

**BAB II**

**KEABSAHAN AKTA KUASA MENJUAL HARTA BERSAMA YANG  
DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN DILAKUKAN  
PENANDATANGAN OLEH PARA PIHAK DI LUAR WILAYAH  
INDONESIA**

**2.1 Surat Kuasa Menjual Berdasarkan BW**

Pemberian kuasa menurut Pasal 1792 BW adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa, dalam terjemahan lain yang dinyatakan oleh Subekti (2001) berbunyi pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk bertindak atas namanya dalam menyelenggarakan suatu urusan<sup>23</sup>. Berdasarkan ketentuan pasal 1792 BW, maka unsur yang harus ada dalam pemberian kuasa ada 4 (empat) yaitu : (1) adanya persetujuan, pihak pemberi kuasa setuju memberikan kuasa dan pihak penerima kuasa setuju untuk menerima kuasa; (2) pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa; (3) isinya berupa pemberian kekuasaan kepada orang lain; (4) untuk melakukan suatu perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa.

Dari unsur-unsur tersebut, dapat disimpulkan bahwa antara pemberi kuasa dan penerima kuasa terjadi hubungan seperti layaknya atasan dan bawahan. Pemberi kuasa adalah orang yang mempunyai wewenang mutlak secara hukum atas

---

<sup>23</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Pasal. 1792

tugas yang diberikan kepada penerima kuasa, dan penerima kuasa harus menjalankan tugas dari pemberi kuasa. Pemberi kuasa memberikan atau melimpahkan perwakilan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingan dari pemberi kuasa, sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang tercantum dalam surat kuasa. Penerima kuasa berkuasa penuh untuk bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama pemberi kuasa. Pemberi kuasa bertanggung jawab penuh atas segala perbuatan penerima kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan penerima kuasa tidak melebihi wewenang yang diberikan pemberi kuasa yang tercantum dalam surat kuasa<sup>24</sup>.

Pada pasal 1793 ayat 1 BW menyatakan bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan. Dari ketentuan pasal ini dengan jelas mengatur bahwa Kuasa Menjual tidak diwajibkan berbentuk akta notaris, bahkan secara lisan dapat menjadi Kuasa Menjual, namun praktek dilapangan sangatlah mustahil terjadi pemberian kuasa tanpa tertulis baik itu akta notaris ataupun akta dibawah tangan.

Tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa dapat dilihat pada pasal 1813, yaitu : (1). Pemberi kuasa menarik kembali kuasanya. Ada dua acara yaitu Pemberi kuasa meminta kembali surat kuasanya dan membuat surat penghentian kuasa, dan pemberi kuasa menunjuk kuasa baru sehingga kuasa yang lama ditarik kembali secara diam-diam; (2). Pemberi kuasa dan/atau penerima kuasa mengalami

---

<sup>24</sup><https://ilmuhukumidn.blogspot.com/2019/02/apa-yang-dimaksud-dengan-surat-kuasa.html>

meninggal, di bawah pengampuan, atau pailit; (3). Apabila pemberi dan/atau penerima kuasa adalah perempuan, maka ketika menikah akan berakhirnya kuasanya; (4). Penerima kuasa melepas kuasa.

Melihat pasal 1814 BW, menyatakan bahwa pemberian kuasa merupakan perjanjian hukum sepihak, dimana pemberi kuasa dapat sewaktu-waktu mencabut kembali pemberian kuasanya tanpa perlu meminta persetujuan si penerima kuasa. Namun pada praktek dilapangan, pencabutan kuasa harus dilakukan secara terbuka, dengan cara memberikan pengumuman kepada pihak-pihak terkait agar tidak menjadi rancu dengan pihak-pihak yang lain. Hal ini untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemberi kuasa maupun pihak ketiga, karena sejak pengumuman tersebut tidakan yang dilakukan oleh penerima kuasa atas nama pemberi kuasa adalah tidak sah dan termasuk perbuatan melawan hukum.

Dalam Proyek Yurisprudensi MA 1997/292 menyatakan bahwa pada dasarnya pasal-pasal yang mengatur tentang surat kuasa tidak bersifat imperative/mengharuskan, hanya bersifat mengatur (*aanvullend recht*). Para pihak yang menghendaki dapat membuat kesepakatan agar pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable*) atau dikenal dengan istilah “Kuasa Mutlak”. Dalam kuasa mutlak, ketentuan berakhirnya pemberian kuasa yang tercantum dalam Pasal 1813 BW diabaikan, yang biasanya dalam perjanjian kuasa mutlak selalu ada klausul (1). Pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa; (2). Apabila pemberi kuasa meninggal tidak mengakhiri perjanjian pemberian kuasa.

Yurisprudensi mengenai keabsahan Kuasa Mutlak dapat dilihat dari<sup>25</sup> :

1. Putusan MA No. 3604 K/pdt/1985. (Putusan MA Tgl 17-11-1985) Putusan ini merupakan penegasan ulang atas pertimbangan hukum yang dikemukakan dalam Putusan MA No. 731 K/Sip/1975, (Putusan MA Tgl 16-12-1975) yang antara lain menyatakan: “surat kuasa mutlak, tidak dijumpai aturannya dalam KUH Perdata. Namun demikian, yurisprudensi mengakui keberadaannya sebagai suatu syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, atau menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan (*bestendig gebruielijk beding*) atau disebut juga *perpetual and usual or customary condition*”;
2. Putusan MA No. 731 K/Sip/1975 telah menegaskan bahwa ketentuan Pasal 1813 BW tidak bersifat limitatif dan juga tidak mengikat. Para pihak dalam perjanjian menghendaki, dapat disepakati agar pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable, onherroeplijk*).

Dalam hal Surat Kuasa untuk jual beli tanah dilarang menggunakan Kuasa Mutlak, hal ini terdapat dalam Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dalam Putusan MA No. 2584 K/Pdt/1986 menyatakan bahwa surat kuasa mutlak, mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik di lapangan sering tidak digunakan sebagaimana mestinya, justru banyak digunakan untuk menyelundupkan jual beli tanah<sup>26</sup>.

Pemberian kuasa merupakan bentuk Perjanjian, maka dalam Pemberian Kuasa menganut syarat sahnya perjanjian yang tertulis di pasal 1320 BW.

Pemberian kuasa merupakan bentuk Perjanjian, maka dalam Pemberian Kuasa menganut syarat sahnya perjanjian yang tertulis di pasal 1320 BW. Hal ini juga berarti dalam Kuasa menjual menganut Asas kebebasan berkontrak pada pasal 1338

---

<sup>25</sup><https://ilmuhukumidn.blogspot.com/2019/02/apa-yang-dimaksud-dengan-surat-kuasa.html>

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: 2009/6

BW menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

## **2.2 Surat Kuasa Menjual Harta Bersama berdasarkan UU Perkawinan**

Pasal 35 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjelaskan bahwa para pihak yaitu suami istri yang terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai Perjanjian Perkawinan, maka telah terjadi percampuran harta suami istri yang disebut sebagai Harta Bersama. Segala harta benda yang diperoleh suami istri selama perkawinan menjadi harta bersama. Dalam pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan mengatur tentang tentang harta bersama, yang menyebutkan bahwa suami istri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan suami/istri. Dengan demikian salah satu pihak baik suami atau istri tidak dapat mengesampingkan ataupun meninggalkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta tersebut, karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik harta bersama itu.

Peralihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama harus melalui proses jual beli yang harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memerlukan persetujuan suami dan istri. Persetujuan tersebut dalam bentuk tanda tangan suami dan istri yang ditandatangani pada halaman belakang dari Akta Jual Beli. Jika suami/istri tidak bisa hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli, maka PPAT akan membutuhkan Surat Persetujuan suami/istri atas penjualan tanah tersebut. Surat Persetujuan ini dalam praktek dilapangan banyak yang mewajibkan harus menggunakan akta notarial, namun sebenarnya dalam UU Perkawinan tidak pernah menyatakan bentuk Surat Persetujuan tersebut.

Jika mengacu pada UU Perkawinan dapat disimpulkan jika suami/istri menjual harta Bersama tanpa persetujuan dari pasangannya maka proses jual beli tanah tersebut adalah tidak sah menurut hukum, yang artinya perbuatan hukum tersebut batal demi hukum. Para pihak yang melanggar prosedur tersebut dengan sengaja atau karena kelalaiannya dapat digugat dengan pasal 1365 BW mengenai perbuatan melanggar hukum. Pasal 1365 BW menyatakan sebagai berikut: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.” Dalam Putusan MA RI nomor 701 K/Pdt. 1997 menyatakan bahwa “jual beli tanah yang merupakan harta bersama yang dijual suami tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum, sertifikat tanah yang dibuat atas jual beli tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum”.<sup>27</sup>

Namun dalam praktek di lapangan, masih terdapat perbedaan pandangan hakim dengan putusan pengadilan di atas dan UU Perkawinan. Mengutip pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi nomor 479/PDT/2016/PT.BDG yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok nomor 200/Pdt.G/2014/PN.Dpk, dimana istri menggugat untuk pembatalan jual beli harta bersama yang dilakukan oleh suami namun belum mendapat persetujuan dari istri, berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa seandainya Penggugat (istri) tidak pernah menandatangani kuasa menjual tersebut sebagai tanda persetujuannya, *quad non*, maka kuasa menjual tersebut tetap sah dan mengikat karena persetujuan Penggugat (istri) telah diberikan dalam Akta Perjanjian

---

<sup>27</sup><https://fjp-law.com/id/apakah-harta-bersama-dapat-dijual-oleh-suami-tanpa-persetujuan-istrinya/#:~:text=Terkait%20dengan%20hal%20ini%20Mahkamah,sah%20dan%20batal%20demi%20hukum.>

Kerjasama nomor 10 tanggal 22 Maret 2010 yang merupakan bagian tidak terpisah dengan Akta Kuasa Menjual nomor 4 tanggal 4 Agustus 2011 tersebut secara aksesori dari Perjanjian Kerjasama”

“Menimbang, bahwa norma hukum yang mengatur tentang tanda tangan seorang istri dalam hal suaminya menjaminkan/menjual harta Bersama mereka, tercantum dalam putusan MA RI nomor 1755 K/Pdt/1997 yang menyatakan bahwa gugatan pihak ketiga yaitu istri terhadap suami yang menjaminkan harta Bersama untuk hutang yang terjadi selama perkawinan dengan alasan istri tidak diminta lebih dulu persetujuannya, secara hukum tidak dapat diebenarkan. Meskipun istri tidak diminta persetujuannya lebih dulu, maka perbuatan hukum suaminya atas harta Bersama tersebut tetap sah menurut hukum.”<sup>28</sup>

Dari Putusan Pengadilan Tinggi nomor 479/PDT/2016/PT.BDG dapat disimpulkan bahwa ketentuan syarat sahnya menjual harta bersama harus mendapat persetujuan suami/istri tidak menjadi syarat mutlak dalam melakukan jual beli harta bersama. Bahkan dalam putusan MA RI nomor 1755 K/Pdt/1997 menyatakan dengan jelas bahwa proses jual beli dimana perbuatan suami dalam menjual harta bersama tanpa persetujuan istri adalah sah menurut hukum. Sehingga istri yang merasa dirugikan hanya dapat menempuh jalur menggugat suaminya untuk meminta ganti rugi tanpa bisa membatalkan jual beli harta bersama yang sudah terjadi.

Dalam hal persetujuan suami/istri untuk menjual harta bersama di UU Perkawinan tidak dijelaskan dengan detail dan terang bahwa persetujuan tersebut harus berupa tertulis atukah hanya lisan, apakah tertulis harus akta notarial atau boleh hanya berupa akta bawah tangan. Bahkan tidak di atur lebih lanjut apakah persetujuan itu hanya berupa pernyataan setuju untuk menjual atukah harus berupa kuasa menjual.

---

<sup>28</sup> <https://www.hukum-hukum.com/2018/04/konsekuensi-hukum-suami-menjual-harta-gono-gini.html>

**2.3. Surat Kuasa Menjual Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP nomor 24 tahun 1997, dan Permen PUPR RI Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (PPJB).**

Pada pasal 3 PP nomor 24 tahun 1997 dijelaskan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah dapat disimpulkan sebagai berikut : (1). Memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah; (2). Mempermudah untuk membuktikan siapa pemegang hak atas tanah tersebut; (3). Menyediakan informasi kepada pihak manapun termasuk pemerintah untuk memperoleh data atas sebuah tanah yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum; (4). Tertib administrasi pertanahan. Dalam PP ini mengatur mengenai bagaimana seseorang dapat memperoleh hak atas tanah, baik itu melalui proses jual beli, pembebanan hak tanggungan, maupun proses waris dan hibah. Pasal 37 ayat 1 tentang Pemindahan Hak dijelaskan sebagai berikut :

- (1). Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2). Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dalam Pasal 39 ayat 1 poin d berbunyi bahwa “PPAT menolak untuk membuat akta apabila salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu



kuasa mutlak ...”. Dijelaskan pula dalam Peraturan Menteri Agraria nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP nomor 24 tahun 1997 bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa dari ketentuan pasal-pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam PP Nomor 24 tahun 1997 dan PM agrarian nomor 3 tahun 1997, hanya mengatur tentang kewajiban Akta Notariil untuk Peralihan Hak Atas Tanah yang dilakukan melalui jual beli yang dalam praktek dilapangan dikenal dengan Akta Jual Beli (AJB). Sedangkan untuk Kuasa Menjual dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)/Ikatan Jual Beli (IJB) tidak diatur bagaimana bentuknya, apakah harus akta notarial atau akta PPAT ataukah akta bawah tangan. Ketentuan mengenai kuasa menjual hanyalah bahwa kuasa menjual harus tertulis dan kuasa menjual hak atas tanah tidak boleh menggunakan surat kuasa mutlak, yaitu pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasanya dari penerima kuasa. Dalam kuasa mutlak tertulis bahwa pemberian kuasa ini mengesampingkan Pasal 1813 BW dan Pasal 1814 BW dimana kedua pasal tersebut mengatur mengenai bagaimana berakhirnya suatu kuasa.<sup>29</sup>

Namun jika kita melihat Permen PUPR RI Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (PPJB) dalam pasal 1 ayat 2 berbunyi “Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan

---

<sup>29</sup> Hendra Setiawan Boen dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/1t4d82ef71dee0a/surat-kuasa-mutlak/>

setiap orang untuk melakukan jual beli rumah ... yang dinyatakan dalam akta notaris”. Pasal 1 ayat 1 menjelaskan definisi PPJB adalah “Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang merupakan rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli”.

Dalam Lampiran Permen PUPR RI Nomor 11/PRT/M/2019 yang membahas lebih detail tentang Petunjuk Materi Muatan PPJB di angka 10 b dan c, tertulis bahwa pengalihan hak sebelum penandatanganan akta jual beli dapat dilakukan apabila mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pelaku pembangunan; dan dilakukan dihadapan notaris. Sehingga dapat kita simpulkan dari Permen RI Nomor 11/PRT/M/2019 secara terang dan jelas bahwa sejak melakukan proses Pengikatan Jual Beli (PPJB/IJB) antara Pengembang (*developer*) dan pembeli diwajibkan menggunakan akta notarial.

Berdasarkan PP nomor 23 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Permen PUPR RI Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (PPJB) dapat disimpulkan bahwa tidak adanya aturan yang mengatur tentang Kuasa Menjual dalam peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli tanah dan bangunan yang mewajibkan menggunakan akta Notariil maupun Akta PPAT.

## **2.4 Perbedaan Akta Notariil dan Akta Bawah Tangan Menurut BW dan UU No 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris**

Akta bukan hanya merupakan surat tulisan namun diartikan sebagai perbuatan hukum, yang artinya akta adalah suatu bentuk dari adanya suatu perbuatan hukum atau akta adalah perbuatan hukum itu sendiri<sup>30</sup>. Dapat diartikan pula bahwa akta adalah suatu surat yang diberi tanda tangan dan memuat suatu peristiwa yang menjadi suatu dasar hak/perikatan, yang secara sengaja dibuat untuk pembuktian<sup>31</sup>. Pasal 1867 BW menyatakan bahwa akta terdapat dua jenis, yaitu (1). Akta otentik/tulisan-tulisan otentik, dan (2). Akta bawah tangan/tulisan-tulisan bawah tangan.

Akta dibawah tangan menurut Sudikno Mertokusumo adalah sebuah akta yang dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, hanya semata-mata dibuat oleh antar para pihak yang berkepentingan<sup>32</sup>. Ciri-ciri akta bawah tangan adalah (1). Dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan; (2). Tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang; (3). Tidak ada bentuk baku aturan penulisan yang ditetapkan UU. Pasal 1338 BW menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah (memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW) berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat. Kekuatan pembuktian akta bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian

---

<sup>30</sup>Subekti, 1980, Pokok-pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, hal.29

<sup>31</sup> Sudikno Mertokusumo, 1999, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, hal. 116.

<sup>32</sup> Sudikno Mertokusumo, 2008, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hal.110.

yang serupa dengan akta autentik sepanjang para pihak yang menandatangani akta tersebut tidak menyangkal tanda tangannya dan tidak menyangkal kebenaran isi apa yang tertulis di akta tersebut<sup>33</sup>.

Mengacu pada UU No 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat 2, ada 3 (tiga) jenis akta bawah tangan, yaitu : (1). Akta bawah tangan biasa; (2). Akta bawah tangan yang di daftarkan (*Waarmeking*), akta bawah tangan tersebut ditandatangani di hadapan notaris, Notaris hanya memastikan kebenaran tanda tangan para pihak tanpa memastikan kebenaran isi dari akta tersebut; (3). Akta bawah tangan yang dilegalisasi, kata bawah tangan yang sudah di tandatangani para pihak kemudian didaftarkan pada notaris, notaris tidak bertanggung jawab akan kebenaran tanda tangan dan isi akta tersebut.<sup>34</sup>

Pasal 1868 BW menjelaskan akta otentik adalah suatu akta (1). yang dibuat dalam bentuk berdasarkan ketentuan UU; (2). dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa di tempat akta dibuat. Dalam rumusan Pasal 1870 BW, Akta Otentik merupakan suatu bukti yang sempurna bagi para pihak mengenai apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) sehingga akta tersebut dalam pembuktian harus dipercaya oleh hakim dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan oleh para pihak yang tercantum di akta tersebut. Akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu :

---

<sup>33</sup> Subekti, 1984, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, h. 139

<sup>34</sup> Richard Cisanto Palit, Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan, *Lex Privatum*, Vol. III/No. 2/Apr-Jun/2015, hal 142.

(1). Kekuatan pembuktian formil, yang berarti membuktikan antara para pihak bahwa mereka telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. (2). Kekuatan pembuktian materil, yang berarti membuktikan antar para pihak, bahwa benar peristiwa yang tersebut dalam akta telah terjadi. (3). Kekuatan pembuktian mengikat, yang berarti di samping sebagai pembuktian antara mereka juga terdapat pihak ketiga Dimana pada tanggal, bulan, dan tahun yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.<sup>35</sup>

Akta Autentik sebagaimana sama halnya dengan akta notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu : (1). Kekuatan pembuktian Lahiriah, kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik. Akta Autentik membuktikan sendiri keabsahannya.; (2). Kekuatan pembuktian formal, terjaminnya kebenaran dan kepastian tanggal dan tempat akta dibuat, kebenaran tanda tangan para pihak yang terdapat di dalam akta; (3). Kekuatan Pembuktian Material, suatu kepastian bahwa para pihak tidak hanya menghadap notaris namun juga menerangkan kepada notaris dan juga membuktikan bahwa mereka telah melakukan atau akan melakukan seperti apa yang tercantum dalam materi akta<sup>36</sup>

Akta Notaris sebagai Akta Otentik dapat kita lihat dalam Pasal 1 ayat 1 UU Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik ...”. Pasal 1 angka 7 UUNJN, berbunyi “Akta notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah Akta Autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini”. Pasal 15 ayat 1 UUNJN menyatakan dengan jelas bahwa “Notaris

---

<sup>35</sup> *Ibid.*.139-140.

<sup>36</sup> Dedy Pramono, Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia. *Lex Journalica* Volume 12 Nomor 3, Desember 2015, hal 254-255.

berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, ... yang ditetapkan Undang-Undang”. Pasal 18 UUJN menjelaskan bahwa notaris mempunyai tempat kedudukan di kota/kabupaten mana dia berwenang, dan notaris mempunyai kewenangan wilayah jabatan sekuruh wilayah provinsi dari tempat kedudukan. Jika pasal-pasal dalam UUJN tersebut di hubungkan dengan Pasal 1868 BW, dapat disimpulkan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Perbedaan Akta Notariil dan Akta Bawah Tangan<sup>37</sup> :

No	Poin Pembeda	Akta Bawah Tangan	Akta Otentik
1	Bentuk	Dibuat sendiri, tidak di hadapan pejabat berwenang, dan bentuknya tidak sesuai yang di tentukan UU.	Dibuat oleh/dihadapan pejabat berwenang sesuai kewenangna wilayah pejabat tempat di buatnya, bentuknya sesuai ketetntuan UU.
2	Kepastian Tanggal	Tidak ada	Ada
3	Kepastian Tanda Tangan	Tidak ada	Ada
4	Kesesuaian Isi Dengan Aturan Hukum	Tidak bisa segera diketahui apabila isi akta	Notaris yang membuat dan/atau mengawasi sehingga

<sup>37</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, hal. 30-31.

		tidak sesuai dengan ketentuan hukum	sudah pasti sesuai ketentuan hukum
5	Penyangkalan Pihak	Pihak yang di tuduhkan juga memiliki beban untuk membuktikan kebenaran akta tersebut	Beban pembuktian di Pihak yang menyangkal yang harus membuktikan kebenaran sangkalannya
6	Kekuatan Pembuktian	Merupakan Bukti Bebas. Memiliki kekuatan pembuktian materiil setelah dibuktikan pembuktian formilnya. Kekuatan pembuktian formilnya baru terjadi, bila para pihak yang bersangkutan mengetahui akan kebenaran isi dan cara pembuatan akta itu.	Merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana terdapat dalam Pasal 1870 BW, sehingga tidak diperlukan lagi alat bukti lainnya dan bagi hakim itu merupakan “Bukti Wajib” (Verplicht Bewijs).

### 2.5 Akibat Hukum Akta Notariil yang Cacat Hukum.

Suatu Akta notaris disebut sebagai akta autentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur, yaitu : (1). Akta itu harus dibuat sesuai bentuk yang ditentukan undang-undang; (2). Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang

(notaris); (3). Pejabat itu harus berwenang untuk tempat Akta tersebut dibuat<sup>38</sup>.

Menurut Endang Purwaningsih (2015), suatu akta notaris dapat disebut sebagai akta autentik apabila memenuhi syarat formil dan material suatu akta autentik, syarat formil dan material pembuatan akta autentik adalah<sup>39</sup> :

Syarat formil : (1). dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang; (2) dihadiri oleh para pihak; (3) kedua belah pihak dikenal atau dikenalkan kepada pejabat; (4) dihadiri oleh 2 orang saksi; (5) menyebut identitas notaris, penghadap dan para saksi; (6) menyebut tempat, dan waktu pembuatan akta; (7) notaris membacakan akta di hadapan penghadap dan saksi-saksi; (8) ditandatangani semua pihak; (9) penegasan pembacaan, penerjemahan, dan penandatanganan pada bagan penutup akta; (10) kedudukan Notaris di daerah kabupaten atau kota.

Syarat Material : (1) berisi keterangan kesepakatan para pihak; (2) isi keterangan mengenai perbuatan hukum; (3) pembuatan akta sengaja dibuat untuk pembuktian.

Akibat hukum dari akta notaris yang cacat hukum dapat kita lihat di pasal 84 UU nomor 30 tahun 2004 yang berbunyi : “Tindakan pelanggaran yang dilakukan notaris ... mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum ...”. Pada pasal 16 ayat 8, pasal 41, pasal 52 ayat 3 menyatakan bahwa apabila salah satu syarat yang sudah ditentukan dalam UUJN tentang kewajiban notaris dalam membuat akta autentik tidak terpenuhi, maka akta notaris tersebut tidak lagi menjadi akta autentik, namun menjadi akta bawah tangan. Dapat disimpulkan bahwa persyaratan akta notaris yang tidak memenuhi salah satu saja syarat tersebut diatas, akan mengakibatkan akta Notaris yang bersangkutan cacat formil, dan akibatnya akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya, dan hanya

---

<sup>38</sup> Fariz Rahman Iqbal, Kekuatan Pembuktian Akta Notaris yang Cacat Formil (Studi Kasus:Perkara nomor 1769/K/Pdt/2011), Jurist-Diction Vol 3(1) 2020, hal 83.

<sup>39</sup>Endang Purwaningsih, ”Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris Di Wilayah Provinsi Banten dan Penegakan Hukumnya”, Mimbar Hukum, Februari 2015, Vol. 27, No.1,hlm. 16-17.



menjadi akta dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.<sup>40</sup> Akibat hukum dari akta otentik Notaris yang cacat hukum adalah akta tersebut kehilangan keotentikannya, dan ini harus dibuktikan dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dan para pihak harus tunduk pada putusan tersebut<sup>41</sup>.

Menurut Herlien Budiono (2007)<sup>42</sup> dan Asfrika Karismawati (2007)<sup>43</sup> akibat hukum dari akta notaris yang cacat hukum adalah: (1) akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai bawah tangan, isi akta tersebut tetap mengikat para pihak selama para pihak dalam akta tersebut tidak ada yang menyangkal isi materi akta tersebut dan tandatangannya. Akibatnya akta tersebut tidak menjadi bukti yang sempurna, yang pembuktiannya perlu didukung bukti-bukti yang lain; (2) Batal demi hukum, apabila dalam isi akta tersebut tidak memenuhi syarat obyektif pasal 1320 BW mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Akibatnya secara yuridis tidak ada perbuatan hukum yang terjadi atau perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut; (3) Dapat dibatalkan, apabila dalam isi akta tersebut tidak memenuhi syarat subyektif pasal 1320 BW mengenai sepakat untuk mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat perikatan. Akibatnya perbuatan hukum yang tercantum di akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan yang ditetapkan oleh putusan pengadilan yang *inkracht*.

---

<sup>40</sup> Ibid., hlm. 16-17

<sup>41</sup> Vivien Pomantouw, "Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik yang Cacat Formil berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara", *Lex Privatum*, 7 Sept 2018, Vol. VI, No. 7, hal 96.

<sup>42</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2007), hal.370

<sup>43</sup> Asfrika Karismawati, "Tesis: akibat Hukum dan Upaya Hukum terhadap Akta Notaris yang Cacat Hukum", FH Unair, 2007, hal 37-38.

Sepanjang belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan pembatalan isi akta tersebut, maka akta tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak.

