

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN AKTA SURAT KUASA
YANG DIBUAT DENGAN AKTA NOTARIS TERKAIT DENGAN
PERALIHAN HAK YANG OBJEKNYA DALAM JAMINAN BANK
(STUDI PUTUSAN No. 445/PDT-G/2015/PN.Mdn Jo No.
49/Pdt/2017/PT.Mdn)**

Rio Rinchy Siahaan

Universitas Sumatera Utara

Email: riorinchy@yahoo.com

ABSTRACT

Decision on Case Number: 49/PDT/2017/PT.Medan which is an examination of the appeal level of Decision on Case Number 445/Pdt.G/2015/PN.Medan. The Panel of Judges carried out a deed of power related to the ownership of Property Rights Certificate Number 1085/Desa Seikambing B. Asmidar Chandry as the power of attorney to sue Zainurah (recipient of power of attorney), Head of the Land Office, and Notary/PPAT at the Medan District Court for violating the law. Results Based on the examination at the trial that the power of attorney was made in accordance with the provisions of the legislation. In fact, the power of attorney is made by the power of attorney on the basis of his will. Regarding this case, the problem is: How is the arrangement of the power of attorney made before a notary based on the laws and regulations? What is the accountability of the power of attorney made by a notary without the original document whose object is in his power as bank guarantee? What are the legal consequences for music Deed of power of attorney who listens with copyright? So that this research is entitled "Juridical Analysis of the Cancellation of the Deed of Power of Attorney Made with a Notary Deed Related to the Transfer of Rights whose object is in a Bank Guarantee (Decision Study Number 445/Pdt-G/2015/PN.Mdn Jo Number. 49/Pdt/ 2017) /PT.Mdn)" This type of research is normative legal research, namely research conducted by analyzing written laws from library materials or secondary data and reference materials in the field of law or references in the field of law. The data used to answer the problems in this research is secondary data that comes from library research. The power of attorney is basically regulated in the Civil Code although it is not explicitly explained about the power of attorney. The Civil Code regulates the granting of power of attorney and provisions for making a deed which is further regulated in the Law on Notary Positions. The notary is fully responsible for the correctness of the contents of the authentic deed. Notaries can also be subject to sanctions if in carrying out their profession in making actions that are not in accordance with the provisions stipulated in the Civil Code and the Law on Notary Positions. If the Notary makes a procedural error in making the deed as stipulated in the Civil Code and the Notary Position Act, the authentic deed becomes a private deed, it can be canceled or null and void by law. Even the parties who feel aggrieved can claim compensation from the Notary.

Keywords: Notary, Deed of Power, Notary Responsibilities

PENDAHULUAN

Terciptanya kepastian dan jaminan hukum adalah merupakan salah satu tujuan dari negara hukum guna melindungi perbuatan hukum dan kepentingan masyarakat yang cukup luas. Seseorang dalam melakukan suatu pengurusan dan kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya disebut juga dengan pemberian kuasa (Naja, 2005).

Dalam hal pembuatan perjanjian pemberian kuasa yang terjadi ditengah masyarakat, maka Notaris atau PPAT adalah pejabat yang ditunjuk oleh Undang-Undang untuk membuat perjanjian dalam bentuk akta autentik. KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*) dalam Pasal 1868 menyebutkan suatu Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat. Pasal 1870 KUHPerdara menegaskan tentang kekuatan pembuktian dari suatu Akta autentik yaitu "suatu akta otentik memberikan kepada para yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat dalamnya". Notaris bertugas mengkonstatir kehendak dari para pihak yang akan mengadakan kesepakatan dalam suatu perbuatan hukum (*Partij Acten*) atau mengkonstatir suatu peristiwa hukum dalam pembuatan akta berita acara (*Process Verbaal Acten*).

Pengertian Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau disebut juga UUNJ Pasal 1 angka 1, menyebutkan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat Akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya. Pasal 15 UUNJ menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang khusus satu-satunya berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian dan penetapan-penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan aktanya, memberikan grossnya, salinan dan kutipan Akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga di tugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang (Adjie, 2008).

Salah satu produk akta notaris adalah berupa Akta kuasa yang dibuat dan di saksikan di hadapan Notaris. Pemberian kuasa berasal dari bahasa Belanda yaitu "*Lastgeving*" yang merupakan suatu perjanjian/persetujuan (*overeenkomst*) dengan mana seseorang memberi kuasa/kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk atas pemberi kuasa dan diatur dalam Buku III Bab XVI dari Pasal 1792 sampai Pasal 1819 KUHPerdara sedangkan mengenai kuasa atau (*volmacht*) tidak diatur secara khusus baik dalam KUHPerdara maupun di perundang-undangan lainnya tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa (Budiono, 2012). Pasal 1792 KUHPerdara berbunyi "Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kuasa kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa".

Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa yang merupakan kewenangan dan bukan merupakan suatu perjanjian (Setiawan, 2005).

Dalam Pasal 1793 KUHPerdara berbunyi bahwa “Kuasa dapat diberikan dan diterima, dengan suatu Akta Umum, dengan suatu surat dibawah tangan, bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa itu”.

Pemberian kuasa umum dalam Pasal 1796 KUHPerdara adalah “pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Pemberian kuasa khusus diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdara adalah pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, artinya untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan (Surbekti, 1995).

Pasal 1797 KUHPerdara, menjelaskan bahwa penerima kuasa tidak boleh melakukan apapun yang melampaui kuasanya. Maksudnya adalah bahwa adanya batasan yang diberikan oleh si pemberi kuasa kepada penerima kuasa sesuai dengan akta kuasa tersebut.

Pemberian kuasa berdasarkan Akta kuasa yang dibuat dihadapan Notaris sering kali mengabaikan kelengkapan dokumen asli yang seharusnya dipersiapkan dalam pembuatan suatu akta, dan ditunjukkan atau diperlihatkan kepada Notaris oleh para pihak. Contohnya adalah pembuatan Akta kuasa yang mana objek dalam akta kuasa tersebut merupakan jaminan bank, sehingga Notaris tidak diperlihatkan dokumen asli pada saat pembuatan akta.

Dalam pembuatan akta Notaris wajib berpedoman pada ketentuan sebagaimana yang disebut dalam UUJN pada Pasal 16 angka (1). Pasal 16 ayat (11) UUJN menegaskan bahwa Notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Pada Pasal 16 ayat (12) ditegaskan pula bahwa pelanggaran Notaris terhadap pasal 16 ayat (1) dapat menjadi alasan bagi pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Disebutkan juga di dalam Pasal 41 UUJN bahwa setiap Notaris yang melanggar ketentuan dalam perihal pembuatan akta, syarat penghadap dan saksi-saksi sebagaimana yang di atur dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, hal ini menjadikan Akta autentik Notaris menjadi sebagai akta dibawah tangan.

Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah menegaskan bahwa “Surat Kuasa tidak diperbolehkan untuk dibuat yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa” dan Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan Pemindahan Hak atas Tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa. Selain itu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 39 huruf (d) tentang larangan penggunaan Surat Kuasa Mutlak menegaskan bahwa kuasa untuk menjual tidak dapat diberikan dalam bentuk Kuasa Mutlak. Hal ini dikarenakan telah terjadi pergeseran makna dan tujuan yang seharusnya pemberi kuasa dalam melakukan suatu perbuatan hukum menjadi perbuatan hukum pengalihan suatu hak (Siahaan, 2016). Pasal 39 ayat (1) huruf d, PP No. 24/1997 PPAT menolak pembuatan akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

Terkait dengan larangan pembuatan Akta kuasa, sebagaimana di jelaskan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut mengklasifikasi larangan pembuatan Surat Kuasa dalam 2 (dua) unsur yakni :

- a. Surat Kuasa tidak dapat ditarik atau dicabut kembali oleh pemberi kuasa.
- b. Surat Kuasa berkaitan dengan Peralihan Hak atas Tanah.

Apabila terpenuhinya kedua unsur dalam pembuatan surat kuas tersebut, maka surat kuasa tersebut dapat dipastikan telah melanggar peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini Akta kuasa mutlak tersebut bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara tentang suatu kausa/sebab yang halal, sehingga Akta kuasa tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

Salah satu contoh adalah perkara Nomor : 49/PDT/2017/PT.Medan. Asmidar Chandry bersama suaminya incasu Alm. Rosihan Anwar Nasution (pemeberi kuasa) memberikan kuasa kepada Zainurah (penerima kuasa) berdasarkan Akta kuasa yang di buat dihadapan Notaris Mauluddin Shati,S.H guna menebus/melunasi pinjaman Kredit dan menarik agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1085/Desa Seikambang B atas nama Asmidar Chandry dan suaminya (Pemberi Kuasa) yang ada pada Bank Sumut. Serta juga memberi kuasa kepada Zainurah (Penerima Kuasa) untuk menjual dan atau mengagunkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 1085/Desa Seikambang B atas nama Asmidar Chandry (Pemberi Kuasa) sebagai jaminan hutang yang akan dipergunakan sebagai modal pengembangan usaha perumahan milik Asmidar Chandry dan Suaminya.

Berdasarkan Akta kuasa tersebut Zainurah selaku penerima kuasa telah melakukan kewajibannya sebagaimana yang tertulis dalam Akta kuasa yaitu mengikat Zainurah selaku penerima kuasa untuk segera melaksanakan isi kuasa sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1800 KUHPerdara yaitu “Si kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan melaksanakan kuasanya dan ia menanggung segala biaya kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak melakukan kuasa itu”. Sehingga mewajibkan Zainurah selaku penerima kuasa harus segera melaksanakan kewajibannya, terlebih lagi kuasa tersebut di buat dihadapan Notaris yang dibuat dalam bentuk Akta autentik.

Pelaksanaan kewajiban dan pemenuhan prestasi tersebut, dalam beberapa hal Akta kuasa tidak dapat digunakan dan tidak diakui yang mengakibatkan kekuatan Akta autentik tersebut di tolak oleh beberapa pihak dan tidak memiliki kekuatan hukum. Zainurah selaku penerima kuasa berdasarkan Akta kuasa tersebut dapat melakukan pelunasan maju pinjaman kredit pada bank, akan tetapi tidak dapat mengambil agunan yang menjadi objek dalam Akta kuasa pada bank. Zainurah telah memenuhi prestasi dan kewajibannya yang tertuang didalam Akta kuasa tersebut terhadap pengalihan kepemilikan hak yang dilakukan oleh Zainurah (Penerima kuasa).

PPAT dan BPN (Badan Pertanahan Negara) mengakui keabsahan Akta kuasa tersebut dalam melakukan proses pembuatan akta jual beli dan melakukan proses peralihan balik nama atas nama Asmidar Chandry kepada Zainurah. Akan tetapi Asmidar Chandry (pemberi kuasa) menyatakan dengan alasan tidak pernah mendapatkan pemberitahuan dan beranggapan bahwa pengalihan hak tersebut dilakukan diluar kehendaknya serta mendalilkan bahwa Akta kuasa tersebut tidak sah karena merupakan bentuk Akta Kausa Mutlak yang dilarang oleh perundang-undangan. Akta kuasa tersebut dibuat di hadapan Notaris berdasarkan kehendak Asmidar Chandry (penghadap/pemberi kuasa) tanpa paksaan dari siapapun dan

Notaris telah membacakan Akta kuasa tersebut dihadapan pemberi kuasa dan selanjutnya di tandatangani oleh pemberi kuasa.

Terkait dengan pengalihan hak kepemilikan Sertifikan Hak Milik Nomor 1085/Desa Seikambang B ini, Asmidar Chandry selaku pemberi kuasa menggugat Zainurah (penerima kuasa), Kepala Kantor Pertanahan, dan Notaris/PPAT di Pengadilan Negeri Medan karena telah melakukan perbuatan melawan hukum.

METODE

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam bidang kenotariatan pada umumnya dan hukum pembuatan akta notaris pada khususnya, dimana dalam pembuatan akta notaris tersebut harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam prosedur dan tata cara pembuatannya sehingga akta notaris tersebut dapat memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik.

Sifat penelitian ini adalah preskriptif analitis, maksudnya adalah dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dilakukan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh dan akan dilakukan secara cermat, bagaimana menjawab permasalahan dalam menyimpulkan suatu solusi sebagai jawaban dari permasalahan tersebut.

Data penelitian ini diperoleh dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum primer, sekunder maupun tertier yang dikumpulkan melalui studi dokumen dan kepustakaan yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yang berupa norma/peraturan dasar dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan. Dalam penelitian ini bahan hukum primer adalah
 - 1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 *jo* Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris,
 - 2) Akta kuasa Notaris
 - 3) KUHPerdara
 - 4) Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pindahan Hak atas Tanah,
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
 - 6) Putusan PN Medan Nomor 445/Pdt-G/2015/PN.Mdn *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 49/PDT/2017/PT.MDN.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku, hasil-hasil penelitian dan atau karya ilmiah tentang hukum kenotariatan dan pembuatan Akta autentik.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus umum, kamus hukum, ensiklopedia dan lain sebagainya pada khususnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang hukum kenotariatan

Teknik dan alat pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) atau teknik pengumpulan data sekunder. Alat pengumpulan data yang digunakan

adalah studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, mengidentifikasi, meneliti dan menganalisa yakni peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hukum kenotariatan yang termuat dalam UUJN, Akta kuasa yang termuat di dalam akta yang dibuat notaris, Buku Ketiga KUHPerdara tentang Hukum Perjanjian, literatur-literatur hukum, tulisan-tulisan pakar hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 445/Pdt-G/2015/PN.Mdn juncto Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 49/PDT/2017/PT.MDN.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan atau *Library Research* adalah dilakukan untuk memperoleh atau mencari konsepsi, teori-teori atau doktrin-doktrin yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Studi Kepustakaan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

b. Wawancara

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan lisan guna mencapai tujuan tertentu.

Dalam Penelitian ini penulis melakukan wawancara terhadap :

1. Advokat Syahrizal Hadi Harahap, S.H (Kuasa Penggugat)
2. Penggugat, Hj.Asmidar Chandry (Penggugat)

Analisis data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan menggunakan data dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesa, kerangka konsep seperti yang disarankan oleh data. Di dalam penelitian hukum normative, pada hakekatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis, sistematisasi yang berarti membuat klasifikasi terhadap bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.

Penelitian ini mengumpulkan data dari bahan hukum primer yaitu berupa putusan perkara, data tersebut kemudian diklarifikasikan sesuai dengan masalah pokok yang diteliti dan diolah kemudian disajikan dengan cara membandingkan dengan konsep-konsep yang ada pada bahan hukum sekunder yang berupa buku-buku dan literatur lainnya.

Metode kualitatif merupakan metode penelitian yang digunakan untuk menyelidiki, menemukan, menggambarkan dan menjelaskan kualitas atau keistimewaan dari suatu penelitian, yang dilakukan dengan cara menjelaskan dengan kalimat sendiri dari data yang ada, baik primer, sekunder maupun tertier, sehingga menghasilkan kualifikasi yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini, untuk memperoleh jawaban yang benar mengenai permasalahan sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan yang tepat dengan metode deduktif, yaitu melakukan penarikan kesimpulan, diawali dari hal-hal yang bersifat umum untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus, sebagai jawaban yang benar dalam pembahasan permasalahan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Akta Kuasa Yang Dibuat Dihadapan Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut "*acte*" atau "akta" dan dalam bahasa Inggris disebut "*Act*" atau "*deed*" menurut pendapat umum mempunyai

dua arti, yaitu: Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu. Berdasarkan Pasal 1 Angka 7 UUJN yang dimaksud dengan Akta Notaris adalah Akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Setiap Akta Notaris terdiri dari:

- 1) Awal Akta atau Kepala Akta Bagian ini antara lain memuat judul Akta, Nomor Akta, Hari, Tanggal, Bulan, Tahun pembuatan Akta, serta nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- 2) Badan Akta Bagian ini memuat komparisi (identitas para pihak), keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan, identitas para saksi pengenal.
- 3) Akhir atau Penutup Akta Bagian ini merupakan uraian tentang pembacaan Akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan Akta atau penerjemahan Akta bila ada, identitas para saksi Akta, uraian tentang perubahan yang terjadi dalam Pembuatan Akta yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Menurut Notodisoerojo (1982) yang dimaksud dengan Bentuk Akta autentik yang dibuat Notaris terdiri dari 3 (tiga) bagian, yaitu:

- 1) Komparisi.
Bagian ini menyebutkan hari dan tanggal akta, nama notaris dan tempat kedudukan, nama penghadap, jabatan dan tempat tinggalnya, serta keterangan bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil atau kuasa dari orang lain. Komparisi sebagai alat bukti yang cukup jika ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.
- 2) Badan atau Isi Akta.
Bagian ini menyebutkan ketentuan atau perjanjian yang dikehendaki oleh para penghadap memuat apa yang dikehendaki para penghadap, misalnya perjanjian. Di dalam badan akta tersebut menguraikan keinginan yang diperjanjikan oleh para penghadap atas kehendak sendiri serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.
- 3) Penutup Akta Bagian ini merupakan suatu bentuk yang tetap, memuat tempat dimana akta tersebut dibuat, nama, serta tempat tinggal saksi instrumentair. Saksi instrumentair adalah saksi yang harus hadir di dalam pembuatan akta dan ia harus membubuhkan tanda tangannya dan memberikan kesaksian tentang kebenaran akta, yang secara formalitas diharuskan oleh undang-undang.

Secara sederhana dapat di artikan Akta adalah sebuah tulisan yang dibuat untuk tanda bukti. Menurut Mertokusumo (2009) akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Rahman (2008) menyatakan bahwa akta ialah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.

Berdasarkan ketentuan diatas maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta adalah :

- a) Ditandatangani;
- b) Memuat peristiwa yang memuat menjadi dasar suatu hal;
- c) Diperuntukan sebagai alat bukti tertulis.

Lebih lanjut Mertokusumo (2009) menjelaskan, syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu surat dapat disebut akta, yaitu :

1. Tandatanganan.

Keharusan tandatangan bertujuan untuk membedakan akta yang sah dengan akta yang dibuat oleh orang lain, jadi fungsi tandatangan adalah untuk menyatakan suatu keabsahan akta tersebut;

2. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan sebagai alat pembuktian. Jika peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu tidak memuat peristiwa hukum maka surat itu bukanlah akta sebab surat tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian;
3. Surat diperuntukkan sebagai alat bukti. Para pihak harus menyadari bahwa surat itu dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari;
4. Akta harus ditulis dan dibaca dan tidak harus menerka-nerka apa yang tercantum didalamnya.

Unsur penting yang terdapat dalam pembuatan akta itu adalah kesengajaan membuat akta dan penandatanganan. Untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka akta itu harus ditandatangani, keharusan penandatanganan ini terdapat dalam pasal 1869 KUHPperdata. Pasal 1869 KUHPperdata menyatakan bahwa “akta tidak dapat diberlakukan sebagai Akta autentik apabila pejabat umum yang membuatnya tidak berwenang atau tidak cakap sebagai pejabat umum atau bentuk akta tersebut tidak memenuhi persyaratan yang dinyatakan dalam undang-undang”. Dalam hal ini akta autentik harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, diluar daripada itu, akta tersebut merupakan akta dibawah tangan.

Selain tandatangan, sidik jari sering digunakan untuk mengidentifikasi seseorang dan sebagai pengganti tandatangan seseorang yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya, baik karena buta huruf maupun karena cacat fisik. Dalam hal ini biasanya tandatangan akan diganti dengan sidik jari. Dalam prakteknya dan kebiasaan tidak disebut sidik jari melainkan hanya cap jempol.

Pasal 1874 ayat (2) KUHPperdata dikatakan bahwa dengan penandatanganan sepucuk surat di bawah tangan dipersamakan dengan satu cap jempol, dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seseorang notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya bahwa isinya akan telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah cap jempol tersebut di bubuhkan di hadapan pejabat tersebut. Dengan demikian undang-undang menetapkan cap jempol dipersamakan dengan suatu tanda tangan apabila ditaruh diatas suatu akta dihadapan notaris atau pejabat lainnya, yang mengenal orang yang menghadap itu atau telah diperkenalkan.

Bila dilihat dari jenis akta maka terdapat 2 (dua) jenis akta notaris, yaitu : (1) Akta pejabat atau disebut *ambtelijk acte* atau dengan kata lain akta ini dibuat oleh notaris, (2) Akta para pihak atau disebut *partij acte* atau dengan kata lain akta ini dibuat dihadapan notaris (Soeroso, 2011).

(1) Akta pejabat (*ambtelijk acte*)

Adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat dan apa yang dilakukan. Jadi inisiatifnya berasal dari pejabat itu sendiri dan bukan dari orang yang namanya tercantum dalam akta itu. Sebagai contoh akta pejabat misalnya berita acara yang dibuat kepolisian atau panitera pengganti dalam persidangan.

(2) Akta Para Pihak (*partij acte*)

Adalah akta yang dibuat oleh pejabat atas permintaan pihak yang berkepentingan. Jadi meskipun yang membuat akta adalah pejabat yang berwenang, tetapi inisiatifnya berasal dari pihak-pihak yang berkepentingan, sebagai contoh dapat disebutkan akta notariil tentang jual beli, sewa-menyewa dan lain-lain.

Berdasarkan penjelasan di atas dan dikaitkan dengan Pasal 1868 KUHPerdota yaitu “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”, maka Akta Notaris merupakan Akta autentik..

Ada tiga fungsi dari akta notaris (Akta autentik), yaitu:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak

Pemberian kuasa akta notariil juga merupakan pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh Notaris. Akta kuasa adalah draft kuasa yang dibuat oleh dan atas buah pikiran dari pejabat Notaris dan draft tersebut merupakan draft standar yang telah ada dan lazim digunakan oleh Notaris.

Dalam pembuatannya, Notaris harus memastikan kecakapan hukum penghadap, menanyakan kepentingan atau atas kewenangan apa dan siapa akta kuasa tersebut dibuat dan meminta identitas para pihak, yaitu KTP pemberi dan penerima kuasa, KTP suami atau isteri pemberi kuasa, Kartu Keluarga (KK) pemberi kuasa, atau surat nikah apabila sudah menikah. Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Notaris mempunyai kewajiban untuk membacakan isi akta tersebut dengan jelas dan memastikan bahwa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, serta memberikan edukasi hukum kepada para pihak.

Para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak isi Akta Notaris yang akan ditandatanganinya. Tanda tangan pada suatu Akta autentik tersebut berfungsi sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban-kewajiban yang melekat pada akta.

Pada dasarnya KUHPerdota tidak mengatur atau menjelaskan tentang Akta Kuasa Notaris, hanya mengatur tentang pengertian Akta Autentik, bentuk akta, fungsi akta dan tentang ketentuan kuasa serta pemberian kuasa. Maka. akta kuasa yang dibuat dengan akta notaris haruslah tunduk pada ketentuan-ketentuan didalam UUJN yang mengatur tentang keabsahan pembuatan akta autentik secara tegas, jelas dan detail.

Pertanggungjawaban Akta Kuasa Yang Dibuat Oleh Notaris Tanpa Adanya Dokumen Asli Yang Objek Dalam Kuasanya Sebagai Jaminan Bank

Notaris berwenang membuat Akta autentik dan memiliki posisi yang strategis dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat khususnya di bidang perikatan yang terjadi karena perjanjian. Seperti juga halnya Akta kuasa jual diberikan dengan maksud sebagai perlindungan hukum bagi pihak calon

pembeli supaya dapat melangsungkan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT secara langsung tanpa adanya kehadiran dari calon penjual.

Akta kuasa menjual dibuat dengan tujuan “untuk mempermudah kepastian hukum bagi pembeli tanah dan bangunan, agar segera setelah semua persyaratan untuk pembuatan akta jual beli tanah dipenuhi, tidak diperlukan lagi persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut (Wicaksono, 2009). Akta Kuasa Jual yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta yang sah dan mengikat para pihak. Akta Kuasa Jual merupakan Akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut dapat disimpulkan Akta autentik mengandung beberapa unsur, yakni:

- a. Bahwa Akta tersebut dibuat dan diresmikan (*verlijden*) dalam bentuk menurut hukum;
- b. Bahwa Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum;
- c. Bahwa Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang, jadi akta itu harus dibuat ditempat wewenang Pejabat tersebut.

Dalam prakteknya, Notaris sering mengabaikan kelengkapan dokumen asli yang seharusnya diperhatikan untuk menjaga keaslian pembuatan suatu akta. Sebagaimana yang ditegaskan dalam penjelasan Pasal 16 ayat 1 huruf (b) Undang-Undang No 30 Tahun 2004 menjelaskan bahwa “Notaris dimaksudkan untuk menjaga keautentikan suatu akta dengan menyimpan akta dalam bentuk aslinya, sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya”. Notaris harus bersikap saksama terkait hal tersebut, karena dokumen-dokumen asli adalah alas pembuatan akta di hadapan notaris.

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus berpegang pada UUNJN maupun Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia agar dapat memberikan pelayanan secara maksimal kepada masyarakat dan meminimalisir kemungkinan terjadinya pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris. Notaris diberi wewenang untuk membuat Akta autentik dan menyimpannya sebagai dokumen atau arsip negara. Pembuatan Akta autentik diharuskan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Notaris sebagai pejabat umum adalah orang yang mendapatkan kewenangan dari Negara untuk menjalankan sebagian fungsi publik.

Notaris dalam pembuatan akta-akta yang tidak mengindahkan aturan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris akan berakibat tidak baik pada kepentingan notaris maupun pihak yang terlibat baik waktu sekarang maupun waktu yang akan datang. Kekeliruan atas akta Notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban, maka seyogyanya notaris melaksanakan tugas dan wewenangnya sebagaimana amanah Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014.

Dalam hal Notaris melakukan suatu kesalahan, yang mengakibatkan kerugian khususnya bagi para pihak dalam Akta autentik yang dibuatnya, seorang Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya. “dalam rangka penerapan tanggung jawab oleh Notaris maka diterapkanlah suatu sistem sanksi sebagai salah satu cara untuk menegakkan kaidah-kaidah hukum.” (Adjie, 2009) Kekeliruan dimaksud dapat berupa kekeliruan pada saat persiapan, berlangsung atau bahkan pasca pembuatan akta notaris. Pembuatan akta-akta yang tidak mengindahkan aturan

dalam pasal 16 UUJN akan berakibat pada kepentingan notaris maupun pihak yang terlibat baik waktu sekarang maupun waktu yang akan datang.

Untuk menghindari terjadinya kesalahan dan kekeliruan dalam pembuatan akta Notaris harus memperhatikan perilaku profesi yang memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Memiliki integritas moral yang mantap;
2. Harus jujur kepada klien maupun diri sendiri;
3. Sadar akan batas-batas kewenangannya;
4. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang.

Ada beberapa tahapan yang menjadikan suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menjadi suatu Akta autentik. Tahapan-tahapan tersebut dalam hukum disebut sebagai *verlijden*. Menurut Roeby (2000), *verlijden* dapat diartikan sebagai berikut: “*Een verzamelwoord van alle verrichtingen, waardoor de notariële akte tot stand komten al seen voltooid product van de wettelijke werkzaamheden van de notaris verschijnt.*” Yang diterjemahkan oleh Tan Thong Kie: “suatu kumpulan akta yang mengandung semua tindakan untuk terjadinya suatu akta notaris yang muncul sebagai produk rampung pekerjaan seorang notaris menurut undang-undang.”

Beberapa pakar ilmu hukum berpendapat bahwa *verlijden* diartikan sebagai serangkaian tindakan-tindakan yang dilakukan oleh notaris, saksi-saksi dan para penghadap, sehingga merupakan suatu proses, yang dimulai dengan penyusunan akta oleh notaris, kemudian dibacakan oleh notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi lain dan akhirnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris.

Lumban Tobing (1983) mengartikan *verlijden* sebagai “menyusun, membacakan dan menandatangani akta”. Mengacu pada rangkaian *verlijden* salah satu dari tahapan tersebut adalah peletakan dokumen. Namun, pelekatan dokumen tersebut tidak berdampak apapun pada keautentikan akta karena pada dasarnya kewajiban tersebut hanya untuk menjamin penghadap tidak mengingkari tandatangan persetujuan terhadap akta di kemudian hari, atau dengan kata lain menjamin identitas para penghadap dan objek dalam akta (Mirza, 2014). Oleh karenanya, kewajiban ini diperuntukan untuk melindungi notaris dari kemungkinan tuduhan pemalsuan tanda tangan atau masalah lainnya terkait dengan akta yang dibuat.

Dalam pembuatan akta, wajib hukumnya bagi Notaris untuk meminta dan memeriksa kebenaran formal dokumen-dokumen asli pendukung dalam proses pembuatan akta. Hal ini berkaitan erat dengan amanah yang tertuang dalam Pasal 16 ayat 1 huruf (b) UUJN. Jika seorang notaris lalai untuk melakukan salah satu atau seluruh rangkaian tindakan yang dimaksud dalam Pasal 16 UUJN tersebut, maka kekuatan pembuktian akta yang awalnya Autentik bisa dinyatakan menjadi akta di bawah tangan oleh pengadilan (Adjie, 2009).

Dalam pembuatan surat kuasa, ditelisik ke dalam UUJN, maka parameternya yaitu Pasal 16 ayat 1 huruf c yaitu “melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta”. Kemudian, dalam Pasal 47 UUJN ayat 1 yang berbunyi: “Surat kuasa Autentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta”. Artinya dokumen yang aslinya wajib dilekatkan pada Minuta Akta, yang mana menjadi dasar kewenangan bertindak oleh para penghadap. Sebab dalam hal ini adalah

suatu proses pembuatan akta kuasa di hadapan notaris untuk melakukan pemindahan hak atas tanah, maka dokumen yang wajib diperlihatkan adalah salah satu contohnya sertifikat hak milik.

Ketiadaan sidik jari dan dokumen serta surat yang dilekatkan itu tidak menjadikan akta notaris tersebut batal dan menjadi turun derajatnya menjadi akta dibawah tangan, tanpa sidik jari pun akta notaris tetap merupakan akta autentik. Berkaitan dengan akta kuasa ini, maka parameterinya ialah notaris wajib melaksanakan jabatannya sesuai dengan pedoman UUJN, artinya kalau ada salah satu ketentuan pasal yang dilanggar maka hal tersebut akan melanggar pasal lain. Implikasi hukum bagi notaris yang tidak mengindahkan ketentuan pasal 16 ayat 1 huruf e dalam melekatkan sidik jari dan melekatkan dokumen penghadap pada minuta akta dapat dikenai sanksi sesuai pasal 16 ayat (11) UUJNP berupa:

- (a) peringatan tertulis;
- (b) pemberhentian sementara;
- (c) pemberhentian dengan hormat;
- (d) pemberhentian dengan tidak hormat.

Jika sanksi peringatan tertulis kepada Notaris tidak dapat dipatuhi atau terjadi pelanggaran oleh Notaris yang bersangkutan, maka dapat dijatuhi sanksi berikutnya secara berjenjang. UUJN hanya mengatur adanya sanksi perdata dan sanksi administratif namun tidak dengan sanksi pidana kepada Notaris.

Tanggung jawab moral dijatuhkan kepada Notaris dalam hal Notaris melanggar ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Kode Etik Notaris, kemudian tanggung jawab profesi dijatuhkan apabila Notaris melanggar ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam UUJN dan tanggung jawab hukum yang dapat berupa tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana.

Adapun ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya adalah sebagai berikut:

- a. Tanggung Jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.

Tanggung jawab perdata atas akta yang dibuat oleh Notaris adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan melanggar hukum adalah tidak semata melanggar undang-undang untuk dapat dikatakan sebagai melanggar hukum namun dapat juga karena melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Ketentuan tersebut bila dikaitkan dengan pelaksanaan jabatan Notaris ialah dalam menjalankan jabatannya dengan sadar atau dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang dinilai merugikan salah satu atau kedua belah pihak atau para pihak yang menghadap kepadanya di dalam pembuatan akta dan hak tersebut benar-benar dapat diketahui bahwa perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum. Namun, berdasarkan rumusan penjelasan umum UUJN yang menyatakan bahwa akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris dan membacakan akta tersebut di hadapan para pihak dan saksi-saksi sebelum penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan sendiri secara bebas untuk menyetujui atau menolak isi akta notaris yang akan ditandatanganinya. Oleh sebab itu diperlukan sikap kehati-hatian, karena setiap perbuatan hukum yang dilakukan harus dipertanggungjawabkan di kemudian hari.

- b. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.

UUJN tidak mengatur secara spesifik mengenai ketentuan pidana yang dilakukan oleh Notaris. Sanksi yang dapat dikenakan kepada Notaris hanya berupa sanksi atas kekuatan akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya sebagai akta di bawah tangan. Notaris juga dapat diberikan sanksi berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

Terkait dengan Notaris yang membuat akta kuasa tanpa adanya dokumen asli, dalam hal dimana dokumen yang menjadi objek kuasa adalah merupakan objek jaminan bank. Maka terhadap hal tersebut haruslah didasari pada ketentuan tentang syarat objek dalam perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan merupakan syarat subjektif dari suatu perjanjian. Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, si penjual menginginkan sesuatu barang si penjual. Syarat kesepakatan diatur lebih rinci dalam pasal 1321 KUHPerduta yang berbunyi “ tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Ketentuan pasal 1329 KUHPerduta menyatakan “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap” Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan/atau sudah menikah.

c. Mengenai suatu hal tertentu.

Mengadakan suatu perjanjian haruslah ada obyek atau sesuatu hal yang diperjanjikan. Sesuatu hal itu haruslah merupakan hal tertentu, hal tertentu berarti apa yang diperjanjikan jelas oleh kedua belah pihak. Beberapa ketentuan di dalam KUHPerduta yang mengatur tentang objek perjanjian, yaitu:

- 1) Pasal 1332 KUHPerduta yang menyatakan “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan”.
- 2) Pasal 1333 KUHPerduta yang menyatakan “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.
- 3) Pasal 1334 KUHPerduta yang menyatakan “Barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan”

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal merupakan sesuatu yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Suatu perjanjian yang dibuat dengan sebab yang tidak halal, tidak sah menurut hukum (Syamsuddin, 2005).

Beberapa ketentuan di dalam KUHPerduta tentang sebab-sebab yang dilarang, yaitu:

- 1) Pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.
- 2) Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan “Pasal ini pada dasarnya hanya mempertegas kembali mengenai salah satu syarat objektif dari keabsahan perjanjian, yaitu mengenai sebab yang halal dimana apabila suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum”

Perbuatan Notaris yang melakukan pembuatan akta kuasa terhadap objek yang masih merupakan jaminan bank adalah merupakan suatu perbuatan yang melanggar syarat objektif terkait dengan suatu sebab yang halal. Hal ini di dasari bahwa objek dalam akta kuasa tersebut masih merupakan objek perjanjian yang masih berjalan antara pihak bank dan kreditor. Sehingga berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1337 KUHPerdara terkait dengan pembuatan akta kuasa tersebut maka dinyatakan “batal demi hukum”.

Apabila timbul kerugian terkait dengan pembuatan akta kuasa yang dibuat notaris tersebut, maka Notaris sebagai pejabat pembuat akta terikat pada Pasal 84 UUDN yang menyebutkan bahwa “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 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.”

Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Kuasa Yang Dikaitkan Dengan Peralihan Hak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 49/PDT/2017/PT.Mdn)

Pemberian kuasa merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari yang kadang secara tidak sadar telah dilakukan dengan cara yang sangat sederhana dan bahkan dilakukan tanpa adanya perjanjian tertulis. Pasal 1792 KUH Perdata, disebutkan bahwa: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara, dapat diartikan bahwa setiap orang dapat memberikan kuasa atau membuat surat kuasa dengan perjanjian kepada orang lain untuk dapat menyelenggarakan suatu urusan sepanjang adanya persetujuan dari pemberi kuasa serta diterimanya pemberian kuasa tersebut oleh penerima kuasa. Karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian maka yang menjadi dasar dalam pembuatan perjanjian kuasa mengacu pada Pasal 1320 KUHPerdara perihal syarat sah suatu perjanjian.

Keempat syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi secara keseluruhan dalam suatu perjanjian, karena apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka akan menyebabkan cacat dalam perjanjian (Muljadi & Widjaja, 2014). Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang sudah ia sepakati sebelumnya, namun jika tidak ada pihak yang

merasa keberatan dengan perjanjian yang telah dibuat tersebut, maka perjanjian itu tetap akan berlaku secara sah. Kemudian jika yang tidak terpenuhi adalah syarat-syarat objektif, maka hal ini akan berakibat perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*). Artinya bahwa sejak semula perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat atau tidak pernah ada.

Pasal 1338 KUHPerdara yang menerangkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Pasal 1338 KUH Perdata berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda* yang mengharuskan para pihak memenuhi apa yang telah merupakan ikatan mereka satu sama lain dalam perjanjian yang dibuat. Pasal 1338 KUH Perdata mengarahkan pemahaman bahwa sebenarnya setiap subjek hukum dan sesama subjek hukum lainnya dapat melakukan perbuatan hukum seolah-olah sebagai pembentuk undang-undang dengan menggunakan perjanjian. Ini berarti bahwa setiap subjek hukum dapat membentuk hukum sebagaimana halnya pembentuk undang-undang.

Terkait dengan pokok perkara, pembuatan Akta kuasa Nomor 6 tanggal 5 Juli 2006 adalah merupakan Akta autentik yang terpenuhi sebagaimana di jelaskan dalam KUHPerdara dan UUJN, sehingga “Akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.”

Dalam pemeriksaan pokok perkara di muka persidangan, Asmidar Chandry tidak dapat membuktikan ketidak-absahan dari Akta kuasa Nomor 6. Asmidar Chandry bersama suaminya alm. Rosihan Anwar Nasution hadir menghadap Notaris Mauliddin Shati, S.H bertujuan untuk membuat Akta kuasa Nomor 6 dengan tanpa hadirnya Zainurah (penerima kuasa). Akta kuasa Nomor 6 dibuat dihadapan Notaris berdasarkan keinginan dan kehendak dari Asmidar Chandry yang telah dibaca dan ditandatangani oleh Asmidar Chandry, Saksi dan Notaris.

Asmidar Chandry bersama kuasa hukumnya tidak dapat membuktikan tentang ketidak-absahan dari Akta kuasa Nomor 6 maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dan Pengadilan Tinggi Sumatera Utara dalam pertimbangannya lebih mengedepankan tentang dasar-dasar peraturan perundang-undangan dalam keabsahan pembuatan suatu Akta autentik sebagaimana yang di terapkan dalam KUHPerdara.

Dalam hal ini, Akta autentik Notaris tersebut tidak bertentangan dengan dasar dan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat dengan mudahnya dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan, dikawatirkan akan mengurangi rasa kepercayaan dan menimbulkan keraguan dari masyarakat luas terhadap akta yang dibuat oleh Notaris. Masyarakat akan berpendapat bahwa Akta autentik Notaris tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum karena dapat dibatalkan dengan putusan pengadilan.

Terkait dengan akibat hukum yang timbul atas pembatalan akta kuasa dalam pokok perkara maka akibat hukum pada akta yang batal demi hukum dan akibat hukum pada akta yang dibatalkan pada Perkara Nomor 445/Pdt-G/2015/PN.Medan jo Putusan Nomor Nomor 49/Pdt/2017/PT.Medan

- a. merupakan akta kuasa yang dibatalkan, sehingga akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta tersebut tetap berlaku dan mengikat selama

- belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.
- b. Akibat hukum yang terjadi setelah dikeluarkannya putusan mengenai pembatalan Akta kuasa tersebut maka Akta kuasa itu sudah tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak dapat menjadi alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini berakibat sesuatu yang telah dikuasakan kepada Tergugat (penerima kuasa) yaitu akan kembali menjadi milik Pengugat (pemberi kuasa).
 - c. Akibat hukum terhadap pembatalan akta terkait dengan peralihan hak, maka terhadap Akta Jual Beli Nomor 134/2006 tanggal 25 Agustus 2006 menjadi tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Sehingga tergugat (penerima kuasa) diwajibkan mengembalikan atau menyerahkan SHM Nomor 1085/Desa Sei Sikambing B Medan kepada penggugat (pemberi kuasa) dan terhadap pembatalan Akta Jual ini pula maka penggugat (pemberi kuasa) wajib mengembalika sejumlah uang yang sudah diterima sebelumnya yaitu sebesar Rp 44.000.000,- (empatpuluh empat juta rupiah).

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Pada dasarnya pembuatan akta kuasa tidak diatur didalam KUHPerdata dan UUJN. Akan tetapi, KUHPerdata dan UUJN merupakan ketentuan dasar dalam pembuatan suatu akta untuk dapat diakui dan memiliki kekuatan hukum.
2. Setiap Notaris dalam pembuatan akta kuasa harus selalu mengacu terhadap ketentuan yang diatur dalam UUJN. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya kerugian kepada para pihak yang ingin membuat perjanjian sedangkan di sisi lain, bertujuan untuk melindungi Notaris dalam pertanggung-jawabannya sebagai pejabat pembuat akta.
3. Dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat I Putusan Nomor 445/Pdt.G/2015/PN.Mdn dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 49/Pdt/2017/PT.Medan dari Penggugat tentang Penggunaan kuasa mutlak untuk mengalihkan hak atas tanah dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah dan juga pelarangan pembuat Akta Jual Beli oleh PPAT, serta ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak boleh dan seharusnya menolak untuk membuat Akta atas dasar Surat Kuasa Mutlak dan melarang penggunaan Kuasa Mutlak dalam peralihan hak kepemilikan atas tanah. Akibat hukum yang timbul atas pembatalan akta kuasa tersebut mengakibatkan batalnya Akta Jual Beli sehingga hukum tidak lagi memberi perlindungan terhadap akta tersebut.

Saran

1. Dibutuhkannya penjelasan secara tegas tentang akta kuasa di dalam peraturan perundangan-undangan. Hal bertujuan untuk mencegah terjadi multitafsir dalam menganalisa tentang akta kuasa maupun kuasa, dimana kuasa merupakan suatu perjanjian atau suatu persetujuan sepihak.
2. Notaris sebagai pejabat pembuat akta harus lebih hati-hati dalam pembuatan akta terkait dengan objek maupun dokumen dalam pembuatan akta autentik. Notaris maupun calon Notaris harus dapat memahami ketentuan-ketentuan pembuatan akta sebagai mana yang diatur di dalam UUJN.
3. Tergugat dalam hal ini, terkait dengan akibat hukum timbul terhadap pembatalan akta kuasa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan dan Putusan Pengadilan Tinggi Medan dapat mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung dengan dalil bahwa sahnya Majelis Pengadilan Penggugat dalam proses pemeriksaan persidangan tidak dapat membuktikan keabsahan Akta kuasa Nomor 06 tanggal 5 Juli 2006 serta dapat membuktikan bahwa surat kuasa nomor 06 tersebut adalah bukan merupakan surat kuasa mutlak sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dimana tidak dapat dibuktikan unsur “tidak dapat ditarik kembali” pada surat kuasa tersebut. Bahwa dikarenakan pembatalan akta kuasa tersebut tergugat (penerima kuasa) telah mengalami kerugian materil maupun immateril.

DAFTAR PUSTAKA

- _____, 2017, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- _____, 1996, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa
- _____, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT book*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____, 2009, *Sanksi Perdata & Administartif Notaris*, Bandung: Refika Aditama
- _____, 2012, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung; Citra Aditya Bakti
- _____, 2003, *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Semarang: Aneka Ilmu
- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press
- Adamsyah Fajrin, 2019, *Pelaksanaan Pembatalan Akta Pemberian Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris oleh Pemberi Kausa*, Jurnal Ilmiah, Universitas Mataram
- Ahdiana Yuni Lestari & Endang Heriyani, 2008, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Yogyakarta: Lab Hukum Universitas Muhammadiyah
- Akta kuasa Nomor 6 tanggal 5 Juli 2006 dibuat dihadapan Notaris Mauluddin Shati,S.H

- Bambang Sunggono, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Barrori Mirza, 2016, "Kewajiban Notaris untuk Melekatkan Lembaran Berisi Sidik Jari Penghadap Pada Minuta Akta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris," *Premise Law Journal* 1
- Burhan Ashshofa, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta
- Firman Floranta Adonara, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju
- Frans Satriyo Wicaksono, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta: Visimedia Pustaka
- G.H.S. Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga
- H. W. Roebly dalam Kie, 2001, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran*: Dan, Serba-Serbi Praktek Notaris
- H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Bankers Hand Book*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris di Indoensia*, Bandung: Refika Aditama
- Insturksi Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 1982 tentang *Larangan Penggunaan Surat Kausa mutlak sebagai Pemindehan Hak atas Tanah*, tanggal 06 Maret 1982, Diktum Kedua
- Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Jambi : Mandar Maju
- Johnny Ibrahim, 2014, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Banyu Media
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke-6, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wet boek)*
- Mohd. Syaufii Syamsuddin, 2005, *Perjanjian-Perjanjian dalam Hubungan Industrial*, Jakarta: Sarana Bhakti Persada.
- Muhammad Syaifuddin, 2012, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*, Bandung: Mandar Maju
- Notodisoerojo, R. Soegondo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia: Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah
- Putusan Pengadilan Negeri No.445/Pdt-G/2015/PN.Medan
- Putusan Pengadilan Tinggi No.49/PDT/2017/PT.Medan
- R. Soeroso, 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cetakan II, Jakarta : Sinar Grafika
- R. Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, cetakan 11, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Rachmat Setiawan, 2005, *Hukum Perwakilan dan Kuasa : Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, Jakarta: Tatatnusa
- Raimon Hartadi, 2015, *Method Penelitian Hukum Dalam Teori Dan Pelaksanaan*, Jakarta: Bumi Intitama Sejahtera
- Rudy Haposan Siahaan, 2016, *Pergeseran Makna Penglaihian Hak dalam Tax Amnesty*, Artikel Hukum, Analisedaily.com/berita/arsip/2016.
- Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2012, *Penelitian Normatif*, Jakarta: UI Press.
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty
- Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta
- Tan Thong Jie, 2000, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ihtiar Baru Van Hoeve.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris