT Tegar Pembangun Dayu Putra, SH, Mkn) dan di Tergugat III/Notaris tersebut Penggugat diminta

---

<sup>71</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG, halaman 4-5.

untuk menandatangani Blangko/akta yang masih kosong dihadapan Tergugat III. Ternyata setelah diambil salinan akta-akta tersebut ternyata adalah Akta No.18 tentang perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, Akta No.19 tentang Kuasa Untuk Mengosongkan Tanah dan Rumah dan Akta No.20 tentang Kuasa Untuk Menjual padahal Penggugat belum pernah menerima pelunasan penjualan tanah dan rumah sertifikat Hak milik No.3322.<sup>72</sup> Sehingga akhirnya objek sengketa SHM No. 3322 dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I (Ricky Fajar Adiputra) dengan menggunakan Surat Kuasa menjual No.20 tanggal 23 Nopember 2005 dan oleh Tergugat V dibutkannya akta jual beli No.453/ 2013 tanggal 13 nopember 2013.<sup>73</sup>

## **2. Jawaban**

Pada pokok perkara jawaban yang diberikan membantah hal yang disampaikan penggugat dalam gugatan. Bahwa tidak benar dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang pada prinsipnya menyatakan bahwa terdapat hubungan hukum Hutang Piutang antara Penggugat dengan Tergugat-I. Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat-I adalah perikatan jual beli hak atas tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertipikat Milik Nomor 3322.

Obyek perikatan jual beli hak atas tanah sebagaimana tersebut diatas masih menjadi jaminan hutang Penggugat terhadap Tergugat II dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. 966/2005, sehingga masih menunggu proses roya selesai, maka pada tanggal 23 Nopember 2005 antara Penggugat dengan persetujuan istrinya yang bernama Sri Partwi dan Tergugat I melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, halaman 6-7.

<sup>73</sup> *Ibid.*, halaman 8.

Lunas Nomor 18 tanggal 23 Nopember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tegar Pembangun Dayu Putro, S.H., Sp.N., Notaris-PPAT di Surakarta (Tergugat III).

Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 18 tanggal 23 Nopember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, Tergugat I telah membayar lunas harga yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yaitu sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).<sup>74</sup>

Bahwa oleh karena Tergugat I selaku pembeli telah membayar lunas harga pembelian tanah dan bangunan obyek sengketa perkara a quo, maka Penggugat atas persetujuan istrinya yang bernama Sri Partiwu pada tanggal 23 Nopember 2005 memberikan kuasa untuk menjual sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 Tanggal 23 Nopember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tegar Pembangun Dayu Putro, S.H., Sp.N., Notaris-PPAT di Surakarta (Tergugat III).

Bahwa kemudian oleh karena Sertipikat Milik Nomor 3322 sudah tidak dibebani Hak Tanggungan dan telah berada pada kekuasaan Tergugat-I selaku pembeli lunas yang sah, maka oleh Tergugat I pada tanggal 13 Nopember 2013 dilakukan proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa dengan Akta Jual Beli No. 453/2013 tanggal 13 Nopember 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan SHALMANN, S.E., S.H., M.M., M.Kn. Notaris-PPAT (Tergugat V).<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> *Ibid.*, halaman 18-19.

<sup>75</sup> *Ibid.*, halaman 20-21.

Pada pokoknya juga Tergugat III Pejabat Notaris yang membuat akta kuasa menjual tersebut memberikan jawaban pada pokoknya tidak benar Penggugat menandatangani blangko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan kosong tanpa dengan mengajak isteri Penggugat yang bernama Sri Partiwati karena Penggugat dan istri Penggugat bernama Sri Partiwati secara sadar telah memahami isi blangko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan mana telah dibacakan pula oleh Tergugat III dihadapan Penggugat dan Istri Penggugat yang bernama Sri Partiwati dan kemudian barulah Penggugat dan Istrinya menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No. 2 Tanggal 2 April 2005 tersebut dihadapan Tergugat III.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagaimana tersebut dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 18 tanggal 23 Nopember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, Tergugat I telah membayar lunas harga yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yaitu sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).<sup>76</sup>

Dikarenakan Tergugat I selaku pembeli telah membayar lunas harga pembelian tanah dan bangunan obyek sengketa perkara a quo, maka Penggugat atas persetujuan istrinya yang bernama Sri Partiwati pada tanggal 23 Nopember 2005 memberikan kuasa untuk menjual sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 Tanggal 23 Nopember 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tegar Pembangun Dayu Putro, S.H., Sp.N., Notaris-PPAT di Surakarta (Tergugat III). Menurut Tergugat III sebagai Notaris yang membuat akta kuasa

---

<sup>76</sup> Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt, halaman 86-87.

menjual berpendapat akta kuasa menjual serta akta-kata lainnya yang dibuatnya terkait perkara ini telah sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku juga telah mendapat persetujuan dari istri Penggugat yang bernama Sri Partiw. <sup>77</sup>

### **3. Pertimbangan hukum Majelis Hakim**

Sebelum adanya pertimbangan putusan hakim Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG, terlebih dahulu sudah ada putusan dan pertimbangan hukum pada tingkat pertama yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt. Pendapat hakim Pengadilan Negeri dalam putusan tersebut diadopsi dan dikuatkan oleh hakim Pengadilan Tinggi.

Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt pada pokoknya sebagai berikut: bahwa berdasarkan bukti surat T1-1, T1-2, T1-3, T1-4, T1-5, bahwa Tergugat I pada tanggal 23 Nopember 2005 telah membayar lunas harga yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yaitu sebesar Rp 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan penggugat memberikan Kuasa kepada Tergugat I untuk mengosongkan tanah dan rumah tersebut dan pada tanggal 23 Nopember 2005 penggugat memberikan Kuasa untuk menjual kepada Tergugat I dimana Akta-akta tersebut berupa akta perjanjian pengikatan jual beli lunas, Akta Kuasa untuk mengosongkan rumah, Akta Kuasa untuk menjual, dibuat oleh Tergugat III pada tanggal 23 Nopember 2005 dan pada tanggal 13 Nopember 2005 dibuatlah Akta Jual Beli oleh Tergugat IV antara Tergugat I selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli atas sebidang tanah dan bangunan rumah seluas 517 m<sup>2</sup>, SHM No 3322/Mojosongo

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, halaman 88.

yang terletak di Kel. Mojosongo, Ke. Jebres, Kota Surakarta teratat atas nama Adiyanto (Penggugat) dan selanjutnya sertifikat HM No 3322/Mojosongo didaftarkan di Kantor Badan pertanahan Nasional sehingga sertifikat HM No 3322 semula tercatat atas nama pemegang hak Adiyanto di coret menjadi atas nama pemegang hak Ricky Fajar Adiputra.

Berdasarkan bukti surat TI-1, bahwa Tergugat I bertindak selaku pihak kedua/Pembeli berdasarkan Kuasa Lisan dari Ny. Kwariany Tanuwijaya (Tergugat II) dan Tergugat I telah membayar lunas harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat sebesar Rp 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang pada kenyataannya Penggugat baru menerima pembayaran sebesar Rp 386.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah) Bukti Surat P-3) sehingga masih ada selisih pembayaran yang harus diselesaikan sebagaimana bukti surat P-7.<sup>78</sup>

Dihat dari bukti surat T1-4 mengenai Akta Jual Beli No 433/2013 yang dibuat oleh Tergugat IV bahwa pada tanggal 13 Nopember 2013, telah terjadi jual beli tanah dan bangunan SHM No. 3322 antara Ricku Fajar Adiputra (Tergugat I) berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual No 20 tanggal 23-11-2005, yang dibuat oleh Tergugat III bertindak untuk dan atas nama Tuan Adiyanto suami NY Partiwu selaku Penjual/Pihak Pertama dengan Tn Ricky Fajar Adiputra selaku Pembeli/Pihak Kedua. Akta Jual Beli No 433/20/2013, dibuat oleh Tergugat IV, pada tanggal 13 Nopember 2013 antara Tn Ricky Fajar Adiputra bertindak untuk dan atas nama Tn. Adiyanto selaku Penggugat yang berdasarkan Akta Kuasa

---

<sup>78</sup> *Ibid.*, halaman 92-93.



menjual No. 20 tanggal 23 -11-2005 yang dibuat oleh Tergugat III apakah sah menurut hukum.

Menurut hakim Akta kuasa untuk menjual No 20 tanggal 23- 11-2005 yang dibuat oleh Tergugat III (Notaris PPAT Tegar Pembangunan Dayu Putra, SH., MKN) (Bukti surat TT-3) ternyata isinya adalah Akta Surat Kuasa untuk pemindahan hak atas tanah yang merupakan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.

Pertimbangan hakim menyebutkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang menginstruksikan kepada semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I/ dan Semua Bupati/Wali Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II seluruh Indonesia yang melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/membuatkan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Pada Instruksi Menteri dalam Negeri tersebut melarang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat/membuatkan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang didalamnya mengandung unsur-unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa serta memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan perbuatan yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang Kuasa.<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> *Ibid.*, halaman 93-94.

Menurut hakim karena Akta Kuasa untuk menjual No 20 tanggal 23-11-2005, termasuk Akta Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak atas Tanah yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak Pemberi Kuasa, Maka perbuatan Tergugat III (Notaris), sebagai Pejabat Pembuat Akta yang membuat/menerbitkan Akta tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melanggar isi Instruksi Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.

Akibat dari perbuatan Tergugat I tersebut diatas maka Surat Kuasa untuk menjual No 20 tanggal 23-11-2005, harus dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum; Menimbang, bahwa oleh karena Surat Kuasa untuk menjual No 20 tanggal 23-11-2005 tidak sah atau batal demi hukum, maka segala produk yang merupakan hasil dari Akta Kuasa untuk menjual No 20 tanggal 23-11-2005 harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Dikarenakan Akta jua beli No 433/2013 yang dibuat oleh Tergugat IV merupakan prodak dari Akta Kuasa untuk menjual No 20 tanggal 23-11-2005 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. Maka akta jual beli No 433/2013 tanggal 13 Nopember 2013 harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, dengan demikian Peralihan Hak SHM No 3322/Mojosongo menjadi atas nama Tergugat I menjadi Batal demi Hukum atau tidak sah menurut hukum.<sup>80</sup>

Setelah uraian dari pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri di atas diuraikan, maka kemudian dapat dilihat pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG yang pada pokoknya

---

<sup>80</sup> *Ibid.*, halaman 95.

menguraikan setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama Berita Acara Sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt tanggal 23 November 2017, serta setelah pula mempelajari dan memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V, dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya.

Atas dasar itu pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri maka putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt tanggal 23 November 2017, beralasan hukum untuk tetap dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding.<sup>81</sup>

#### **4. Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG**

Diketahui sebelumnya pada persidangan tingkat pertama Pengadilan Negeri Surakarta telah menjatuhkan putusan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt yang

---

<sup>81</sup> Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG, halaman 63-64.

pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat dan membatalkan akta kuasa menjual yang telah dibuat oleh Notaris. Kemudian Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG, memberikan putusan dengan menguatkan putusan dari pengadilan tingkat pertama. Dengan kata lain sampai pada putusan banding yang telah berkekuatan hukum tetap, akhirnya akta kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Notaris tetap dinyatakan batal oleh Majelis Hakim yang memeriksa. Untuk itu perlu ada analisis tentang sudah tepat tidaknya putusan yang diberikan oleh Majelis hakim dalam perkara tersebut.

Pada pokoknya dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG. Hubungan hukum yang terbentuk antara Penggugat dan Tergugat I mempunyai persepsi yang berbeda diantara keduanya. Menurut pihak Penggugat permasalahan awalnya terjadi karena adanya perjanjian hutang piutang antara penggugat dengan tergugat, penggugat meminta pinjaman uang kepada tergugat dengan jaminan sertifikat tanah dan rumah. Setelah proses hutang piutang selesai, selang beberapa bulan setelah perjanjian hutang piutang itu disepakati, tiba-tiba tergugat memanggil penggugat untuk berjumpa dengan notaris dan menandatangani sebuah akta, yang ternyata belakang diketahui akta yang ditandatangani penggugat tersebut adalah akta kuasa untuk menjual tanah dan rumah yang sertifikatnya berada di tangan tergugat sebagai objek jaminan perjanjian hutang piutang antara penggugat dan tergugat. Akta untuk menjual itu dibuat bahwa penggugat menguasai untuk menjual objek SHM No. 3322 dengan dikuasakan kepada tergugat II yang sama sekali tidak dikenal oleh penggugat. Menurut Penggugat akta kuasa untuk menjual yang dibuat notaris

tersebut dibuat didahului karena adanya hutang piutang serta belum ada kesepakatan harga pembayaran atas penjualan tanah dan rumah milik penggugat atau dengan kata lain tanpa kehendak Penggugat dan tidak diterangkan serta tidak dijelaskan maksudnya dihadapan Penggugat.

Berbeda dengan penjelasan Penggugat menurut tergugat dan Notaris yang membuat akta tersebut bahwa hubungan hukum antara penggugat dan tergugat bukanlah merupakan hubungan dalam hal perjanjian hutang piutang. Melainkan hubungan jual beli, sedangkan obyek perikatan jual beli hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas masih menjadi jaminan hutang Penggugat terhadap Tergugat II dengan Sertipikat Hak Tanggungan. Oleh karenanya untuk menjamin kepastian hukum terhadap diri tergugat dalam hal jual beli, tergugat meminta penggugat untuk menandatangani akta kuasa menjual atas nama tergugat II. Serta menurut tergugat dan notaris akta untuk menjual yang dibuat tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Baik uraian yang disampaikan oleh penggugat maupun tergugat, keduanya ada menyebutkan terkait adanya jaminan dalam perkara ini, baik jaminan dalam perbuatan hutang-piutang menurut pengggugat, maupun jaminan dalam perbuatan jual-beli menurut tergugat. Oleh karena itu perlu dipahami hal yang dimaksud dengan jaminan disini.

Jaminan merupakan suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitor kepada kredior sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Kebendaan tertentu tersebut akan dinilai dengan uang, selanjutnya akan

dipergunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman atau utang debitur kepada kreditornya. Dengan kata lain jaminan di sini berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitur seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh tempo pinjaman atau utangnya berakhir.<sup>82</sup>

Menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG, sesungguhnya harus memerhatikan nilai yang terkandung dalam perikatan pada pembuatan akta kuasa menjual tersebut (objek akta yang dibatalkan oleh Pengadilan). Rumusan dalam Pasal 1234 KUHPerdara, menyebutkan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”, maka dapat dikemukakan bahwa isi pasal tersebut sangat menekankan pada kewajiban pemenuhan perikatan, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu dalam bentuk kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan atau untuk tidak melakukan sesuatu.

Pentingnya penentuan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, dan atau untuk tidak melakukan sesuatu tersebut disebut dengan prestasi. Prestasi untuk melaksanakan kewajiban tersebut di atas memiliki 2 (dua) unsur penting, yaitu:

1. Pertama, berhubungan dengan persoalan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban.
2. Kedua, berkaitan dengan tanggungjawab pemenuhan kewajiban dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut, tanpa memperhatikan siapa yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut.

---

<sup>82</sup> Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 69.

Sebaliknya kalau debitur tidak memenuhi prestasi, maka dikenal sebagai wanprestasi.<sup>83</sup>

Dikaitkan dengan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris, maka di dalamnya tertuang pula hak dan kewajiban para pihak yang sebelumnya telah disetujui oleh pemberi dan penerima kuasa yang dibuat dihadapan notaris. Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.” Maka untuk itu akta kuasa menjual sesuai ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, bentuk pembuatannya harus mengikuti prosedur yang telah ditentukan mulai dari Pasal 38 sampai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Selain daripada itu ketika pembuatan akta kuasa menjual itu dilakukan harus dibacakan dihadapan para pihak, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menyebutkan: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”. Selanjut terkait pembacaan akta otentik di hadapan penghadap itu dapat dikecualikan sesuai Pasal 16 ayat 7 yang menguraikan:

---

<sup>83</sup> Gede Dicka Prasminda, dkk. *Op.Cit.*, halaman 61-62.

Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Selaras dengan aturan di atas Pasal 40 ayat (1) UUJN menyebutkan: “Setiap Akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain”. Sehingga apabila dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG, notaris yang membuat akta kuasa menjual yang dimaksud menjelaskan telah membuat akta kuasa menjual tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan (KUH Perdata dan UUJB) dan telah membacakan akta tersebut dihadapan para pihak (penghadap).

Peraturan perundang-undangan telah menentukan ada beberapa tindakan hukum yang wajib dibuat oleh atau di hadapan pejabat tertentu yang secara formal wajib mengikuti bentuk tertentu, dan perjanjian (akta) tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Jika hal tersebut tidak dibuat seperti itu, maka perjanjian tersebut batal.<sup>84</sup> Diketahui dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG tidak ada satu buktipun yang membuktikan adanya kelalaian notaris dalam membuat akta kuasa menjual tersebut, sehingga tentu akta kuasa menjual itu telah dibuat sebagai akta otentik karena sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan dibuat di hadapan pejabat berwenang (notaris), maka akta kuasa menjual tersebut sah secara hukum sebagai akta otentik

---

<sup>84</sup> Habib Adjie I. *Op.Cit.*, halaman 27.



sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata *jo* Pasal 1 angka 1 dan 7 serta Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Terhadap pertimbangan itu maka dapat dikatakan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG, bentuk dari akta kuasa menjual dan tata cara pembuatannya telah sesuai dengan prosedur hukum dan tentu berkekuatan hukum sebagai akta otentik. Sehingga pendapat hakim yang mengatakan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris cacat hukum dan dianggap batal demi hukum adalah suatu hal yang keliru. Hal itu karena pertimbangan hukum tidak didasar pertimbangan hukum dari peraturan perundang-undangan yang terkait, dan terkesan mengabaikan alat-alat bukti yang ada.

Sehingga pada pokoknya dapat dikatakan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG serta pertimbangan hukumnya mengalami kekeliruan. Hal ini karena kurangnya pertimbangan hukum yang mengkaitkan dengan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan. Padahal di dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan: “Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”. Peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan yang harusnya dijadikan pertimbangan pula oleh Majelis Hakim adalah terkait kewenangan pembuatan akta otentik dalam perkara ini adalah Notaris sebagaimana ketentuan

Pasal 1868 KUH Perdata *jo* Pasal 1 angka 1 dan 7 serta Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja, mengemukakan bahwa hakim dalam memeriksa dan memutus perkara, bebas dari campur tangan masyarakat, eksekutif, maupun legislatif. Dengan kebebasan yang demikian itu, diharapkan hakim dapat mengambil keputusan berdasarkan hukum yang berlaku dan juga berdasarkan keyakinannya yang seadilnya-adilnya serta memberikan manfaat bagi masyarakat. Dengan demikian, maka hukum dan badan pengadilan akan dapat berfungsi sebagai penggerak masyarakat dalam pembangunan hukum dan pembinaan tertib hukum. Dalam implementasinya terkadang tidak mudah untuk mensinergikan ketiga unsur tersebut, terutama antara unsur keadilan dan kepastian hukum bisa saja saling bertentangan.<sup>85</sup> Jikalau dicermati, kepala keputusan hakim itu sendiri berbunyi: “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, oleh karena itu, pertimbangan keadilan sesungguhnya lebih dikedepankan dalam memutus suatu perkara. Dalam hal ini memang sepenuhnya diserahkan kepada majelis hakim yang menangani perkara tersebut.<sup>86</sup>

Berdasarkan argumentasi tersebut hakim dalam memberikan putusan harus melihat berbagai aspek dan berbagai macam norma atau sumber hukum yang dapat mempengaruhi isi dari putusan yang akan diberikan. Terlebih apabila perkara yang sedang ditangani terdapat penafsiran hukum yang berbeda tiap pasalnya, khususnya pada terpenuhinya unsur yang dapat membatalkan akta yang dimaksud atau perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

---

<sup>85</sup> Wildan Suyuthi Mustofa. 2013. *Kode Etik Hakim*. Jakarta: Kencana, halaman 98-99.

<sup>86</sup> *Ibid.*, halaman 99-100.

Berdasarkan analisis yang dilakukan dapat dikatakan hakim baik pada Pengadilan Negeri maupun hakim Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum. Hal ini karena dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG perbuatan-perbuatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah dibuat berdasarkan akta autentik yang tidak dapat begitu saja dibatalkan kecuali ada bukti yang mengandung kebenaran materiil bahwa akta-akta itu dibuat secara melawan hukum. Dalam perkara tersebut bukti-bukti yang mengandung kebenaran materiil yang dapat menjadi dasar pembatalan akta-akta tidak ada.

Selanjutnya terkait pertimbangan hukum hakim pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG yang menyatakan akta kuasa untuk menjual yang diterbitkan oleh Tergugat III (Notaris) termasuk sebagai kuasa mutlak dan sebagai akta yang cacat hukum merupakan suatu pertimbangan yang tidak dapat dibenarkan karena isi akta kuasa untuk menjual dalam perkara tersebut ternyata tidak memenuhi kriteria sebagai kuasa mutlak karena di dalam kuasa tersebut tidak tercantum klausula “tidak dapat dicabut kembali”. Oleh karena akta kuasa untuk menjual tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai kuasa mutlak maka perbuatan-perbuatan hukum antara Penggugat dan Tergugat I di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris adalah sah. Sehingga putusan hakim yang mengatakan kuasa menjual tersebut batal demi hukum adalah suatu hal yang keliru dan tidak sesuai dengan kaidah hukum yang ada.

Secara keseluruhan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG dapat dikatakan keliru karena kurangnya pertimbangan hukum yang dibuat

oleh Majelis Hakim yang memeriksa. Terlebih alasan hakim untuk membatalkan akta kuasa menjual tersebut disebabkan alasan Penggugat yang tidak mengetahui sebelumnya akta yang ditandatanganinya terkait akta kuasa menjual, padahal menurut Notaris akta kuasa menjual tersebut telah dibacakan oleh para penghadap. Kesalahan atau kekeliruan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG terjadi disebabkan majelis hakim tidak menguraikan secara jelas terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, tidak mempertimbangkan alat-alat bukti sehingga tercipta akta kuasa menjual yaitu adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang telah ditandatangani oleh Penggugat di hadapan Notaris dan telah dibacakan, hakim juga tidak mempertimbangkan kewenangan notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam bentuk akta kuasa menjual tersebut sesuai Pasal 1868 KUH Perdata *jo* Pasal 1 angka 1 dan 7 serta Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Hakim juga tidak mempertimbangkan pernyataan Notaris yang telah membacakan akta kuasa menjual tersebut dihadapan para pihak sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Pasal 40 ayat (1) dan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Akhirnya dikatakan melalui hakim diharapkan sikap tidak memihak dalam menentukan siapa yang benar dan siapa yang tidak dalam suatu perkara dan mengkahiri sengketa atau perkaranya. Bagi hakim dalam mengadili suatu perkara terutama yang dipentingan adalah fakta atau peristiwanya dan bukan hukumnya. Peraturan hukumnya hanyalah alat, sedangkan yang bersifat menentukan adalah

peristiwanya. Ada kemungkinannya terjadi suatu peristiwa, yang meskipun sudah ada peraturan hukumnya justru lain penyelesaiannya.<sup>87</sup>

Tujuan untuk dapat menyelesaikan atau mengakhiri suatu perkara atau sengketa setepat-tepatnya hakim harus terlebih dahulu mengetahui secara obyektif tentang duduknya perkara sebenarnya sebagai dasar putusannya dan bukan secara *a priori* menemukan putusannya sedang pertimbangannya baru kemudian dikonstruksikan. Peristiwa yang sebenarnya akan diketahui hakim dari pembuktian. Jadi bukannya putusan itu lahir dalam proses secara *a priori* dan kemudian baru dikonstruksi atau direka pertimbangan pembuktiannya, tetapi harus dipertimbangkan lebih dahulu tentang terbukti tidaknya baru kemudian sampai pada putusan.

Setelah hakim menganggap terbukti peristiwa yang menjadi sengketa yang berarti bahwa hakim telah dapat mengkonstatir peristiwa yang menjadi sengketa, maka hakim harus menentukan peraturan hukum yang menguasai sengketa antara kedua belah pihak. Ia harus menemukan hukumnya: ia harus mengkualifikasi peristiwa yang telah dianggapnya terbukti. Hakim dianggap tahu akan hukumnya (*ius curia novit*). Soal menemukan hukumnya adalah urusan hakim dan bukan soalnya kedua belah pihak. Maka oleh karena itu hakim dalam mempertimbangkan putusannya wajib karena jabatannya melengkapi alasan-alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak.<sup>88</sup> Seharusnya hal inilah yang dikedepankan hakim dalam memeriksa perkara dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG, sehingga terciptanya putusan yang adil.

---

<sup>87</sup> Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. *Op.Cit.*, halaman 32.

<sup>88</sup> *Ibid.*, halaman 32-33.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Akibat hukum bagi pemberi dan penerima akta kuasa menjual yang dibatalkan oleh Pengadilan bagi pemberi kuasa menjadi mempunyai kedudukan hukum dan hak kembali untuk menguasai objek yang dikuasakan (dalam hal ini harta/tanah) yang sebelumnya dikuasakan untuk menjual. Sehingga boleh melakukan tindakan hukum apapun sebagai pemilik objek harta atau tanah yang sebelumnya dikuasakan, termasuk untuk menjualnya kepada pihak lain. Sedangkan bagi penerima akta kuasa menjual kebalikannya, menjadi tidak mempunyai kedudukan hukum dan hak untuk menjual objek harta tanah kepada pihak lainnya, karena kedudukannya tersebut telah dibatalkan oleh pengadilan. Sehingga segala tindak tanduk penerima kuasa sebelumnya atas objek harta tanah yang dikuasakan sebelumnya menjadi batal dan tidak berkekuatan hukum. Hal ini karena dalam pertimbangan hakim di Pengadilan menganggap akta kuasa menjual itu bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, atau kuasa menjual dibuat yang terdapat unsur kekhilafan, paksaan, penipuan atau penyalahgunaan keadaan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1321 KUH Perdata. Akta kuasa menjual juga dapat dibatalkan sehingga tidak berkekuatan hukum atau dianggap menjadi akta di bawah tangan disebabkan dalam proses pembuatannya melanggar atau tidak

sesuai dengan Pasal 38 sampai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

2. Pertanggungjawaban perdata notaris atas akta kuasa menjual yang dibatalkan Pengadilan secara umum merujuk pada Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris. Selanjutnya pertanggungjawaban itu dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) jenis. Pertama pertanggungjawaban disebabkan ketidakjujuran notaris dalam membuat akta kuasa menjual atau dalam pembuatan akta kuasa menjual tersebut mengandung unsur penipuan, paksaan atau penyesatan sehingga dapat diajukan pembatalan akta tersebut karena cacat hukum oleh Pengadilan sesuai Pasal 1449 KUH Perdata, dengan begitu notaris dapat dikenakan pertanggungjawaban dalam bentuk teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat karena melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a *jo* Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Jenis pertanggungjawaban kedua disebabkan pembuatan akta kuasa menjual tersebut tidak sesuai dengan ketentuan pembuatan akta otentik sehingga mengakibatkan akta menjadi tidak berkekuatan hukum atau dianggap sebagai akta di bawah tangan, serta mengakibatkan kerugian bagi para pihak. Pertanggungjawaban notaris ini dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada pihak yang dirugikan sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata *jo* Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris. Pemberian pertanggungjawaban

perdata kepada notaris tersebut tentu harus terlebih dahulu dibuktikan di depan Pengadilan, jika memang pembatalan akta kuasa menjual itu dibatalkan disebabkan kesalahan/kelalaian dari pihak notaris.

3. Analisis pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG didapati putusan hakim terdapat kesalahan dalam penerapan hukum sehingga menghasilkan putusan yang keliru. Dikatakan demikian karena kurangnya pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim yang memeriksa. Terlebih alasan hakim untuk membatalkan akta kuasa menjual tersebut disebabkan alasan Penggugat yang tidak mengetahui sebelumnya akta yang ditandatanganinya terkait akta kuasa menjual, padahal menurut Notaris akta kuasa menjual tersebut telah dibacakan oleh para penghadap. Kesalahan atau kekeliruan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG terjadi disebabkan majelis hakim tidak menguraikan secara jelas terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat sesuai Pasal 1365 KUH Perdata, tidak mempertimbangkan alat-alat bukti sehingga tercipta akta kuasa menjual yaitu adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang telah ditandatangani oleh Penggugat di hadapan Notaris dan telah dibacakan, hakim juga tidak mempertimbangkan kewenangan notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik dalam bentuk akta kuasa menjual tersebut sesuai Pasal 1868 KUH Perdata *jo* Pasal 1 angka 1 dan 7 serta Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.



Hakim juga tidak mempertimbangkan pernyataan Notaris yang telah membacakan akta kuasa menjual tersebut dihadapan para pihak sesuai ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m Pasal 40 ayat (1) dan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

## **B. Saran**

1. Seharusnya akibat hukum bagi pemberi dan penerima akta kuasa menjual yang dibatalkan oleh Pengadilan dapat lebih ditegaskan dalam suatu regulasi hukum seperti peraturan pemerintah. Karena pada umumnya pembatalan atas akta kuasa menjual ini dapat merugikan pihak penerima kuasa, apabila penerima kuasa adalah pihak yang telah membeli secara lunas objek harta/tanah yang berada di akta tersebut. Sehingga apabila dibatalkan oleh Pengadilan, si penerima kuasa menjual tidak dapat menjual objek tersebut kepada orang lain. Untuk itu perlu adanya regulasi yang tegas dan jelas dalam suatu bentuk aturan sebagai pedoman bagi Notaris, sehingga diketahui hal-hal apa saja yang dapat mengakibatkan akta kuasa menjual tersebut dibatalkan dan akibat hukum yang dapat diterima oleh pemberi dan penerima lebih detail diuraikan dalam aturan tersebut.
2. Sebaiknya pertanggungjawaban perdata notaris atas akta kuasa menjual yang dibatalkan Pengadilan memang harus lebih maksimal untuk diterapkan. Karena pada prakteknya secara umum, terhadap pembatalan akta otentik oleh Pengadilan seperti akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris, hanya sebatas tidak berkekuatan hukum akta yang telah dibuat

notaris tersebut. Namun, terhadap pertanggungjawaban pribadi notaris jarang sekali untuk dikenakan oleh Majelis Hakim dalam putusannya. Diketahui yang berwenang untuk membuat akta kuasa menjual itu adalah notaris, namun ketika dibatalkan notaris seperti terlepas dari tanggungjawabnya. Padahal terhadap pembatalan itu terhadap hak-hak para pihak yang dirugikan, baik pihak pemberi atau penerima kuasa menjual tergantung kasus yang terjadi.

3. Sepatutnya pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pada Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG harus didasari pertimbangan hukum yang matang dan menerapkan beberapa aturan yang terkait dalam perkara tersebut. Namun dilihat dalam putusan hakim hanya melakukan argumentasi berdasarkan pernyataan sepihak dari pihak Penggugat. Untuk itu seharusnya demi terciptanya putusan yang adil dan tepat maka segala bukti-bukti yang ada dan kaidah/norma hukum yang berlaku harus menjadi hal yang utama bagi hakim sebelum memberikan putusan. Sehingga tidak merugikan pihak yang seharusnya dilindungi oleh hukum, seperti pihak pembeli objek tanah/bangunan dari Penggugat dan pihak penerima kuasa menjual yang telah disepakati oleh Pemberi kuasa. Putusan pembatalan akta otentik kuasa menjual itu juga dapat merugikan Notaris, karena dapat dianggap membuat akta yang cacat hukum. Padahal faktanya notaris telah membuat akta sesuai prosedur dan memang memiliki kewenangan secara hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Amran Suadi. 2019. *Filsafat Hukum: Refleksi Filsafat Pancasila, Hak Asasi Manusia, dan Etika*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Eka N.A.M. Sihombing. 2018. *Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif*. Malang: Inteligencia Media.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima.
- Habib Adjie. 2018. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- \_\_\_\_\_. 2015. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Herline Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- M. Syamsudin. 2015. *Konstruksi Baru Budaya Hukum Hakim*. Jakarta: Kencana.
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2017. *Hukum Bisnis: Dilengkapi dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- P.N.H. Simanjuntak. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Peter Mahmud Marzuki. 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Rachmadi Usman. 2016. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini. 2019. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. 2017. *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Suhrawardi K. Lubis. 2015. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Wildan Suyuthi Mustofa. 2013. *Kode Etik Hakim*. Jakarta: Kencana.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG.

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt.

## **C. Jurnal Ilmiah**

Gede Dicka Prasminda, dkk. "Kuasa Menjual Notariil Sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang". *Dalam Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Acta Comitas*, Volume 1, 2017.

Leny Kurniawati. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak". *dalam Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Volume 2, Nomor 1, Februari 2018.

Maylia Ayu Riftianti. "Akibat Hukum Akta Kuasa Jual Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Memenuhi Unsur Sengaja Memberi Kesempatan Atau Sarana Dalam Tindak Pidana Penipuan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 196/Pid.B/2019/Pn Dps Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 27/Pid/2019/Pt Dps)". *Dalam Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 2, Nomor 1, Januari 2020.

Ni Made Trsina Dewi. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Di Hadapan Notaris". *Dalam*

*Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha,*  
Volume 6, Nomor 2, Agustus 2020.

Paulus Meldif Dika Pratama. “Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris”. *dalam Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017.

Sujana Donandi S. “Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Koperasi”. *dalam jurnal Problematika Hukum Fakultas Hukum Universitas Presiden*, Volume 2, Nomor 1, 2016.