

# **PENERAPAN ASAS PRADUGA SAH TERHADAP AKTA NOTARIS DENGAN ADANYA FIGUR PALSU (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH NOMOR 43/PDT/2017/PT.BNA)**

**Innaka Dewi Hindra, Pieter Everhardus Latumeten, Widodo Suryandono**

---

## **Abstrak**

Tesis ini membahas mengenai penerapan Asas Praduga Sah Akta Notaris, bagaimana penerapannya di dalam suatu akta notaris yang di dalamnya terdapat figur palsu yang bertindak menjadi salah satu penghadap sebagaimana yang ada dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 43/PDT/2017/PT.BNA. Permasalahan pada tesis ini adalah 1) Keabsahan, kekuatan pembuktian, bentuk dan substansi pembatalan; 2) Implikasi hukum terhadap para pihak, pihak ketiga, Notaris, dan perbuatan hukum yang didasari Akta Kuasa Menjual yang di dalamnya terdapat figur palsu. Metode penelitian yang dipakai, yuridis normatif. Tipologi penelitian deskriptif, dengan menggunakan data sekunder yang dikumpulkan melalui studi literatur. Menggunakan metode pendekatan kualitatif, yang mana menghasilkan bentuk hasil penelitian yaitu deskriptif analitis. Simpulan dari penulisan tesis ini adalah akta notaris yang di dalamnya terdapat figur palsu adalah tidak sah, serta mengalami degradasi kekuatan bukti menjadi akta dibawah tangan, dan akta yang bersangkutan dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan karena tidak terpenuhinya syarat cakap pada suatu perjanjian. Implikasi hukum terhadap para pihak, pihak ketiga adalah dapat memintakan pembatalan akta ke pengadilan. Untuk implikasi hukum terhadap notaris adalah tidak ada karena notaris hanya bertanggung jawab secara formil atas akta yang dibuatnya. Untuk perbuatan hukum yang didasari dari akta tersebut diatas adalah tetap dianggap sah sebelum adanya pembatalan dari pengadilan. Saran dari penulis adalah notaris harus lebih berhati-hati, dengan selalu memfotokopi identitas penghadap, agar menjadi arsip bagi Notaris.

**Kata Kunci:**

Akta, Asas Praduga Sah, Figur Palsu

## **A. PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Salah satu permasalahan yang bisa terjadi pada akta Notaris adalah terdapatnya suatu keterangan palsu, dokumen palsu maupun identitas palsu yang diberikan oleh penghadap guna membuat akta otentik. Dalam masalah seperti itu Notaris sebenarnya terlepas dari tanggung jawab pembuktian materil dari apa yang diberikan oleh penghadap, Notaris hanya bertanggung jawab secara penuh atas akta yang telah dibuatnya, karena dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa Notaris hanya berwenang untuk membuat akta otentik berdasarkan hal-hal yang dikehendaki oleh penghadap untuk dituangkan dalam akta otentik.

Di Indonesia Notaris bukanlah profesi yang asing bagi masyarakat, Notaris merupakan salah satu profesi yang menyediakan jasa hukum bagi masyarakat terutama dalam hal kepastian hukum, notaris hadir karena adanya kebutuhan dari masyarakat atas

suatu alat bukti otentik. Notaris adalah profesi yang diangkat langsung oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Tugas, kewenangan, kewajiban, serta sanksi Notaris diatur khusus dalam peraturan perundang-undangan, tetapi tidak terlalu mengatur secara teknis karena Notaris bukanlah pegawai pemerintahan maupun pegawai negeri. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat dan menerbitkan suatu akta otentik dan mempunyai kewenangan lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.<sup>1</sup> Selain itu Notaris dalam praktek kesehariannya juga memangku jabatan sebagai pejabat publik yang melaksanakan sebagian tugas dari pemerintah di bidang keperdataan.<sup>2</sup>

Produk salah satu kewenangan dari Notaris yaitu akta otentik, berguna sebagai alat bukti yang terkuat dan sempurna, merupakan alat bukti yang sangat berperan penting didalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat, baik dalam kegiatan ekonomi, sosial dan lain-lain. Akta otentik menentukan secara jelas suatu hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan kepastian hukum dalam berbagai hubungan baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.

Akta otentik itu sendiri didefinisikan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat". Dari definisi tersebut tadi jelas bahwa Notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik sesuai yang ditentukan undang-undang di tempat kedudukan Notaris itu sendiri. Dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, mengatur bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta atas setiap perbuatan, perjanjian, atau penetapan yang dikehendaki oleh penghadap selama tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur lain. Dengan begitu dapat digambarkan bahwa Notaris hanya mencatat dan menyaksikan semua keterangan yang disampaikan oleh para penghadap (mengkonstanrir) untuk disusun redaksinya berdasarkan Undang-Undang. Berisikan suatu keterangan atau perbuatan dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan Notaris. Artinya diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan pihak lain tersebut sengaja datang dihadapan Notaris dengan maksud keterangan atau perbuatan itu dikonstantir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Misal akta pengakuan hutang, yang berisikan keterangan atau perbuatan yang dilakukan para pihak sehubungan perjanjian hutang tersebut, yang dilakukan dihadapan Notaris kemudian dituangkan dalam akta yang dibuatnya karena diminta oleh para penghadap.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik sering disalahgunakan oleh masyarakat yang mempunyai itikad buruk dalam membuat akta demi kepentingannya sendiri atau suatu kelompok, tidak jarang Notaris sering ikut dijadikan pihak dalam persidangan dengan alasan Notaris ikut membantu membuat akta dengan keterangan palsu maupun membuat akta palsu. Ada beberapa Notaris yang memang terbukti bermain curang dan bersalah, tetapi tidak sedikit juga ternyata Notaris tidak ikut

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, TLN No. 4432, Ps. 1 angka 1

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), hlm. 16.

bertanggung jawab atas masalah tersebut karena pada dasarnya Notaris itu sendiri hanya bertanggung jawab atas akta yang ia buat.

Apabila ada penyangkalan atau pengingkaran terkait akta yang dibuat Notaris dalam hal dokumen-dokumen dan/atau keterangan-keterangan yang didapatkan terkait pembuatan akta ternyata palsu, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab pihak atau para pihak yang menyerahkan dokumen-dokumen dan/atau memberikan keterangan yang palsu tersebut, bukan tanggungjawab Notaris, hal ini karena akta para pihak berisikan keterangan tertulis dari para pihak.<sup>3</sup> Pada akta para pihak yang berisikan keterangan para pihak, Notaris tidaklah berkewajiban untuk menyelidiki apakah keterangan yang dikemukakan atau yang dituliskan oleh kliennya di dalam akta sesuai dengan kebenaran ataukah tidak.<sup>4</sup>

Notaris dapat saja lepas dari tanggungjawab dan tanggung gugat hukum yang diakibatkan akta yang dibuatnya cacat, sepanjang cacat hukum tersebut disebabkan oleh kesalahan pihak lain, atau keterangan serta bukti surat yang disampaikan oleh klien dalam pembuatan akta didukung dengan dokumen-dokumen yang tampaknya asli tetapi kenyataannya adalah palsu.<sup>5</sup> Tanggung jawab notaris selesai pada saat akta ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi, dan notaris, serta salinan akta telah diberikan kepada penghadap. Mengenai apa-apa saja yang dinyatakan maupun dijanjikan oleh para penghadap didalam akta tersebut notaris tidak bertanggung jawab, notaris selamanya hanya bertanggungjawab atas pembuatan akta yang ia buat.

Permasalahan berikutnya adalah mengenai dokumen-dokumen yang sebenarnya merupakan produk hukum dari instansi Negara dapat dengan mudah dipalsukan, yang mana hal ini sangat merugikan banyak pihak termasuk profesi jabatan Notaris. Karena apabila semudah itu untuk memalsukan suatu dokumen Negara, maka dengan mudahnya pihak-pihak yang beritikad buruk untuk membuat suatu akta otentik di hadapan Notaris demi melancarkan keperluannya. Notaris dalam hal ini tidak bisa menolak permintaan pembuatan akta otentik selama syarat-syarat untuk pembuatan suatu akta telah terpenuhi dan masih di dalam kewenangan Notaris. Akibatnya Notaris juga dengan mudahnya ikut terseret dalam permasalahan atau sengketa yang terjadi akibat dari pembuatan akta yang didasarkan dari dokumen palsu. Pembuatan akta Notaris didasari oleh keterangan-keterangan dari para penghadap dan dokumen-dokumen pendukung, apabila persyaratan dokumen telah terpenuhi maka Notaris dapat membuat akta yang diminta, dan Notaris tidak memiliki kewajiban maupun tanggung jawab untuk memastikan kebenaran materil dari suatu dokumen yang diberikan.

Dewasa ini banyak Notaris yang dipanggil untuk menjadi saksi dihadapan pengadilan karena akta yang dibuatnya tersebut terkait sengketa ada pula Notaris yang ikut dijadikan tergugat maupun tersangka atas permasalahan ini. Maka dari itu profesi Notaris sebenarnya sangatlah rawan terkena permasalahan di pengadilan, karena produk dari jabatan Notaris adalah suatu akta otentik yang memiliki pembuktian yang sempurna dan sangat mengikat para pihak dalam suatu perbuatan hukum. Jadi apabila akta notaris tersebut dibuat dengan dasar dokumen maupun keterangan yang palsu maka pasti sangat merugikan pihak-pihak yang sebenarnya memiliki kepentingan pada perbuatan hukum

---

<sup>3</sup> A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, (Jakarta:Intermassa, 1978), hlm. 76.

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 79.

<sup>5</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 26

tersebut. Banyaknya kasus yang membuat notaris menjadi pihak di pengadilan karena keterangan palsu atau dokumen yang diberikan tidak benar oleh penghadap, maka dari itu seharusnya notaris benar-benar teliti dan sangat mengetahui peraturan-peraturan yang ada karena dengan demikian dapat meminimalisir kejadian-kejadian seperti itu. Walaupun di Indonesia belum ada aturan yang jelas dan lengkap mengenai perlindungan notaris saat menjalankan jabatannya, namun dengan mengetahui perkembangan-perkembangan aturan yang ada setidaknya notaris akan lebih teliti dalam menjalankan jabatannya, agar tidak gampang dimanipulasi oleh penghadap yang beritikad buruk. Dengan mengetahui aturan-aturan yang terkait dan berlaku mengenai kenotariatan dan hal yang menyangkut, maka akan meminimalisir kesalahan pada pembuatan akta, dan akta yang dibuat notaris akan memiliki nilai otentisitasnya dan berlaku menjadi akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di dalam maupun di luar pengadilan.

Asas praduga sah akta notaris adalah asas yang dikenal dalam akta notaris dimana akta notaris akan selalu dianggap sah dan sempurna nilai pembuktiannya, serta memiliki nilai pembuktian yang terpenuhi, sebelum ada pihak yang menyangkalnya di muka pengadilan. Dengan begitu apabila memang ada penghadap yang beritikad buruk untuk membuat suatu akta otentik dihadapan notaris dengan membawa keterangan atau dokumen palsu yang sebenarnya notaris juga tidak mengetahui akan hal tersebut maka setelah akta otentik itu terbit dan lahir, segala hak dan kewajiban serta akibat hukum dari akta otentik itu akan selalu mengikat dan akta otentik itu sendiri akan selalu dianggap sah.

Dari uraian tersebut diatas dapat dilihat bahwa akta notaris yang seharusnya menjadi akta yang pembuktiannya sempurna, dan memiliki nilai kepercayaan dimata masyarakat Indonesia. Tetapi karena di Indonesia mengenai kebenaran suatu keterangan maupun dokumen yang diberikan oleh penghadap yang bersangkutan belum diatur dengan jelas dan lengkap, karena dalam undang-undang Jabatan Notaris terlihat jelas bahwa notaris hanya berwenang untuk membuat akta berdasarkan apa yang dikehendaki dan yang disampaikan oleh para penghadap, dengan kata lain, notaris tidak memiliki kewenangan untuk meneliti dan menyoediki lebih lanjut mengenai kebenaran materiil tentang apa-apa saja yang diberikan oleh penghadap kepada notaris. Jelas bahwa aturan-aturan yang sudah ada belum sepenuhnya melindungi profesi notaris dalam hal menjalankan jabatannya. Masih banyak masyarakat yang memiliki itikad buruk dalam membuat akta otentik, karena tidak jelasnya aturan mengenai perlindungan jabatan notaris dalam hal ini. Selain aturan mengenai perlindungan notaris dalam menjalankan jabatannya, mengenai aturan terhadap pihak ketiga yang bersangkutanpun belum ada diatur khusus dalam peraturan perundang-undangan bidang kenotariatan.

Dalam penulisan tesis ini, penulis akan menguraikan suatu masalah mengenai penerapan asas praduga sah akta notaris dalam salah satu akta yang bisa dibuat dihadapan notaris yaitu Akta Kuasa Menjual, suatu akta yang berisikan seseorang memberikan kuasa untuk seseorang lainnya untuk melakukan penjualan atas kebendaan yang dimilikinya untuk dan atas nama dirinya. Kuasa menjual dalam bidang kenotariatan umumnya ditemukan dalam hal peralihan hak atas tanah. Permasalahan terhadap peralihan hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya. Dalam proses pembuatan surat kuasa menjual dapat dibuat dibawah tangan oleh para pihak dan dapat juga dibuat melalui akta Notaris.

Penggunaan surat kuasa atau pelimpahan kuasa dari satu orang ke orang yang lain telah menjadi hal yang biasa pada kehidupan sehari-hari penggunaan surat kuasa sering terjadi dengan proses yang sederhana dengan tujuan untuk mempermudah urusan maupun tugas. Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.<sup>6</sup> Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatarbelakangi oleh berbagai hal diantaranya adalah:

- a. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
- b. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan pemberian suatu kuasa jual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.

Penulis menemukan suatu Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang bernomor 43/PDT/2017/PT.BNA, yang pada intinya majelis hakim pada pengadilan tinggi tersebut memutuskan bahwa Notaris sebagai tergugat II ikut diputus oleh Majelis Hakim untuk bertanggung jawab dan harus ganti rugi bersama para tergugat lainnya karena telah dibuatnya suatu Akta Kuasa Menjual yang berdasarkan dari keterangan figur palsu. Figur palsu berpura-pura menjadi seseorang yang berwenang untuk menjadi penghadap dalam akta tersebut, dengan membawa Kartu Tanda Penduduk yang palsu. Dalam putusan tingkat pertama, Majelis Hakim juga memutuskan hal yang sama, tingkat banding hanya menguatkan putusan pada tingkat pertama. Menurut penulis, seharusnya majelis hakim pada tingkat pertama maupun tingkat banding seharusnya tidak memutuskan hal demikian, karena pada perkara ini Notaris tidak mengetahui bahwa orang yang menghadap pada saat itu adalah bukan orang yang seharusnya, karena Kartu Tanda Penduduk yang diberikan sesuai dengan orang yang menghadap pada saat itu. Dari pandangan tersebut penulis bermaksud untuk menulis tesis dengan judul “Penerapan Asas Praduga Sah Terhadap Akta Notaris Dengan Adanya Figur Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 43/PDT/2017/PT.BNA)”.

## **2. Permasalahan**

Pokok permasalahan yang dibahas dalam jurnal ini adalah mengenai keabsahan, kekuatan pembuktian, bentuk dan substansi pembatalan dari Akta Kuasa Menjual yang didalamnya terdapat figur palsu, serta implikasi hukum bagi para pihak, pihak ketiga, notaris dan perbuatan hukum yang didasarkan oleh Akta Kuasa Menjual yang terdapat figur palsu,

## **3. Sistematika Penulisan**

Jurnal ini dibagi menjadi tiga bagian utama demi mempermudah pembaca untuk memahami jurnal ini. Bagian pertama adalah pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, permasalahan, argumentasi penulis, dan sistematika penulisan jurnal secara singkat. Kemudian bagian kedua adalah pembahasan yang mana menguraikan mengenai analisis terhadap mengenai keabsahan, kekuatan pembuktian, bentuk dan substansi

---

<sup>6</sup> Herlien Budiono, “*Perwakilan, Kuasa, dan Pemberian Kuasa*” (Majalah Renvoi: 3 November 2016), hlm. 68

pembatalan dari Akta Kuasa Menjual yang didalamnya terdapat figur palsu, serta implikasi hukum bagi para pihak, pihak ketiga, notaris dan perbuatan hukum yang didasarkan oleh Akta Kuasa Menjual yang terdapat figur palsu. Bagian ketiga adalah simpulan dan saran.

## **B. PEMBAHASAN**

Kasus ini berawal dari ayah Penggugat/Terbanding yakni Z. Ahmad Nyak Cut menikah dengan ibu kandung Penggugat Hj. Fatimah dan lahir seorang anak yaitu Penggugat. Lalu orang tua Penggugat bercerai. Z. Ahmad Nyak Cut, seorang duda menikahi seorang janda Chadijah yaitu ibu dari Tergugat I/Pembanding, Tergugat I merupakan anak tiri dari Z. Ahmad Nyak Cut. Dari perkawinan dengan Chadijah, lahir seorang anak perempuan Hj. Darwati namun sudah meninggal. Tuan Z. Ahmad Nyak Cut memiliki sebidang tanah dan bangunan di Banda Aceh dengan sertipikat nomor 374/1999 yang tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh Z. Ahmad Nyak Cut semasa perkawinannya yang pertama bersama Hj. Fatimah. Pada suatu hari Penggugat bermaksud untuk membersihkan tanah dan bangunan tersebut, namun dihalangi oleh Tergugat I dengan alasan tanah tersebut akan dibereskan oleh orang lain. Beberapa minggu kemudian Penggugat mendapatkan kabar bahwa tanah tersebut akan disewakan kepada pihak lain oleh Tergugat I, namun Penggugat sangat menolak usulan tersebut karena Penggugat berniat untuk menempati tanah dan bangunan tersebut. Lalu Penggugat menegur Tergugat I dan tidak ditanggapi oleh Tergugat I. Tergugat I memberikan alasan kepada Penggugat bahwa tanah dan rumah tersebut bukan lagi milik ayah kandung Penggugat, melainkan sudah menjadi milik Tergugat I.

Tergugat I telah membalik nama dan dengan dasar Akta Jual Beli nomor 24 tanggal 14 maret 2013 yang dibuat dihadapan Tergugat II/Turut Terbanding I dalam kedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Jual Beli tersebut didasarkan dengan Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Tergugat I dihadapan Tergugat II dalam kedudukan sebagai Notaris nomor 19 tanggal 31 agustus 2012, yang isinya Z. Ahmad Nyak Cut atau ayah kandung Penggugat telah memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk melakukan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut. Berdasarkan dari Akta Kuasa Menjual tersebut, Tergugat I membuat Akta Jual Beli tersebut diatas dihadapan Tergugat II, dalam Akta Jual Beli tersebut Tergugat I bertindak sebagai penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual tersebut diatas, dan Tergugat I bertindak pula menjadi pembeli dalam Akta Jual Beli tersebut. Lalu setelah Akta Jual Beli tersebut selesai, maka Tergugat I mengajukan kepada Tergugat III/Turut Terbanding II untuk balik nama sertipikat tanah dan bangunan nomor 374/1999 tersebut yang awalnya atas nama tuan Z. Ahmad Nyak Cut menjadi atas nama Mawardi Usman atau Tergugat I.

Pada saat perkara ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh, Tergugat II selaku Notaris dan PPAT, baru mengetahui bahwa sebenarnya tuan Z. Ahmad Nyak Cut telah meninggal dunia sejak tahun 2002. Ternyata pada saat pembuatan Akta Kuasa Menjual tahun 2012, Tergugat I membawa orang lain (figur palsu) yang seolah-olah bertindak sebagai tuan Z. Ahmad Nyak Cut dengan membawa Kartu Tanda Penduduk yang beratasnamakan Z. Ahmad Nyak Cut, guna memperlancar pembuatan Akta Kuasa Menjual tersebut.

Majelis Hakim pada tingkat pertama dan banding, memutus bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim juga memutus bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 19 dan Akta Jual Beli Nomor 24

batal demi hukum. Para Tergugat juga dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan banding.

### **1. Keabsahan, Kekuatan Pembuktian, Bentuk dan Substansi Pembatalan Akta Kuasa Menjual yang Di Dalamnya Terdapat Figur Palsu**

Pada penulisan akta ini, akta yang dibahas adalah Akta Kuasa Menjual. Dimana untuk menganalisis pasti tidak terlepas dari ketentuan yang ada dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang pemberian kuasa. Untuk syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah :

1. Terjadinya kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian
2. Para pihak cakap untuk membuat perjanjian
3. Adanya suatu hal yang diperjanjikan
4. Hal yang diperjanjikan adalah hal yang halal.

Keempat syarat sah perjanjian tersebut merupakan syarat yang bersifat kolektif, dimana apabila terdapat satu syarat yang tidak terpenuhi maka perjanjian tetap akan dinyatakan tidak sah. Untuk analisis setiap syarat adalah sebagai berikut:

1. Terjadinya kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian.

Dalam kasus ini, yang menjadi pemberi kuasa adalah seseorang yang mengaku menjadi Z. Ahmad Nyak Cut (ayah kandung penggugat) atau figur palsu dan penerima kuasa adalah tergugat I. Mereka datang ke hadapan tergugat II untuk membuat kuasa menjual. Dengan sama-sama hadir dihadapan tergugat II, dengan begitu sudah pasti secara logika mereka telah sepakat untuk melakukan suatu perjanjian kuasa, dalam lampiran Putusan Nomor 43/PDT/2017/PT.BNA tidak ditemukan dimana kronologis maupun keterangan yang mana menyatakan bahwa kedua belah pihak dalam kuasa menjual merasa tidak sepakat. Mereka berdua datang dan langsung menyatakan kepada tergugat II untuk membuat akta kuasa menjual, dengan memberikan identitas masing-masing dan memberikan untuk diperlihatkan dan dimengerti oleh tergugat II, sebuah sertipikat objek sengketa yang beratas nama Z.Ahmad Nyak Cut. Unsur kuasa dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga telah terpenuhi, yang mana salah satu unsur dari kuasa adalah persetujuan untuk memberikan kuasa kepada penerima kuasa.<sup>7</sup>

Dengan begitu menurut penulis, dalam syarat pertama ini mengenai kesepakatan para pihak dalam perjanjian adalah terpenuhi. Walaupun memang dalam perkara ini yang menjadi pemberi kuasa adalah figur palsu namun untuk syarat sepakat tetap terpenuhi.

2. Para pihak cakap untuk melangsungkan perjanjian

Mengenai kecakapan pihak dalam melangsungkan perjanjian, dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah, “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Dalam hal kuasa menjual yang objek kuasanya adalah tanah dan bangunan, maka sudah pasti yang memberikan kuasa adalah seseorang yang berhak atas tanah tersebut, dalam sertipikat hak milik nomor 374/1999 tertulis atas nama Z. Ahmad Nyak Cut (bukti surat T.II). Kuasa menjual pada kasus ini adalah untuk menjual atau mengalihkan sebidang tanah yang selanjutnya atas dasar akta kuasa

---

<sup>7</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006) hlm. 57

menjual pada kasus ini akan dibuat akta jual beli. Yang cakap untuk menjadi pemberi kuasa adalah Z. Ahmad Nyak Cut, karena syarat penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijual, apabila orang yang memiliki tanah bersangkutan adalah dua orang atau lebih maka tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>8</sup>

Pada saat pembuatan akta kuasa menjual, yang hadir dihadapan tergugat II adalah seseorang yang mengaku menjadi Z. Ahmad Nyak Cut, dimana menurut keterangan tergugat II, pada saat pembuatan akta kuasa menjual, yang pada awalnya mengaku menjadi Z. Ahmad Nyak Cut telah memberikan Kartu Identitas Penduduk (KTP) atas nama Z. Ahmad Nyak Cut, dan sertipikat hak milik nomor 374/1999 kepada tergugat II untuk diperlihatkan dan diteliti. Menurut keterangan dari tergugat II KTP yang diberikan kepadanya adalah cocok dengan yang terjadi pada kenyataan pada saat pembuatan akta, yang mana artinya KTP sesuai dengan data dan wajah dari seseorang yang mengaku menjadi Z. Ahmad Nyak Cut.

Ternyata di pengadilan penggugat mengeluarkan bukti surat sebuah Surat Keterangan Kematian Nomor 459/876/KS/2004 atas nama Z. Ahmad Nyak Cut (bukti surat P-2), yang mana membuktikan bahwa bahwa ayah kandung penggugat telah meninggal dunia. Ditambah dengan keterangan saksi Hamdani (saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I) yang mana saksi menyatakan bahwa ayah kandung tergugat/ayah tiri tergugat I/Z. Ahmad Nyak Cut telah meninggal pada tanggal 2 September 2002.

Dengan begitu untuk syarat kecakapan pihak dalam akta kuasa menjual pada kasus ini tidak terpenuhi. Menurut penulis karena sudah satu syarat yang tidak terpenuhi, maka perjanjian kuasa menjual ini adalah tidak sah, karena yang bertindak menjadi pemberi kuasa dalam hal ini adalah bukan orang yang sebenarnya atau figur palsu yang menggunakan KTP palsu, karena logikanya tidak mungkin sudah meninggal pada tahun 2002 tetapi membuat dan hadir dihadapan tergugat II untuk membuat perjanjian kuasa menjual pada tahun 2012.

3. Adanya suatu hal yang diperjanjikan.

Untuk syarat adanya hal yang diperjanjikan, dalam kasus ini, yang dijadikan objek kuasa adalah suatu kuasa untuk menjual, berarti penerima kuasa mewakili untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk menjual objek sengketa yaitu tanah bangunan sertipikat nomor 374/1999 yang ada di Banda Aceh. Syarat ini adalah bentuk suatu perjanjian kebendaan, namun dengan perkembangannya, objek perjanjian tidak hanya mengenai benda tetapi juga jasa seperti pada suatu jasa pekerjaan dan jasa-jasa lainnya.<sup>9</sup> Salah satu unsur dari kuasa adalah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa<sup>10</sup>, yang mana dalam kasus ini unsur kuasa memberikan kuasa telah terpenuhi juga. Bila dibandingkan dengan definisi dari kuasa, yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu

---

<sup>8</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2

<sup>9</sup> Agus Sardjono, *et al.*, *Pengantar Hukum Dagang*, (Jakarta:PT. Rajagrafindo Persada, 2014), hlm. 17.

<sup>10</sup> Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian*, hlm. 57.



urusan.<sup>11</sup> Maka bisa dikatakan bahwa objek perjanjian dalam kuasa menjual adalah suatu kuasa itu sendiri.

Jadi untuk syarat ini menurut penulis telah terpenuhi, karena berdasarkan kuasa menjual dari Z. Ahmad Nyak Cut dengan Tergugat I, telah menghasilkan produk hukum lain yaitu Akta Jual Beli, yang mana membuktikan bahwa surat kuasa menjual itu telah mengandung unsur objek perjanjian yaitu kuasa, yang mana telah memenuhi unsur pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Maka menurut penulis untuk syarat hal yang diperjanjian telah dipenuhi. Yang mana kuasa yang dibuat dari orang yang mengaku Z. Ahmad Nyak Cut (figur palsu) sebagai pemberi kuasa dan tergugat I sebagai penerima kuasa.

4. Hal yang diperjanjikan adalah hal yang halal.

Untuk sebab yang halal adalah apa yang diperjanjikan adalah merupakan sesuatu yang diperbolehkan menurut aturan-aturan hukum, kesusilaan, dan ketertiban.<sup>12</sup> Dalam akta kuasa menjual ini, objek perjanjiannya adalah suatu kuasa yang diberikan oleh orang yang mengaku Z. Ahmad Nyak Cut (figur palsu) kepada tergugat I untuk melakukan penjualan atas objek sengketa yaitu tanah hak milik nomor 374/1999. Menurut penulis untuk syarat ini telah terpenuhi, karena suatu perjanjian pemberian kuasa tidak dilarang dalam hukum Indonesia, karena untuk pemberian kuasa itu sendiri diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Maka dari alasan tersebut menurut penulis tidak ada hal yang membuat unsur terakhir ini tidak terpenuhi. Meskipun pada saat pembuatan akta kuasa menjual tersebut diatas pemberi kuasa adalah figur palsu, Notaris atau tergugat II tetap membuat akta kuasa menjual, karena menurut keterangan tergugat II yang dicantumkan dalam eksepsi, pada saat pembuatan akta figur palsu menyerahkan KTP yang beratasnamakan Z. Ahmad Nyak Cut serta sertipikat hak milik nomor 474/1999 yang teratas nama Z. Ahmad Nyak Cut. Jadi tergugat II tetap bisa membuat akta kuasa menjual karena tidak ada dokumen maupun ketentuan yang tidak terpenuhi.

Jadi berdasarkan analisis penulis mengenai keabsahan dari kuasa menjual ini tidaklah terpenuhi, atau tidak sah. Karena salah satu dari syarat tidak terpenuhi yaitu tentang kecakapan para pihak, sedangkan ketentuan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat yang kumulatif, artinya walaupun hanya satu syarat yang tidak terpenuhi maka perjanjian kuasa itu tidak lah sah.

Kuasa menjual pada kasus ini dibuat dalam bentuk notaris, dimana dengan begitu syarat sah suatu akta otentik berlaku dalam penerapan kasus ini. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas, maka suatu akta agar dapat dijadikan sebagai akta otentik harus memenuhi tiga persyaratan, yang salah satunya adalah harus dengan bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam syarat bentuk akta Notaris, ditentukan dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mana salah satunya badan akta memuat identitas dan keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap. Menurut penulis, apabila identitas yang dicantumkan pada badan akta adalah identitas seseorang yang tidak cakap untuk menjadi penghadap pada akta

---

<sup>11</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti, (Jakarta: PT. Pradya Paramita, 2009), Ps. 1792

<sup>12</sup> Sardjono, *et al.*, *Pengantar Hukum Dagang*, hlm. 18.

Notaris, maka sudah seharusnya syarat pembuatan akta Notaris ada yang tidak terpenuhi.<sup>13</sup> Maka dari pertimbangan tersebut penulis berpendapat, bahwa untuk syarat akta otentik yang dibuat oleh Notaris juga tidak terpenuhi. Pada perkara ini, sebenarnya selain syarat otentisitas tidak terpenuhi, akta yang bersangkutan juga sebenarnya harusnya dianggap tidak pernah lahir. Akta Kuasa Menjual tersebut ditandatangani oleh figur palsu, dengan begitu akta tersebut tidak mengandung tanda tangan asli dari Z. Ahmad Nyak Cut. Selain tanda tangan, kesepakatan pada perjanjian kuasa juga sebenarnya tidak terpenuhi, karena yang sepakat untuk memberikan kuasanya adalah orang lain bukan Z. Ahmad Nyak Cut, akibat dari tidak terpenuhinya syarat sepakat pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan kepalsuan materil yang berbentuk kepalsuan tanda tangan dengan begitu sebenarnya Akta Kuasa Menjual tersebut diatas adalah batal demi hukum.

Mengenai kekuatan bukti akta pada perkara ini, akta Notaris yang awalnya dianggap sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan bukti yang sempurna dan memiliki kekuatan mengikat, serta telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam suatu sengketa hukum perdata, namun demikian akta tersebut dapat mengalami penurunan mutu atau kemunduran atau kemerosotan status, dalam arti bukti lengkap dan sempurna menjadi permulaan pembuktian seperti akta dibawah tangan dan menyebabkan kebatalan atau ketidakabsahan akta tersebut.<sup>14</sup> Dalam ketentuan Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris, mengatur bahwa apabila terjadi pelanggaran dalam hal syarat-syarat penghadap yang diatur dalam Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris, maka kekuatan bukti dari akta otentik akan mengalami kemunduran menjadi kekuatan bukti akta dibawah tangan. Penghadap dalam akta Notaris adalah seseorang yang berusia minimal delapan belas (18) tahun atau telah menikah, serta cakap untuk melakukan perbuatan hukum.<sup>15</sup>

Untuk kasus ini, dinyatakan bahwa yang menjadi penghadap yaitu orang yang mengaku bernama Z. Ahmad Nyak Cut telah memenuhi syarat usia tetapi tidak cakap. Karena apabila ia benar adalah Z. Ahmad Nyak Cut, maka ia sudah melakukan pernikahan sebanyak dua kali, sesuai dengan keterangan saksi dari saksi Durmini dan Hamdani. Kedua saksi Durmini dan Hamdani menyatakan bahwa mereka mengetahui bahwa Z. Ahmad Nyak Cut telah menikah dengan Hj. Fatimah (ibu kandung penggugat) dan setelah cerai menikah lagi dengan Chadijah (ibu kandung tergugat I), maka Z. Ahmad telah memenuhi syarat dalam hal usia atau telah menikah. Tetapi untuk syarat cakap disini tidak terpenuhi. Cakap itu sendiri artinya adalah memiliki kapasitas untuk melakukan perbuatan hukum (*legal capacity*). Kecakapan tidak hanya terbatas pada batas usia, dan kesehatan mental, tetapi kecakapan juga ditentukan oleh undang-undang.<sup>16</sup> Tidak cakap menurut hukum adalah mereka yang oleh undang-undang

---

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 38 ayat 3 *juncto* Ps. 39 ayat 1.

<sup>14</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung:CV Mandar Maju, 2011), hlm 119-120.

<sup>15</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU. No. 30 Tahun 2004, TLN No. 4432, Ps 39 ayat 1

<sup>16</sup> Sardjono, *et al.*, *Pengantar Hukum Dagang*, hlm. 16-17

dilarang melakukan tindakan hukum, terlepas dari apakah secara factual ia mampu memahami konsekuensi tindakan-tindakannya.<sup>17</sup>

Jadi maksudnya ditentukan oleh undang-undang adalah, apakah seseorang yang membuat dan mengikatkan diri dalam perjanjian adalah orang yang memiliki kewenangan atau kecakapan menurut undang-undang. Orang yang menjadi Z. Ahmad Nyak Cut terbukti bukanlah Z. Ahmad Nyak Cut, karena sesuai dengan keterangan pada persidangan bahwa Z. Ahmad Nyak Cut telah meninggal dunia pada tahun 2002, sedangkan kuasa menjual dibuat pada tahun 2012. Maka orang yang membuat akta kuasa menjual tersebut sebenarnya bukanlah orang yang berwenang untuk melimpahkan kuasanya kepada penerima kuasa.

Dengan begitu menurut penulis untuk syarat penghadap sebenarnya tidaklah terpenuhi, maka karena dilanggarnya Pasal 41 *juncto* Pasal 39 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta kuasa menjual dalam kasus ini yang mana mengandung figur palsu, mengalami kemunduran atau degradasi kekuatan bukti, yang semula memiliki kekuatan pembuktian akta otentik atau sempurna, maka turun menjadi kekuatan pembuktian akta di bawah tangan, serta karena tidak terpenuhinya syarat subjektif pada perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Akta Kuasa Menjual tersebut diatas juga dapat dimintakan pembatalannya kepada pengadilan, sehingga apabila dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka Akta Kuasa Menjual tersebut diatas menjadi batal demi hukum.

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, diatur tentang syarat-syarat subjektif dan objektif dari suatu perjanjian. Dalam penulisan tesis ini, seperti yang sudah diuraikan tersebut diatas, terdapat salah satu syarat subjektif dari perjanjian kuasa menjual yang tidak terpenuhi yaitu syarat kecakapan dari pihak yang membuat perjanjian. Dimana dalam hal ini yang bertindak menjadi Z. Ahmad Nyak Cut bukanlah orang yang sebenarnya, karena Z. Ahmad Nyak Cut telah meninggal dunia pada tahun 2002, sedangkan kuasa dibuat pada tahun 2012. Apabila ada ketidakcakapan dari salah satu pihak dalam perjanjian, dapat mengajukan permohonan pembatalan.<sup>18</sup> Hal tersebut juga didukung dengan salah satu asas dalam akta Notaris yaitu asas praduga sah yang mana akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan.<sup>19</sup>

Berdasarkan dari ketentuan tersebut diatas, maka menurut penulis, untuk perjanjian pemberian kuasa ini akan selalu dianggap sah sebelum adanya putusan pengadilan. Setelah dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh dan dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh, maka akibat dari kebatalan akta ini adalah akta dianggap batal dan tidak pernah ada keadaan menjadi pulih, namun akta kuasa menjual ini tetap dianggap otentik oleh masyarakat walaupun sebenarnya akta kuasa menjual tersebut terjadi kecacatan subjektif dan kepalsuan materil, namun karena sebelumnya belum ada pembatalan dari pengadilan maka tetap dianggap sah dan otentik. Sebab mengenai kecacatan syarat subjektif dan kepalsuan

---

<sup>17</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 99.

<sup>18</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti, (Jakarta: PT. Pradya Paramita, 2009), Ps. 1331

<sup>19</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004*, Bagian Penjelasan Umum Alenia ke-7.

materil tersebut tidak serta merta bisa dikabulkan oleh hakim, sehingga pihak yang memintakan pembatalan tersebut harus membuktikan atas segala dalil-dalilnya di muka pengadilan.<sup>20</sup>

Selain dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan, bentuk kebatalan dari Akta Kuasa Menjual tersebut diatas adalah *nonexistent* atau dianggap tidak pernah ada dari awal, bentuk *nonexistent* maksudnya disini adalah tindakan yang dimaksudkan dalam perjanjian dianggap tidak ada karena unsur yang diharuskan dalam perjanjian tidak terpenuhi. Menurut penulis, dalam perjanjian kuasa, mengenai unsur penerima maupun pemberi kuasa sangatlah penting. Perjanjian kuasa merupakan suatu perjanjian yang didalamnya terdapat suatu kewenangan bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka dari itu perjanjian kuasa menitik beratkan kepada suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang. Sehingga apabila dalam perjanjian kuasa, unsur pemberi kuasa tidak terpenuhi seperti dalam perkara ini, maka Akta Kuasa Menjual pada perkara ini sepatutnya pula untuk dinyatakan kebatalannya dengan bentuk *nonexistent*. Alasan penulis menganalisis demikian berdasarkan penjelasan yang sudah diuraikan sebelumnya, bahwa yang menghadap adalah figur palsu yang bertindak sebagai pemberi kuasa (pura-pura menjadi Z.Ahmad Nyak Cut), maka sudah bisa dikatakan dari awal perjanjian kuasa dibuat sebenarnya unsur penghadap atau unsur pemberi kuasa pada perjanjian kuasa tidak terpenuhi. Pada saat pembuatan akta, dari awal Z. Ahmad Nyak Cut dan figur palsu datang kepada Notaris Irma Savitry atau Tergugat II dengan niat atau itikad yang buruk. Mereka datang dengan niat permufakatan jahat untuk membuat suatu akta kuasa palsu yang mana dengan membawa KTP palsu. Maka dari itu menurut penulis, sudah seharusnya sedari awal akta itu dibuat, akta itu sudah batal demi hukum. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian dilarang mengandung suatu sebab terlarang yang mana apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Menurut penulis dengan adanya niat awal jahat dari para pihak dalam akta kuasa, maka dari itu suatu kepalsuan yang dibuat dengan membuat KTP palsu dapat dikatakan suatu perbuatan yang melanggar ketertiban umum. Dimana dengan memaksakan kehendak tergugat I untuk menguasai tanah hak milik nomor 374/1999 milik Z.Ahmad Nyak Cut adalah suatu hal yang tidak diperkenankan dalam hukum di Indonesia, karena tergugat I bukanlah ahli waris dari Z. Ahmad Nyak Cut, lalu pemberi kuasa disini adalah figur palsu dengan begitu kuasa itu tidak ada nilainya. Sebab yang berhak menjadi pemberi kuasa adalah Z. Ahmad Nyak Cut yang mana sesuai dengan persyaratan materil dari jual beli yaitu penjual adalah orang yang berwenang untuk menjadi penjual. Dengan begitu menurut penulis Akta Kuasa Menjual pada perkara ini juga termasuk dalam bentuk batal demi hukum.

Jadi menurut menurut penulis, bentuk dan substansi kebatalan dari Akta Kuasa Menjual tersebut diatas adalah, dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan karena tidak memenuhi syarat subjektif suatu perjanjian sesuai yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana setelah Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh, Akta Kuasa Menjual menjadi batal demi hukum. Serta bentuk kebatalan yang lainnya adalah *nonexistent* yaitu berarti perbuatan hukum tersebut tidak ada dimata hukum. Terjadinya kebatalan *nonexistent* disebabkan karena salah satu unsur yang diharuskan dalam perjanjian tidak terpenuhi.<sup>21</sup> Serta bentuk kebatalan yang lain adalah

---

<sup>20</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:PT. Intermasa, 2002), hlm. 22.

<sup>21</sup> Harlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Bagian I*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 49.

akta menjadi batal demi hukum, karena sebenarnya dari awal akta itu dibuat, akta tidak memuat suatu kesepakatan dari pihak yang berwenang dan tidak ada tanda tangan orang yang berhak atas tanah 374/1999.

Dalam kasus ini penggugat yang menggugat dengan dasar bahwa yang menjadi penghadap adalah orang lain bukan Z. Ahmad Nyak Cut. Penggugat dalam putusan tersebut membuktikan bahwa ayah kandungnya Z. Ahmad Nyak Cut telah meninggal dunia pada tahun 2002, sesuai dengan bukti surat P-2 yaitu Surat Kematian atas nama Z. Ahmad Nyak Cut. Ditambah dengan keterangan saksi Hamdani (saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I) yang mana saksi menyatakan bahwa ayah kandung tergugat/ayah tiri tergugat I/Z. Ahmad Nyak Cut telah meninggal pada tanggal 2 September 2002. Dengan begitu menurut penulis penggugat sudah cukup meyakinkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh untuk menyatakan bahwa Z. Ahmad Nyak Cut telah meninggal dunia. Sesuai dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat pertama kasus ini yang dijadikan juga pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat banding adalah tepat, yaitu :

“Bahwa karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah terperkara adalah milik Z.Ahmad Nyak Cut (ayah Pengugat) sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 374 Tahun 1999 atas nama Z.Ahmad Nyak Cut, sehingga peralihan Hak Milik yang dilakukan oleh Tergugat III menjadi atas nama Tergugat I Mawardi Usman atas dasar adanya Jual Beli No.24 Tahun 2013 tanggal 14 Maret 2013 yang dibuat dan dihadapan Tergugat II selaku Notaris/PPAT atas dasar adanya Surat Kuasa Menjual tertanggal 31 Agustus 2012 No.19 dari Z.Ahmad Nyak Cut kepada Tergugat I Mawardi Usman adalah tidak sah menurut hukum karena telah ternyata berdasarkan Pembuktian yang diajukan Penggugat bahwa Z.Ahmad Nyak Cut telah meninggal dunia tanggal 02 September 2002, sehingga transaksi yang terjadi setelah meninggalnya Z.Ahmad Nyak Cut seperti Surat Kuasa Menjual tertanggal 31 Agustus 2012 No.19 dari Z.Ahmad Nyak Cut kepada Tergugat I”

Maka atas pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut diatas, untuk Akta Kuasa Menjual pada tanggal 31 Agustus 2012 adalah tidak sah menurut hukum, dan dalam putusnya Majelis Hakim menyatakan bahwa Akta Kuasa Menjual tersebut adalah batal demi hukum. Untuk putusan hukum Majelis Hakim mengenai hal-hal tersebut diatas, penulis sependapat dengan Majelis Hakim, karena menurut penulis dengan adanya syarat subjektif perjanjian yang tidak terpenuhi maka Akta Kuasa Menjual tersebut diatas dapat dimintakan pembatalannya dimuka pengadilan. Akibat dengan dibatalkannya Akta Kuasa Menjual tersebut diatas maka akta itu dianggap tidak pernah ada dan tidak lagi mengikat para pihak yang membuatnya, maupun pihak ketiga yang berkepentingan.

## **2. Implikasi Hukum terhadap Para Pihak, Pihak Ketiga, Notaris, dan Perbuatan Hukum yang Didasari oleh Akta Kuasa Menjual yang Di Dalamnya Terdapat Figur Palsu**

Sebelum adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Akta Kuasa Menjual adalah batal demi hukum, Akta Kuasa Menjual tersebut diatas yang dibuat di hadapan tergugat II dalam kedudukannya sebagai Notaris, akan selalu dianggap sah menjadi alat bukti terkuat dan terpenuh di dalam maupun di luar pengadilan, hal ini sesuai dengan Asas Praduga Sah dalam akta Notaris walaupun sebenarnya dalam Akta

Kuasa Menjual tersebut terdapat kecacatan subjektif dan kepalsuan materil. Namun sebelum kecacatan dan kepalsuan itu dapat dibuktikan dimuka pengadilan maka Akta Kuasa Menjual tetap dianggap sebagai akta yang otentik. Untuk kekuatan mengikat para pihak yang ada di dalam akta tersebut diatas, sesuai dengan salah satu asas perjanjian yaitu asas *pacta sunt servanda* dalam suatu perjanjian merupakan asas yang menitikberatkan pada keterikatan para pihak dalam perjanjian kepada isi suatu perjanjian yang telah mereka buat, maka salah satu pihak sebenarnya terikat kepada janji tersebut yang diberikan kepada pihak lain dalam perjanjian, begitu pula sebaliknya.<sup>22</sup> Dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan begitu sebelum akta ini dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Banda Aceh dan Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh, maka perjanjian kuasa ini sangat mengikat orang yang mengaku sebagai Z. Ahmad Nyak Cut (figur palsu) dan tergugat I. Maka segala hak dan kewajiban mengenai pemberian kuasa yang ada dalam Pasal 1800 sampai dengan 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku kepada para pihak dalam akta kuasa menjual tersebut diatas yaitu figur palsu dan tergugat I. Dengan adanya putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan bahwa Akta Kuasa Menjual ini batal demi hukum. Maka akta kuasa menjual tersebut diatas tidak lagi mengikat para pihak didalamnya, semua kewenangan maupun hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dilahirkan dari pemberian kuasa tersebut diatas dianggap tidak pernah ada dan mengikat para pihak (orang yang mengaku menjadi Z. Ahmad Nyak Cut dan tergugat I).

Terdapat implikasi hukum lain terhadap dibuatnya akta kuasa menjual yang dimana terdapat figur palsu, maka sesuai salah satu pihak dalam perjanjian, dapat mengajukan permohonan pembatalan apabila ditemukan ketidakcakapan para pihak yang membuat perjanjian.<sup>23</sup> Di dalam perkara nomor 43/PDT/2017/PN.BNA ini yang memintakan pembatalan bukanlah salah satu pihak dalam akta kuasa menjual tersebut diatas, melainkan orang lain yang merasa bahwa kepentingannya telah diganggu dan dirugikan, yaitu penggugat atau Fuadi Ahmad (anak kandung dan ahli waris dari Z. Ahmad Nyak Cut) atas dasar gugatan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Hal ini menurut penulis tidak menjadi hal yang mengagalkan suatu gugatan, walaupun yang memintakan pembatalan akta adalah pihak diluar dalam akta, karena setelah penggugat membuktikan bahwa ayah kandungnya telah meninggal sejak 2 September 2002, maka yang berwenang dan berhak atas tanah hak milik nomor 374/1999 tersebut diatas adalah penggugat. Terlebih lagi pembuatan akta kuasa menjual dibuat bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut, maka yang berwenang adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijual<sup>24</sup>, yaitu penggugat sebagai ahli waris dari Z. Ahmad Nyak Cut, yang dibuktikan dengan bukti surat P-3 yaitu Surat Keterangan Ahli Waris, dan keterangan saksi Durmini dan Namah Jalil. Maka karena terbuktinya ketidakcakapan salah satu pihak dalam kuasa menjual tersebut diatas yaitu figur palsu yang mengaku menjadi Z. Ahmad Nyak Cut, maka akta kuasa menjual tersebut diatas diputuskan batal demi hukum oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh.

---

<sup>22</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992) hlm. 359.

<sup>23</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti, (Jakarta: PT. Pradya Paramita, 2009), Ps. 1331

<sup>24</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2

Akibat dari dibatalkannya akta kuasa menjual tersebut diatas, maka pihak-pihak yang membuatnya akan terlepas dari apa yang telah mereka nyatakan maupun janjikan dalam akta tersebut, semua keadaan akan menjadi keadaan semula seperti sebelum akta itu dibuat.<sup>25</sup> Jadi tergugat I sebagai penerima kuasa tidak lagi berwenang dan berhak untuk mengalihkan maupun melakukan pengurusan bagi objek sengketa yaitu tanah hak milik nomor 374/1999 atas nama Z. Ahmad Nyak Cut.

Implikasi hukum bagi pihak ketiga atas dibuatnya akta kuasa menjual yang mengandung figur palsu adalah pihak ketiga tetap harus menganggap akta tersebut adalah sah dan otentik, tidak ada kecacatan dalam akta sebelum adanya putusan pembatalan dari pengadilan, hal ini didasari dengan asas praduga sah akta Notaris. Apabila pihak ketiga yang tidak mengetahui adanya figur palsu dalam akta dan melakukan perbuatan hukum yang didasari dengan akta yang bersangkutan. Maka menurut penulis perbuatan hukum tersebut tetap bisa dilaksanakan, sebelum ada pembatalan dari pengadilan atas akta yang mengandung figur palsu. Apabila telah terjadi pembatalan akta dari pengadilan karena adanya figur palsu dalam akta, maka ketentuan dalam akta tidak mengikat lagi dan akta dianggap tidak pernah ada maupun dibuat.

Setelah dibatalkan oleh pengadilan, akta dianggap tidak pernah ada dan segala keadaan menjadi keadaan pulih atau semula. Dengan begitu ketentuan yang mengatur hubungan maupun hak dan kewajiban kepada pihak ketiga juga akan pulih. Walaupun pada dasarnya perjanjian hanya berlaku dan mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya<sup>26</sup>, bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan dalam apa yang ada dalam akta tersebut, sebenarnya juga akan menjadi pulih segala hak dan kewajibannya. Namun untuk pihak ketiga yang beritikad baik, dan telah mendapatkan kerugian atas pembatalan akta tersebut, yang sebenarnya akta itu dibatalkan karena kesalahan pihak-pihak utama dalam akta, dapat memintakan suatu ganti rugi atas kerugian yang memang dirasa telah diterima oleh pihak ketiga, asal pihak ketiga dapat membuktikannya. Apabila ingin menempuh jalur hukum, pihak ketiga dapat menggunakan dasar gugatan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam perkara ini, yang dapat dikatakan menjadi pihak ketiga adalah Penggugat, karena penggugat dapat membuktikan segala dalil gugatannya yang mana adalah perbuatan melawan hukum. Pada saat persidangan, penggugat memberikan bukti dalam persidangan berupa Surat Keterangan Kematian tahun 2004 atas nama Z. Ahmad Nyak Cut (p-2), yang mana didukung dengan kesaksian dari Hamdani yang menyatakan benar bahwa Z. Ahmad Nyak Cut telah meninggal pada tahun 2002. Penggugat juga dapat membuktikan bahwa penggugat merupakan ahli waris dari Z. Ahmad Nyak Cut yang mana dibuktikan dalam Surat Keterangan Waris (p-3), dengan begitu penggugat yang sebenarnya berwenang atas objek perkara (tanah hak milik nomor 374/1999). Menurut penulis, Majelis hakim pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah tepat untuk menyatakan bahwa tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat akta kuasa menjual tersebut diatas, yang mana membawa figur palsu yang bertindak sebagai Z. Ahmad Nyak Cut/pemberi kuasa ke hadapan tergugat II.

Sedangkan implikasi hukum bagi Notaris yang membuat akta yang dibatalkan pengadilan adalah tidak ada. Karena suatu pembatalan akta otentik hanya berpengaruh bagi pihak-pihak yang membuatnya. Kembali melihat dalam aturan dasar pelaksanaan

---

<sup>25</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Ps. 1451.

<sup>26</sup> *Ibid.*, Ps. 1340.

wewenang jabatan Notaris yang mana hanya membuat akta otentik berdasarkan apa yang disampaikan oleh para penghadap<sup>27</sup>, maka keterikatan isi akta adalah hanya mengikat para penghadap. Untuk akta itu sendiri memang menjadi batal, tetapi sebelum akta itu dinyatakan batal, nilai keotentikan akta itu tetap menjadi otentik selama syarat-syarat keotentikan suatu akta otentik terpenuhi, misalnya syarat bentuk akta pada Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, ketentuan kewenangan pembuatan akta otentik pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan syarat-syarat suatu akta dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun pada perkara ini, Akta Kuasa Menjual tersebut diatas dari awal sudah mengandung suatu kepalsuan materil yang berupa kepalsuan tanda tangan penghadap yang mana disebabkan dengan adanya figur palsu yang pura-pura bertindak sebagai Z. Ahmad Nyak Cut. Dengan begitu menurut penulis, sejak awal Akta Kuasa Menjual tersebut diatas tidak pernah lahir atau tidak pernah ada, karena tidak ada kesepakatan dari pihak yang berwenang atas tanah hak milik nomor 374/1999 tersebut diatas. Akibat dari adanya kepalsuan materil pada Akta Kuasa Menjual tersebut diatas menyebabkan akta sebenarnya tidak pernah lahir, dan pada prakteknya memang masyarakat akan selalu menganggap akta Notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, maka dari itu diperlukan suatu pembatalan dari pengadilan terhadap Akta Kuasa Menjual tersebut, karena walaupun sudah dianggap batal demi hukum, namun pembatalan tersebut tidak bisa serta merta terjadi, harus dengan pembatalan dari pengadilan.

Notaris sendiri hanya memiliki tanggung jawab atas akta yang dibuatnya, jadi apabila memang didalamnya ada figur palsu maka Notaris tidak bertanggungjawab atas hal tersebut. Notaris tidak memiliki kewajiban untuk melihat kebenaran materil atas apa yang disampaikan oleh para penghadap. Memang pada Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris dalam menjalankan jabatannya harus bertindak seksama dan teliti, namun menurut penulis seksama dan teliti disini adalah untuk melihat segala syarat-syarat, maupun ketertiban umum dalam membuat suatu akta otentik. Bukan untuk melihat kebenaran materil dari yang disampaikan para penghadap.

Dalam perkara ini Notaris Irma Savitry Harahap ikut menjadi pihak yang digugat (tergugat II), dengan dalil gugatan "...tindakan dan perbuatan Tergugat I yang telah merencanakan terhadap Surat Kuasa Menjual yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 2012 dan perbuatan Tergugat II yang turut membuat Surat Kuasa Menjual tersebut, adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, karena ayah Penggugat telah meninggal dunia pada tahun 2002 sedangkan Surat Kuasa Menjual dari ayah Penggugat kepada Tergugat I dibuat pada tahun 2012...". Dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh tentang dalil gugatan penggugat adalah :

1. Majelis mempertimbangkan bahwa secara logika orang yang telah meninggal dunia adalah suatu hal yang tidak mungkin dalam melakukan perbuatan hukum, oleh karena itu perbuatan hukum membuat Akta Kuasa Menjual yang dilakukan Z. Ahmad Nyak Cut tersebut kepada Tergugat I adalah batal demi hukum.
2. Berdasarkan jawaban dari Tergugat II yang mengakui bahwa pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II adalah berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang tidak benar.

---

<sup>27</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014*, Ps. 15 ayat 1.



Menurut penulis, seharusnya Majelis Hakim melakukan pertimbangan hukum lebih luas daripada hanya menggunakan logika, karena harus melihat dari ketentuan undang-undang yang berlaku, dan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dimana menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris hanya membuat akta otentik dari apa yang disampaikan oleh para penghadap.<sup>28</sup> Notaris harus bertanggungjawab apabila ia terbukti Notaris telah melakukan pelanggaran dari aspek formil akta Notaris. Pelanggaran tersebut harus dibuktikan di muka pengadilan dan harus dengan putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Notaris telah melakukan pelanggaran terhadap aspek formil suatu akta. Dalam hal ini Notaris akan menjadi tergugat sendiri tidak bersama-sama dengan pihak lain karena dalam aspek formil suatu akta adalah tanggung jawab penuh dari Notaris.<sup>29</sup> Aspek formil dari akta Notaris adalah suatu kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para penghadap, saksi dan Notaris, mencatatkan keterangan atau pernyataan para penghadap. Notaris tidak memiliki kewajiban untuk melakukan pendalaman kebenaran atas suatu dokumen yang diberikan oleh para penghadap.

Menurut penulis, tergugat II seharusnya dilepaskan dari tanggung jawabnya untuk mengganti rugi, karena tergugat II pada kasus ini adalah seorang pejabat yang melaksanakan jabatannya untuk memberikan layanan hukum kepada tergugat I untuk membuat suatu akta otentik. Dalam putusan tidak diuraikan dan dipertimbangkan mengenai kesalahan tergugat II, tidak diuraikan mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Menurut penulis tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang terbukti dilakukan oleh tergugat II. Dengan diputuskan bahwa akta kuasa menjual maupun akta jual beli yang dibuat oleh tergugat II adalah batal demi hukum, maka segala keadaan kembali seperti keadaan semula dan akta dianggap tidak pernah lahir. Demikian pula dengan Akta Jual Beli yang didasarkan oleh Akta Kuasa Menjual nomor 19 juga ikut batal demi hukum.

Dalam beberapa yurisprudensi di bidang hukum pidana terdapat putusan-putusan yang sejenis dengan perkara yang diangkat pada penulisan tesis ini, seperti pada Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 270/Pid/1985/PT.Srb dimana Majelis Hakim menyatakan bahwa Notaris tidak melakukan suatu kesalahan walaupun yang diberikannya adalah KTP palsu, karena pada saat pembuatan akta, penghadap memperlihatkan KTP asli bukan fotokopi kepada Notaris, dan penghadap langsung menghadap kepada Notaris bersama seseorang yang dikenal oleh Notaris. Adapula Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 702 K/SIP/1973 tanggal 05 September 1973, yang dimana Majelis Hakim berpendapat bahwa Notaris dalam pembuatan akta otentik hanya berdasarkan dan mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap dan Notaris tidak memiliki kewajiban untuk menyelidiki kebenaran materil dari apa yang dikemukakan oleh pengadap. Kedua putusan tersebut diatas sejalan juga dengan aturan yang ada di Pasal 50 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dimana seseorang yang menjalankan peraturan perundang-undangan tidak boleh dihukum karenanya. Jadi apabila Notaris melangsungkan jabatannya tidak boleh dihukum, selama Notaris melakukannya sesuai tugas dan kewenangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan Indonesia.

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia : Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*, (Bandung:Citra Aditya, 2009), hlm. 212

Mengenai implikasi hukum terhadap perbuatan hukum yang didasari oleh akta kuasa menjual tersebut diatas, yang mana adalah suatu Akta Jual Beli Nomor 24 Tahun 2013 yang juga dibuat dihadapan tergugat II dalam kedudukannya sebagai PPAT, dan balik nama sertipikat hak milik nomor 374/1999 menjadi atas nama tergugat I, yang balik nama itu dilakukan oleh tergugat III. Akta jual beli dan balik nama yang dilakukan oleh tergugat III sebenarnya tidak salah, karena pada saat pembuatan akta jual beli oleh tergugat II dan balik nama yang dilakukan tergugat III dilakukan sebelum adanya pembatalan akta kuasa menjual yang menjadi dasar dari tuntutan perbuatan hukum ini. Akta kuasa menjual tersebut diatas tetap memiliki nilai pembuktian otentik, sebelum adanya penyangkalan dan pembatalan dari pengadilan, maka akta kuasa menjual tersebut diatas harus dianggap dan diterima sebagai akta yang otentik dan tidak memiliki kecacatan. Berdasarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan putusan bahwa Akta Kuasa Menjual tersebut diatas adalah batal demi hukum maka sudah pasti dan semestinya Akta Jual Beli tersebut diatas ikut batal demi hukum. Dengan pertimbangan bahwa, kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.<sup>30</sup> Maka penerima kuasa yang dalam perkara ini adalah tergugat I bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, yang sebenarnya pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual tersebut adalah bukan orang yang berwenang atas tanah hak milik nomor 374/1999 tersebut, dengan begitu sesuai dengan putusan pengadilan tersebut diatas, akta kuasa menjual tersebut batal demi hukum.

Dalam hal syarat penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijual.<sup>31</sup> Jadi orang yang berhak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah adalah orang atau orang yang diberikan kuasa oleh pemilik hak atas tanah (penerima kuasa), maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa berbentuk notariil.<sup>32</sup> Melihat ketentuan tersebut, menurut penulis Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk menyatakan bahwa Akta Jual Beli tersebut diatas batal demi hukum adalah benar. Sebab jual beli tersebut dilandasi oleh akta kuasa menjual yang batal demi hukum, jadi walaupun jual beli tanah boleh dilakukan oleh kuasa tetapi kuasa tersebut harus sah dan tidak dibatalkan. Perbuatan balik nama sertipikat yang dilakukan oleh tergugat III (BPN Banda Aceh) juga batal dan harus dimintakan pemulihan, dengan membawa putusan pengadilan yang menyatakan akta yang mendasari proses balik nama dalam perkara ini kuasa menjual dan akta jual beli, karena akta-akta yang menjadi dasar balik nama tersebut adalah dinyatakan batal demi hukum. Penggugat sebagai ahli waris dari Z. Ahmad Nyak Cut adalah orang yang berhak atas objek sengketa, membawa putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh ini, atas pembatalan akta kuasa menjual dan akta jual beli ke Badan Pertanahan Banda Aceh maka balik nama sertipikat akan menjadi kembali seperti semula dimana nama yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah nama pemilik sebelum terjadinya balik nama menjadi tergugat I.

Berdasarkan analisis penulis yang sudah penulis uraikan pada bagian sebelumnya, masyarakat maupun instansi hukum masih menerapkan asas praduga sah terhadap akta

---

<sup>30</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti, (Jakarta: PT. Pradya Paramita, 2009), Ps. 1792

<sup>31</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 2

<sup>32</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet. 2, Ed. 1, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 367

Notaris walaupun akta Notaris yang bersangkutan mengandung suatu kecacatan subjektif dan kepalsuan materil. Hal tersebut dapat dilihat bahwa perkara putusan nomor 43/PDT/2017/PT.BNA, sejak dibuatnya Akta Kuasa Menjual oleh tergugat I dan figur palsu, telah terjadi beberapa akibat dan perbuatan hukum yang mana adalah akta jual beli dan baluk nama sertipikat hak milik nomor 374/1999. Hal-hal tersebut menunjukkan dan menggambarkan dimana tergugat III sebagai instansi Negara tetap memproses balik nama yang dimintakan oleh tergugat I, padahal akta kuasa menjual yang menjadi dasar dari terjadinya perpindahan hak dan penggantian nama mengandung suatu kecacatan subjektif dan kepalsuan materil, yaitu adanya figur palsu yang bertindak sebagai pemberi kuasa dengan begitu terdapat juga kepalsuan tanda tangan. Dengan ini menurut penulis, sampai saat ini nilai kepercayaan masyarakat atas suatu akta Notaris belumlah sirna. Akta Notaris tetap dianggap sah dan memiliki nilai pembuktian terpenuhi sebelum adanya suatu pembatalan dari pengadilan.

## C. PENUTUP

### 1. Simpulan

Berdasarkan penjelasan dan analisis kasus pada bab-bab sebelumnya, penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

- a) Mengenai keabsahan, kekuatan pembuktian, serta bentuk dan substansi pembatalan Akta Kuasa Menjual diuraikan sebagai berikut:
  - 1) Keabsahan Akta Kuasa Menjual yang terdapat figur palsu yang bertindak sebagai penghadap adalah tidak sah, karena tidak memenuhi salah satu syarat subjektif suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. maka Akta Kuasa Menjual nomor 19 yang dibuat tergugat I dan figur palsu tidaklah sah dan tergugat I tidak berwenang untuk bertindak sebagai penerima kuasa dan melakukan penjualan terhadap tanah hak milik nomor 374/1999 kecamatan Baiturrahman kota Banda Aceh. Akta Kuasa Menjual nomo 19 juga mengadung kepalsuan materil berupa kepalsuan tanda tangan dari pemberi kuasa yang mana dalam perkara ini adalah figur palsu.
  - 2) Akibat adanya figur palsu dalam Akta Kuasa Menjual tersebut diatas akta mengalami degradasi atau kemerosotan atas kekuatan bukti yang dimiliki akta, yang awalnya akta otentik maka terdegradasi menjadi dibawah tangan, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 39 ayat 1 dan 41 Undang-Undang Jabatan Notaris *juncto* 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - 3) Akta Kuasa Menjual tersebut diatas tidak memenuhi salah satu syarat subjektif yang dalam hal ini mengandung figur palsu dengan begitu syarat cakap tidak terpenuhi, maka akta dapat dimintakan pembatalannya kepada pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun sebelum Akta Kuasa Menjual mendapatkan putusan pembatalannya dari akta tersebut akan selalu mengikat para pihak dan dianggap sah sebagai akta otentik. Setelah mendapatkan putusan pembatalan dari Pengadilan Negeri Banda Aceh dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh, maka Akta Kuasa Menjual tersebut diatas dianggap tidak ada dan dibuat, keadaan menjadi seperti semula dan tidak lagi mengikat tergugat, figur palsu dan pihak ketiga.

- b) Berikut adalah uraian implikasi hukum bagi para pihak, pihak ketiga, Notaris dan perbuatan hukum yang didasari oleh Akta Kuasa Menjual yang mengandung figur palsu:
- 1) Implikasi hukum dibuatnya Akta Kuasa Menjual nomor 19 terhadap para pihak (tergugat I dan figur palsu) menurut ketentuan Pasal 1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para pihak di dalam Akta Kuasa Menjual dapat memintakan pembatalan terhadap akta kepada pengadilan. Sebelum adanya pembatalan dari pengadilan, tergugat I dan figur palsu tetap terikat dengan ketentuan yang ada dalam Akta Kuasa Menjual nomor 19, dimana tergugat I berwenang untuk melakukan pengurusan penjualan terhadap tanah hak milik nomor 374/1999 kecamatan Baiturrahman, kota Banda Aceh.
  - 2) Implikasi hukum bagi pihak ketiga atas dibuatnya Akta Kuasa Menjual nomor 19, pihak ketiga dapat mengajukan gugatan penggantian kerugian yang telah dialaminya (Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Namun dalam hal pihak ketiga tidak mengetahui adanya kecacatan syarat subjektif dan kepalsuan materil dari akta, maka pihak ketiga tetap menganggap akta sebagai akta otentik. Dalam perkara ini, pihak ketiga atau penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan pembatalan dari Akta Kuasa Menjual nomor 19, karena dalam persidangan penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, maka Majelis Hakim membatalkan Akta Kuasa Menjual nomor 19. Tergugat I tidak lagi menjadi pihak yang berwenang tanah dan bangunan hak milik nomor 374/1999 kecamatan Baiturrahman kota Banda Aceh.
  - 3) Sedangkan implikasi hukum bagi Notaris atau tergugat II, selama sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap pembatalan Akta Kuasa Menjual nomor 19, akta akan tetap menjadi akta otentik. Untuk kecacatan subjektif dan kepalsuan materil dalam akta, selama hal itu tidak diketahui oleh Notaris atau tergugat II, maka tergugat II tidak bertanggungjawab atas kecacatan dan kepalsuan akta. Dalam perkara ini seharusnya Notaris atau tergugat II tidaklah menjadi salah satu tergugat, dan diputus melakukan perbuatan melawan hukum, karena Notaris atau tergugat II pada saat pembuatan akta, hanyalah menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang memberikan layanan hukum bagi masyarakat. Tergugat II sama sekali tidak mengetahui bahwa identitas yang diberikan figur palsu adalah Kartu Tanda Penduduk palsu. Maka Notaris atau tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak satu aturan hukum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang dilanggarnya.
  - 4) Implikasi hukum bagi dua perbuatan hukum akibat lahirnya Akta Kuasa Menjual tersebut (Akta Jual Beli Nomor 24 dan balik nama sertifikat oleh Badan Pertanahan Banda Aceh atau Tergugat III) adalah kedua perbuatan hukum tersebut akan tetap sah. Pembuatan akta jual beli oleh tergugat II dan balik nama sertifikat hak milik nomor 374/1999 bukanlah suatu perbuatan yang melawan hukum, karena kedua perbuatan hukum tersebut didasari oleh suatu Akta Kuasa Menjual yang dibuat secara notariil oleh tergugat II, yang mana sebelum adanya pembatalan terhadap Akta Kuasa Menjual nomor 19 dari pengadilan, maka Akta Kuasa Menjual akan selalu dianggap sah dan dapat dijadikan suatu dasar untuk penjualan tanah hak milik nomor

374/1999. Tergugat II sebagai PPAT dan Tergugat III sebagai instansi negara, hanya menjalankan tugas dan jabatannya sesuai prosedur.

## 2. Saran

- a. Agar Notaris tidak lagi ikut dalam pihak yang digugat dalam hal adanya figur palsu dalam akta Notaris, Notaris harus lebih hati-hati dalam menjalankan jabatannya. Salah satu contoh tindakan preventif yang bisa dilakukan oleh Notaris adalah memasang sebuah alat *Closed Circuit Television* (CCTV) pada kantornya untuk menjadi suatu bukti kehadiran penghadap pada saat pembuatan akta dihadapan Notaris. Notaris juga bisa mengabadikan melalui foto proses pembuatan akta.
- b. Pada saat penghadap memberikan identitas dan dokumen pendukung lain miliknya, Notaris harus memfotokopi segala identitas dan dokumen yang diberikan, dan disimpan oleh Notaris sebagai arsip pribadi Notaris. Hal ini dapat berguna sebagai suatu bukti dokumen baik di dalam maupun di luar pengadilan.
- c. Apabila Notaris tidak yakin dengan kebenaran materil dari identitas penghadap, Notaris dapat meminta penghadap untuk menghadirkan saksi-saksi pengenal untuk meyakinkan Notaris terhadap identitas penghadap.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU. No. 4 Tahun 1996, TLN No. 3632 Tahun 1996.
- \_\_\_\_\_, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU. No. 30 Tahun 2004, TLN No. 4432
- \_\_\_\_\_, *Undang-Undang Perkoperasian*, UU. No. 25 Tahun 1992, LN No. 116 Tahun 1992.
- \_\_\_\_\_, *Undang-Undang Perseroan Terbatas*, UU. No. 40 Tahun 2007, LN. No. 106 Tahun 2007.
- \_\_\_\_\_, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, TLN No. 5491.
- \_\_\_\_\_, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Yayasan*, UU. No. 28 Tahun 2004, TLN. 4430.
- \_\_\_\_\_, *Undang-Undang Yayasan*, UU. No. 16 Tahun 2001, TLN No. 4132.
- \_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997.
- \_\_\_\_\_, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Tentang Pengesahan Badan Hukum Perkumpulan*, Nomor 6 Tahun 2014
- Kementerian Dalam Negeri, Menteri Dalam Negeri, *Instruksi Menteri Dalam Negeri Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*, Nomor 14 Tahun 1982.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti. Jakarta: PT. Pradya Paramita, 2009.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Wetboek van Strafrecht)*, diterjemahkan oleh R. Soesilo. Bogor: Politeia, 1996.

## B. Buku

- Adjie, Habib. *Hukum Notariat Indonesia: Tafsiran Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- \_\_\_\_\_, Habib. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia : Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya, 2009.
- \_\_\_\_\_, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- \_\_\_\_\_, Habib. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia*. Jakarta: Mandar Maju, 2009.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum di Indonesia Suatu Tinjauan Perbandingan Hukum*. Depok: FHUI, 2003.
- Budiono, Herlien. *Akta Notaris Melalui Media Elektronik, Upgrading-Refreshing Course*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia, 2003.
- \_\_\_\_\_, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- \_\_\_\_\_, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka, 1990.
- Djodirdjo, M. A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*, cet. 2. Jakarta: Pradya Paramita, 1982.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- H.S, Salim. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Kohar, A. *Notaris Dalam Praktek Hukum*. Bandung: Alumni, 1983.
- Mamudji, Sri. *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, R.M Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1982.
- Notodisoerjono, Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*. Jakarta: Rajawali Pers, 1982.
- Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cet. II, Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994.
- Pitlo, A. *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Intermassa, 1978.
- Prayitno, Roesnatiti. *Bahan Kuliah Kode Etik Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia*. s.l.: s.n., 2018.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, 1973.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet. 2, Ed. 1. Jakarta: Kencana, 2011.

- Sardjono, Agus, *et al.* *Pengantar Hukum Dagang*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin, 1999.
- Setyo, Frans. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia, 2009.
- Sjahdeni, Sutan Remi. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2009.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.
- \_\_\_\_\_ dan Sri Mamudji. *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di Dalam Penulisan Hukum*. Jakarta: s.n., 1979.
- Subekti, R. *Aspek-Aspek Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 1988.
- \_\_\_\_\_, R. *Hukum Acara Perdata*. Bandung; Binacipta, 1989.
- \_\_\_\_\_, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, 2002.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana, 2004.
- Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik dan Praktik Hukum*. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Widjaya, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010.
- Wijaya, Rai. *Merancang Suatu Kontrak: Teori dan Praktek*. Bekasi: Megapoin, 2004.
- Tan Thong Kie, *Serba Serbi Notariat*. Bandung; Alumni, 1987.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1996.

### C. Makalah

- Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa, dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2016.
- Mudofir Hadi, *Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim, Varia Peradilan Tahun VI, Nomor 72, 2 September 1991*.

### D. Internet

- Latumenten, Pieter. "Kategorisasi Kepalsuan Formal dan Materil dari Akta Notaris yang Dikwalifikasikan sebagai Tindak Pidana" [https://www.academia.edu/22211321/Kategorisasi\\_Kepalsuan\\_Formal\\_dan\\_Materil\\_Dari\\_Akta\\_Notaris\\_Yang\\_Dikwalifikasikan\\_Sebagai\\_Tindak\\_Pidana](https://www.academia.edu/22211321/Kategorisasi_Kepalsuan_Formal_dan_Materil_Dari_Akta_Notaris_Yang_Dikwalifikasikan_Sebagai_Tindak_Pidana) diakses pada 12 September 2019.
- Tunardy, Wibowo. "Jenis-Jenis Perjanjian", <http://www.jurnalhukum.com/jenis-jenis-perjanjian/> di akses pada 12 September 2019.
- <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5a84ed465a100/arti-putusan-pengadilan-batal-demi-hukum>, diakses pada 2 Oktober 2019.
- <http://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatan-pengadilan/item/perjanjian>, diakses pada 2 Oktober 2019.
- <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/menjual>, diakses pada 3 Oktober 2019.
- <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/degradasi>, diakses pada 9 Oktober 2019.