**AKIBAT HUKUM PENANDATANGAN AKTA KUASA MENJUAL ATAS OBJEK ATAS
TANAH BERSERTIFIKAT YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS YANG TIDAK
DIPERLIHATKAN ASLINYA**

Vera Wita S.

verasimamora24@gmail.com

Universitas Sumatera Utara

Abstrak

Penandatanganan akta kuasa menjual tanpa disertai dokumen asli pendukung terjadi dalam praktik, kesalahan baik yang disengaja maupun karena kelalaiannya dalam hal memeriksa kebenaran formal dari dokumen-dokumen pendukung yang dibawa kehadapannya oleh penghadap, sehingga perbuatan Notaris yang demikian dapat membuka peluang terjadinya perbuatan pidana baik yang dilakukan salah satu pihak maupun Notaris itu sendiri, perbuatan Notaris tersebut menyebabkan salah satu pihak dirugikan. Berdasarkan hasil penelitian maka akibat hukum penandatanganan akta kuasa menjual atas objek tanah bersertifikat yang dibuat dihadapan Notaris yang tidak diperlihatkan aslinya terhadap akta kuasa menjual berakibat batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya syarat objektif dari akta kuasa menjual. Terhadap para pihak, akibat akta kuasa menjual yang batal demi hukum, pemberi kuasa mengalami kerugian karena tidak terlaksananya tujuan dari dibuatnya akta kuasa menjual, demikian juga penerima kuasa. Selain itu, bagi Notaris juga berakibat dapat dimintakan pertanggungjawabannya baik secara administratif, pertanggungjawaban Kode Etik Notaris, pertanggungjawaban pidana, dan apabila ternyata memenuhi unsur, terhadap Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana.

Kata kunci: tanah, sertifikat, notaris, asli

Pendahuluan

Dasar kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik sebagaimana yang termaktub dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris diatur bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Pasal 15 ayat (1) mengatur bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

Penandatanganan akta kuasa menjual tanpa disertai dokumen asli pendukung beberapa kali terjadi dalam praktik. Kesalahan baik yang disengaja maupun karena kelalaian Notaris dalam hal memeriksa kebenaran formal dari dokumen-dokumen pendukung yang dibawa kehadapannya oleh penghadap, sehingga perbuatan Notaris yang demikian membuka peluang terjadinya perbuatan pidana, baik yang dilakukan salah satu pihak maupun oleh Notaris itu sendiri, sehingga mengakibatkan perbuatan Notaris itu merugikan salah satu pihak.

Salah satunya adalah kasus yang terjadi di Kabupaten Badung, dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*incrahct*) pada pengadilan tingkat Banding. Pengadilan tingkat pertama menjatuhkan putusan dengan nomor register 196/Pid.B/2019/PN.Dps yang menyatakan bahwa Notaris Ketut Neli Asih, S.H., terbukti bersalah melakukan tindak pidana sengaja memberi kesempatan atau sarana dalam tindak pidana penipuan berdasarkan dakwaan Pasal 378 KUH Pidana jo. Pasal 56 ayat (2) KUH Pidana selanjutnya dimohonkan banding atas putusan tersebut. Kemudian hakim pengadilan tingkat banding turut menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama yang menyatakan Notaris Ketut Neli Asih, S.H., bersalah sebagaimana yang didakwakan kepadanya dan menjatuhkan pidana dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 2 (dua) bulan sebagaimana diputuskan dalam Putusan Nomor 27/Pid/2019/PT.Dps. Selanjutnya terhadap putusan pengadilan tingkat banding tersebut dimintakan upaya hukum peninjauan kembali dengan nomor register 20 PK/Pid/2020, yang memberikan putusan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dan menyatakan melepaskan Notaris Ketut Neli Asih, S.H., dari segala tuntutan hukum.

Perkara ini berawal ketika Notaris Ketut Neli Asih, S.H. yang menjabat sebagai Notaris di Kabupaten Badung diminta untuk membuat perjanjian jual-beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7062/Kelurahan Benoa yang masih terdaftar atas nama PT. Nuansa Bali Utama antara saksi Gunawan Priambodo dengan Mahendro Anton Inggriyono, tetapi buka dengan PPJB melainkan hanya membuat akta kuasa menjual antara kedua belah pihak. Dibuatlah akta kuasa menjual yang menyatakan bahwa Gunawan Priambodo memberikan kuasa kepada Mahendro Anton Inggriyono untuk menjual sebagian tanah sebagaimana dalam sertifikat HGB Nomor 7062/Kelurahan Benoa sebagai akibat dari piutang Mahendro Anton Inggriyono yang ada pada diri Gunawan Priambodo, yang pada saat penandatanganan akta kuasa menjual tersebut tidak berdasarkan asli Sertifikat HGB Nomor 7062/Kelurahan Benoa dan hanya didasarkan atas fotocopy dari sertifikat HGB yang pada kenyataannya asli Sertifikat HGB Nomor 7062/Kelurahan Benoa sebelumnya sudah diambil kembali oleh Gunawan Priambodo dan Notaris Ketut Neli Asih, S.H., juga memberiklan keterangan yang meyakinkan Mahendro Anto Inggriyono berupa keterangan bahwa memang tanah Paradise Loft yang menjadi objek dalam akta merupakan milik saksi Gunawan Priambodo dan dapat dilakukan transaksi atas tanah. Setelah enam bulan setelah penandatanganan akta tersebut, diketahui bahwa Sertifikst HGU Nomor 7062/Kelurahan Benoa yang sama telah dijual kembali oleh Gunawan Priambodo kepada pihak lain, sehingga bersumber dari pembuatan akta kuasa menjual diantara para pihak yang tidak diperlihatkan aslinya kemudian membawa kerugian bagi korban.

Kewenangan Notaris Berkaitan dengan Pembuatan Akta Kuasa Menjual

Berdasarkan ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata mengatur bahwa pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan. Maksud dari menyelenggarakan suatu urusan ditinjau dari sisi yuridis yang berarti bahwa melakukan sesuatu perbuatan hukum akan mempunyai akibat hukum. Maksud untuk atas namanya adalah terdapat seseorang yang mewakili kepentingan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum.¹ Pada dasarnya, pemberian kuasa ini terjadi dua hal bersamaan, yaitu: “adanya pernyataan kehendak dari kedua belah pihak bahwa yang satu memberikan perintah dan yang lain menerima perintah itu dan adanya pernyataan sepihak dari pemberi kuasa bahwa ia menghendaki agar diwakilkan oleh si penerima kuasa”.

Pasal 1792 KUH Perdata itu terdapat batasan, yakni: “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu pekerjaan” sehingga berdasarkan pengertian itu dapat diketahui bahwa perjanjian pemberian kuasa termasuk perjanjian sepihak. Pasal 1794 KUH Perdata mengatur terkait dengan kontra prestasi (upah) dimana diatur bahwa: “Perjanjian pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya”. Artinya jika ditentukan sebaliknya oleh para pihak, maka isi perjanjian tersebut yang berlaku. Berdasarkan hal itu, maka perjanjian pemberian kuasa yang merupakan perjanjian sepihak, berubah menjadi perjanjian timbal balik.² Adanya perjanjian upah tersebut, maka sifat perjanjian pemberian kuasa menjadi timbal balik, yaitu prestasi harus dilakukan oleh kedua belah pihak. Pada suatu pemberian kuasa (*latsgeving*) tidak selalu diberikan kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa, terjadilah suatu perwakilan yang terjadi karena perjanjian.³

Kuasa menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering ditemui dalam praktik sehari-hari di kantor Notaris. Kuasa menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah.⁴ Pada dasarnya kuasa menjual diberikan dengan maksud agar suatu perlindungan hukum bagi pihak calon pembeli supaya dapat melangsungkan pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya ditulis AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis PPAT) secara langsung tanpa adanya kehadiran dari calon penjual. Tidak ada ketentuan secara khusus dalam peraturan perundang-undangan apakah suatu kuasa menjual diberikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya ditulis PPJB) yang telah lunas atau belum lunas.

Guna melindungi kepentingan dari pihak penjual pula, maka akta kuasa menjual diberikan pada saat transaksi telah lunas. Bentuk dari kuasa menjual juga tidak serta merta diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, apakah harus menjadi satu kesatuan dalam PPJB atau terpisah dari PPJB. Apabila akta kuasa

¹Liliana Tedjosaputro, “Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”, *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 13, No. 2, 2016, Program Studi Hukum Program Magister Universitas 17 Agustus, Semarang, hlm. 166.

²Djaja S. Meliala, *Penuntutan Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Aulia, 2008, hlm. 4.

³Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 417.

⁴Gemi Sugiyarti, “Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan”. *Tesis*. (Tidak diterbitkan, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hlm. 52.

menjual dibuat terpisah dari PPJB, maka harus dibuat dalam bentuk akta Notaris berupa akta kuasa menjual.⁵ Adanya kuasa menjual maka seorang penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa. Berdasarkan hal itu, maka ia tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa.⁶ Kuasa diberikan tersebut termasuk ke dalam jenis dengan suatu akta umum/otentik yang mana dibuat dihadapan Notaris yang menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang mengayur bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Akta tersebut dibuat bertujuan untuk menguatkan pemberian kuasa tersebut menjadi bukti tertulis yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah.⁷

Notaris berwenang membuat akta autentik yang dibuat di hadapannya menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Selain itu bentuk-bentuk akta yang bersifat administratif diatur dalam Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang menjelaskan tata laksana teknis di lapangan.⁸ Berkaitan dengan kewenangan Notaris secara khusus diatur dalam Pasal 15 UUJN:

Ayat (1): Notaris berwenang membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Ayat (2): a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus; b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus; c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta; f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; g. Membuat akta risalah lelang.

Ayat (3) : Notaris mempunyai wewenang lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

⁵Yuliani Iriana Sitompul dan Siti Hajati Hoesin, "Implikasi Hukum Terhadap Pembuatan Akta Kuasa Menjual Yang Tidak Dilengkapi Dengan Dokumen Asli (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Nomor 16/B/MPPN/VII/2019)", *Jurnal Notary UI*, Vol. 1, No. 4, 2019, Depok: Universitas Indonesia, hlm. 11.

⁶Sumardi, "Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama", *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. 1, 2016, Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana, hlm. 11.

⁷Nurul Helmi, Teuku Yudi Afrizal dan Fatahillah, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 4, No. 1, 2021, Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Lhokseumawe, hlm. 47.

⁸Yoyon Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah", *ADIL Jurnal Hukum*, Vol. 7, No. 1, 2016, Fakultas Hukum Universitas YARSI, Jakarta, hlm. 12.

Akibat Hukum Penandatanganan Akta Kuasa Menjual atas Objek Atas Tanah Bersertifikat yang Dibuat Di Hadapan Notaris yang Tidak Diperlihatkan Aslinya

Notaris mempunyai kewajiban menciptakan otentisitas dari akta yang dibuat oleh atau di hadapannya dan otentisitas aktanya. Otentisitas dari akta ini dapat tercipta apabila syarat-syarat formal atau syarat-syarat bentuk gebruik in de vorm yang ditentukan dalam UUJN terpenuhi dan otentisitas ini tidak ditentukan oleh peraturan perundang-undangan lainnya.⁹ Asli sertifikat tanah sebagai dokumen pendukung dalam pembuatan akta kuasa menjual merupakan bagian penting dan mendasar dalam pembuatan akta. Ketiadaan prosedur pemeriksaan keabsahan atas sertifikat objek tanah oleh Notaris menimbulkan akibat hukum terhadap akta kuasa menjual yang dibuat tidak berdasarkan sertifikat asli, terhadap para pihak dan terhadap Notaris.

Akibat hukum terhadap akta

Dalam pembuatan akta kuasa menjual atas objek tanah, Notaris berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa, memeriksa kebenaran sertifikat asli yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh pemberi kuasa pada waktu membuat akta kuasa menjual. Sertifikat merupakan pegangan utama dari pemberi kuasa mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipegangnya sehingga potensi untuk terjadinya sengketa dikemudian hari dapat dihindari. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dalam menjalankan tugas jabatannya wajib memenuhi ketentuan dalam UUJN dan peraturan perundangan terkait dengan jabatannya.

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN diatur bahwa: "Dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum". Salah satu bentuk pelaksanaan kewajiban Notaris ini adalah memeriksa keabsahan dari sertifikat pendukung sebelum pembuatan akta. Tujuan pemeriksaan keabsahan sertifikat objek tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak kepemilikan atas objek tanah. Pemeriksaan keabsahan sertifikat juga berfungsi untuk melindungi kepentingan penerima kuasa, juga berfungsi untuk mengetahui status bidang tanah, status kepemilikannya, luas bidang objek, peruntukannya dan sebagainya.¹⁰ Ketiadaan sertifikat asli tanah yang dijadikan objek dalam pembuatan kuasa menjual menyebabkan tidak dapat dilakukan pemeriksaan keabsahan atas objek tanah dalam akta, yang kemudian memengaruhi keabsahan dari akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris karena tanah yang menjadi objek perjanjian menjadi tidak jelas dan nyata.

Tanah merupakan objek dalam pemberian kuasa menjual. Ketiadaan pemeriksaan terkait keabsahan hak milik atas tanah menyebabkan tidak dapat dibuktikan kepemilikan atas objek, keberadaan objek menjadi tidak jelas, sehingga menyebabkan syarat objektif dalam perjanjian menjadi tidak terpenuhi. Unsur objektif berupa onjek yang tertentu yang diperjanjikan. Artinya objek harus sudah jelas ditentukan pada awal pembuatan akta. Prestasi merupakan pokok/objek

⁹Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011, hlm. 124.

¹⁰A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2009, hlm. 13.

perjanjian. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 dan 1334 KUH Perdata mengatur bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian, takl peduli apakah barang-barang itu sudah ada, atau yang baru akan ada kelak.¹¹

Berdasarkan argumentasi di atas, maka objek tanah bersertifikat yang sertifikat aslinya tidak diperlihatkan menyebabkan objek tanah yang tidak nyata tidak dapat dijadikan sebagai objek dalam perjanjian. Dalam hal demikian unsur objektif dalam akta menjadi tidak terpenuhi. Akibat hukum terhadap suatu akta Notaris yang tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yang mencakup suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dapat dianggap sebagai akta yang batal demi hukum. Hal ini berbeda dengan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif, perjanjian tersebut batal demi hukum meskipun tidak ada pihak yang memintakan pembatalan ke pengadilan.¹²

Senada dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 5072K/PDT/1998 tanggal 29 September 2003 yang mengatur: "Perjanjian jual beli atas suatu objek yang kepemilikannya belum pasti batal demi hukum, karena tanpa alas hak yang sah dan tidak memenuhi syarat halalnya dasar perjanjian." Putusan Mahkamah Agung RI No. 406K/PDT/2017 tanggal 15 Agustus 2008 yang mengatur: "Perjanjian yang tidak ada obyeknya harus batal demi hukum."

Fungsi dari akta kuasa menjual merupakan alat bukti autentik untuk adanya tindakan hukum tersebut. Berdasarkan hal itu, maka tatacara/prosedur dari pembuatan akta autentik sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris harus dipenuhi, karena akan berakibat aktanya bukan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, tetapi akta tersebut menjadi batal demi hukum.¹³ Akibat hukum atas akta menjual yang dibuat oleh Notaris tanpa memerhatikan keabsahan dari sertifikat asli dari tanah yang menjadi objek dalam pemberian kuasa mengakibatkan syarat objektif dari perjanjian tidak terpenuhi, akibat tidak adanya pemeriksaan keabsahan dari objek oleh Notaris mengakibatkan objek tanah tersebut menjadi tidak nyata keberadaannya dan tidak dapat dibuktikan kepemilikannya. Tidak terpenuhinya syarat objektif dari akta maka terhadap akta itu berakibat batal demi hukum.

Akibat hukum terhadap para pihak

Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa: "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Bentuk perjanjian dapat berupa tulisan dan lisan." Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1320 KUHP. Syarat kesepakatan dan kecakapan bertindak merupakan syarat subyektif sedangkan syarat obyek tertentu dan kausa yang halal adalah syarat obyektif. Akibat tidak terpenuhinya syarat subyektif adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dibatalkan, yaitu perjanjian tersebut tidak akan berlaku lagi sejak permohonan pembatalan tersebut dikabulkan oleh pengadilan. Apabila perjanjian

¹¹Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2013, hlm. 13.

¹²*Ibid*, hlm. 67.

¹³Purwatik, Djuwityatuti, Hudi Asrori, "Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang", *Jurnal Reportium*, Vol. 2, No. 2, Desember 2015, Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret. Surakarta, hlm. 45.

tersebut tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum dan perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Akta autentik merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti apa yang tertulis dalam akta haruslah dianggap benar dan dipercaya oleh hakim. Akta autentik juga memberikan suatu bukti yang sempurna karena tidak memerlukan suatu penambahan alat bukti lainnya, sebagaimana halnya dengan saksi. Artinya akta autentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materiil, yang membedakannya dengan akta dibawah tangan. Suatu akta autentik dapat membuktikan secara sah dan kuat adanya hubungan hukum diantara para pihak yang membuatnya sehingga tercipta kepastian hukum (*rechtszekerheid*).¹⁴

Akta Notaris berlaku dan mengikat terhadap setiap orang sebagai suatu akta autentik, oleh karena dibuat dan ditandatangani oleh pejabat negara yang berwenang untuk itu. Ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1870, 1871 dan 1875 KUH Perdata, akta autentik memberikan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak, dalam akta hanya sekedar penuturan belaka atau tidak memiliki hubungan langsung dengan akta.¹⁵ Dalam pembuatan akta, para pihak datang menghadap Notaris untuk kemudian menandatangani akta yang merupakan kehendak para pihak tersebut. Tujuan dibuatnya suatu akta adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum kepada para pihak yang membuatnya. Akta merupakan alat bukti yang sempurna dan tidak memerlukan alat bukti yang lainnya. Suatu permasalahan terjadi apabila akta yang dibuat oleh seorang Notaris diketahui batal demi hukum akibat ketiadaan sertifikat asli objek tanah yang kemudian berdampak pada para pihak antara lain sebagai berikut:

Akibat bagi pihak pemberi kuasa

Adanya akta kuasa menjual mengikat para pihak untuk melakukan kewajiban dan menerima haknya bersumber dari perjanjian yang dibuat diantara para pihak. Kewajiban pemberi kuasa sebagaimana diatur dalam KUH Perdata meliputi: 1) Pemberi kuasa wajib memenuhi isi perjanjian yang telah dibuatnya bersama penerima kuasa berdasarkan kekuasaan yang telah diberikan; 2) Persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan harus dikembalikan kepada sipenerima kuasa untuk melaksanakan kuasanya; 3) Memberi ganti rugi kepada penerima kuasa apabila penerima kuasa mengalami kerugian saat menjalankan kuasa; 4) Pemberi kuasa memberi bunga atas biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa.¹⁶

Akibat hukum akta kuasa menjual yang dinyatakan batal demi hukum oleh karena tidak adanya sertifikat asli objek pada saat pembuatan akta kuasa menjual sehingga segala perbuatan hukum atas akta kuasa menjual tersebut dianggap tidak pernah terjadi. Terjadi pemulihan keadaan seperti semula saat belum adanya perbuatan hukum kuasa menjual tersebut. Dalam hal akta kuasa menjual lunas berakibat kuasa menjual yang diberikan pemberi kuasa tidak dapat menjadi dasar perjanjian antara para pihak karena dianggap tidak pernah ada, pemberi kuasa akan kehilangan haknya, waktu dan tenaga, serta tidak dapat melaksanakan

¹⁴Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermassa, 2002, hlm. 54.

¹⁵Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*, *Lex Journalica*, Vol. 12, No. 3, 2015, hlm. 5.

¹⁶R. Subekti, *Anek Perjanjian*, Cetakan Kesebelas, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 148-150.

kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan dalam akta kuasa menjual tersebut. Tidak terlaksananya tujuan dari dibuatnya akta kuasa menjual lunas ini merugikan pihak penerima kuasa, sehingga penerima kuasa dapat menuntut pemberi kuasa untuk mengganti kerugian yang dideritanya. Dalam hal akta kuasa menjual pembayaran atas objek belum lunas dibayar, berakibat kerugian bagi pemberi kuasa disebabkan perjanjian pemberian kuasa tidak lagi mengikat sehingga tujuan dari dibuatnya akta tidak terpenuhi.

Akibat bagi pihak penerima kuasa

Penerima kuasa melakukan tindakan hukum untuk dan atas nama pemberi kuasa, yang membawa akibat bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah tindakan hukum dari pemberi kuasa.¹⁷ Adanya akta kuasa menjual maka seorang penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa, namun demikian ia tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa.¹⁸ Apabila karena tindakan pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberian kuasa dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga dengan siapa pemegang kuasa bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan terpenuhi.¹⁹

Kewajiban penerima kuasa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meliputi:

- 1) Selama belum terbebas dalam melaksanakan kuasanya, penerima kuasa menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa tersebut.
- 2) Menyelesaikan urusan yang telah dikerjakan pada waktu si pemberi kuasa meninggal, apabila tidak terselesaikan maka akan timbul kerugian.
- 3) Tugas yang telah diterima harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan dalam waktu yang telah ditentukan, penerima kuasa dapat dianggap melalaikan kewajibannya apabila tidak menyelesaikan apa yang menjadi tanggungjawabnya.
- 4) Penerima kuasa bertanggungjawab tidak hanya perbuatan-perbuatan yang dilakukan secara sengaja, namun mencakup kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.
- 5) Melaporkan segala tindakan yang telah diperbuatnya dan memperhitungkan kepada si pemberi kuasa segala yang telah diterimanya.
- 6) Bertanggungjawab kepada orang yang telah ditunjuk sebagai pengganti dalam melaksanakan kuasanya.
- 7) Penerima kuasa wajib membayar bunga atas biaya pokok yang dipakainya guna keperluannya sendiri, terhitung pada saat biaya tersebut dipakai dan mengenai biaya yang diserahkan pada penutupan perhitungan, bunga itu dihitung pada saat terjadi kelalaian.
- 8) Penerima kuasa yang telah memberitahukan tentang penerimaan kuasanya kepada orang, kepada orang yang mengadakan suatu perjanjian dalam kedudukan sebagai penerima kuasa, tidak bertanggungjawab tentang apabila

¹⁷Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 55.

¹⁸Sumardi, *loc. cit.*

¹⁹Oddy Inayah Kasri dan Listyowati Sumanto, "Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Dalam Praktek Jual Beli Tanah", *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol. 1, No. 2, 2019, hlm. 16.

terjadi hal-hal diluar batas kuasa itu, kecuali telah mengikatkan diri secara pribadi.²⁰

Penerima kuasa yang tidak memperoleh pemenuhan haknya berkaitan dengan akta kuasa menjual yang batal demi hukum dapat mengajukan gugatan perdata berupa gugatan atas perbuatan wanprestasi atas pemberi kuasa yang tidak memenuhi kewajibannya. Selain itu, penerima kuasa yang dirugikan juga mendapat perlindungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata berupa hak menuntut perbuatan melawan hukum yang dilakukan pemberi kuasa dan Notaris.

Pasal 1267 KUH perdata mengatur: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga". Selanjutnya dalam Pasal 1243 KUH Perdata diatur: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dinyatakan harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan".

Kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, dan atau untuk tidak melakukan sesuatu tersebut disebut dengan prestasi. Prestasi untuk melaksanakan kewajiban tersebut di atas memiliki 2 (dua) unsur penting, yaitu: pertama, berkaitan dengan persoalan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban. Kedua, terkait dengan tanggungjawab pemenuhan kewajiban dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut, tanpa memerhatikan siapa yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut. Sebaliknya kalau penerima kuasa tidak memenuhi prestasi, maka dikenal sebagai wanprestasi.²¹

Akibat hukum terhadap Notaris

Tanggungjawab Notaris lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya. Kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak Notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai Notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan Notaris dalam menjalankan jabatannya. Ruang lingkup pertanggungjawaban meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya.

Pembuatan akta yang tidak mengindahkan aturan yang termaktub dalam Pasal 16 UUJN akan berakibat pada kepentingan Notaris maupun pihak yang terlibat baik waktu sekarang maupun waktu yang akan datang. Penting bagi seorang Notaris dalam melaksanakan jabatannya patuh pada koridor yang seharusnya agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan.²² Dalam setiap pembuatan akta oleh Notaris, termasuk akta kuasa menjual, Notaris perlu memerhatikan ketentuan dalam menjalankan kewenangannya tersebut termasuk yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris berkewajiban

²⁰R. Subekti, *op. cit.*, hlm. 146-148.

²¹Lisca Vontya Arifin, "Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah". *Tesis*. (Tidak diterbitkan, Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2020, hlm. 56.

²²Yuliani Iriana Sitompul, Siti Hajati Hosein, *op. cit.*, hlm. 14.

bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris yang membuat akta kuasa menjual yang tidak memerhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait keharusan melakukan pemeriksaan terhadap sertifikat asli dari objek perjanjian menimbulkan kerugian bagi pihak yang datang di hadapannya. Berdasarkan hal itulah, maka Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahannya kepada para pihak yang menderita kerugian.²³

Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kerugian yang diderita pihak yang meminta untuk dibuatkan akta olehnya karena Notaris dianggap mampu dan telah memahami dengan baik sebab akibat suatu perbuatan hukum, apa yang seharusnya dan tidak seharusnya dilakukan sehubungan dengan pembuatan akta demi menghindarkan para pihak dari berbagai kemungkinan yang timbul dikemudian hari serta membawa kerugian. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat melakukan kesalahan dan atau pelanggaran. Notaris yang melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 17 UUJN, dapat dikenakan sanksi baik sanksi administratif, sanksi kode etik, sanksi perdata bahkan sanksi pidana.²⁴

Simpulan

Akibat hukum penandatanganan akta kuasa menjual atas objek tanah bersertifikat yang dibuat dihadapan Notaris yang tidak diperlihatkan aslinya terhadap akta kuasa menjual berakibat batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya syarat objektif dari akta kuasa menjual. Terhadap para pihak, akibat akta kuasa menjual yang batal demi hukum, pemberi kuasa mengalami kerugian karena tidak terlaksananya tujuan dari dibuatnya akta kuasa menjual, demikian juga penerima kuasa. Selain itu, bagi Notaris juga berakibat dapat dimintakan pertanggungjawabannya baik secara administratif, pertanggungjawaban Kode Etik Notaris, pertanggungjawaban pidana, dan apabila ternyata memenuhi unsur, terhadap Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2013. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- Arifin, Lisca Vontya, 2020, "Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah". *Tesis*. (Tidak diterbitkan, Yogyakarta: Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia).
- Budiono, Herlien. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

²³Wahid Ashari Mahaputera, "Perlindungan Hukum dan Pertanggungjawaban Bagi Notaris yang Menjadi Turut Tergugat Terhadap Akta yang Telah Dibuatnya", *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 2, 2021, hlm. 5.

²⁴Putri A.R., *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*, Jakarta: PT. Softmedia, 2011, hlm. 9-10.

- Darusman, Yoyon Mulyana. 2016. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah", *ADIL: Jurnal Hukum*, Vol. 7, No. 1, Fakultas Hukum Universitas YARSI, Jakarta, hlm. 12.
- Helmi, Nurul, Teuku Yudi Afrizal dan Fatahillah. 2021. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. 4, No. 1, Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh, Lhokseumawe, hlm. 47.
- Kasri, Oddy Inayah, dan Listyowati Sumanto. 2019. "Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Dalam Praktek Jual Beli Tanah", *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol. 1, No. 2, hlm. 16.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Mahaputera, Wahid Ashari. 2021. "Perlindungan Hukum dan Pertanggungjawaban Bagi Notaris yang Menjadi Turut Tergugat Terhadap Akta yang Telah Dibuatnya", *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 2, hlm. 5.
- Meliala, Djaja S. 2008. *Penuntutan Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Bandung: Aulia.
- Parlindungan, A.P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Pramono, Dedy. 2015. "Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia", *Lex Jurnalica*, Vol. 12, No. 3, hlm. 5.
- Purwatic, Djuwityatuti, Hudi Asrori. 2015. "Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang", *Jurnal Reportium*, Vol. 2, No. 2, Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret. Surakarta, hlm. 45.
- Putri A.R. 2011. *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*. Jakarta: PT. Softmedia.
- Sitompul, Yuliani Iriana., dan Siti Hajati Hoesin. 2019. "Implikasi Hukumj Terhadap Pembuatan Akta Kuasa Menjual Yang Tidak Dilengkapi Dengan Dokumen Asli (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Nomor 16/B/MPPN/VII/2019)", *Jurnal Notary UI*, Vol. 1, No. 4, Depok: Universitas Indonesia, hlm. 11, 14.
- Sjaifurrachman. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Subekti. 2002. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermassa.
- Subekti, R. 2014. *Anek Perjanjian*. Cetakan Kesebelas. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Sugiyarti, Gemi. 2008. "Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan". *Tesis*. (Tidak diterbitkan, Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro).
- Sumardi. 2016. "Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama", *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. 1, Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana, hlm. 11.
- Tedjosaputro, Liliana. 2016. "Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan", *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol. 13, No. 2, Program Studi Hukum Program Magister Universitas 17 Agustus, Semarang, hlm. 166.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.