

REKAYASA SURAT KUASA DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska)



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

WIDIYA DARMODJO

C100130120

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2017

HALAMAN PERSETUJUAN

**Rekayasa Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska)**

PUBLIKASI ILMIAH

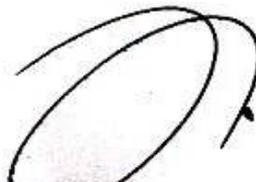
Yang ditulis oleh:

WIDIYA DARMODJO

C100130120

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Darsono, SH., M.Hum)

HALAMAN PENGESAHAN

**Rekayasa Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska)**

Yang ditulis oleh:

WIDIYA DARMODJO

C100130120

Telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada tanggal : 9 Agustus 2017
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

Ketua : Darsono, SH., M.Hum

Sekretaris : Septarina Budiwati, SH., MH

Anggota : Inayah, SH., MH

(.....)
(.....)
(.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Handwritten signature of Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, SH., MH
(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, SH., MH)

NIK/NIDN: 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu di perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oranglain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, Juli 2017

Penulis,



WIDIYA DARMODJO

C100130120

REKAYASA SURAT KUASA DALAM JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 151/Pdt.G/2010/Pn.Ska)

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya penyelesaian dan strategi untuk mencegah adanya rekayasa surat kuasa dalam jual beli tanah, serta untuk mengetahui pertimbangan hakim didalam menetapkan putusan dan akibat hukum dari putusan tersebut. Metode pendekatan yuridis normatif. Jenis penelitian bersifat deskriptif. Metode pengumpulan data studi kepustakaan. Metode analisis data yaitu kualitatif. Bahwa pada dasarnya notaris tidak bertanggungjawab terhadap adanya surat kuasa rekayasa selama formil data dokumen tersebut sama dengan surat kuasanya, dan notaris selaku pejabat yang berwenang membuat akta hanya berwenang mencocokkan secara formil bukan materil. Notaris dilarang untuk mencari tahu atau menyelidiki alasan materil yang dikemukakan oleh penghadap.

Kata kunci: *rekayasa, surat kuasa, jual beli*

ABSTRAK

The purpose of this research is to know the efforts of settlement and strategy to prevent the existance of power of attorney in the sale and purchase of land, and to know the judge's consideration in determining the decision and the legal effect of the decision. Normative juridicial approach method. The type of research is descriptive. Methods of data collection of literature study. The method of data analysis is qualitative. That the notary is basically irresponsible to the existance of a power of attorney during the formal form of the document data is the same as the letter of proxy, and notary as the official authorized to make the deed only authorized to match formally not material. Notary is prohibited to find out or investigate material reason filled by the applicant.

Keywords: *counterfeiting, power of attorney, buying and selling*

1. PENDAHULUAN

Suatu kebutuhan bagi masyarakat selaku pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas haknya. Tanah yang sudah didaftarkan harus memiliki bukti-bukti autentik dalam bentuk tertulis. Dengan diterbitkannya sertifikat tanah, secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap mereka yang namanya terdaftar dalam

sertifikat tanah tersebut.¹ Kedudukan PPAT dalam peralihan hak sangatlah penting, mengingat PPAT memiliki tanggungjawab, yakni dalam hal menjamin kebenaran peristiwa-peristiwa atau perbuatan-perbuatan yang akan dimuat kedalam suatu akta.

Dalam hal ini, Penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa. Sekitar tahun 2004 Penggugat kehilangan buku tanah sertifikat hak miliknya. Penggugat sudah mencarinya, namun tidak diketemukan. Lalu untuk mencegah hal yang tidak diinginkan, penggugat mengirim surat kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta (Turut Tergugat) untuk melakukan pemblokiran sebidang tanah obyek sengketa tersebut. Lalu Turut Tergugat berkirim surat kepada Penggugat yang pada intinya menerangkan bahwa Penggugat telah menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Agung Hari Purnomo (Tergugat I) yang dibuat dihadapan Debora Eny Sutanti SH (Tergugat III), selaku Notaris/PPAT melalui Ir. Soediono selaku penerima kuasa, sekaligus suami dari Penggugat. Berdasarkan keterangan Tergugat, Ir. Soediono diberikan kuasa oleh istrinya untuk menjual tanah miliknya, padahal sama sekali Penggugat tidak pernah membuat, dan memberikan kuasa kepada suaminya untuk menjual tanah tersebut, karena suami Penggugat sudah jatuh sakit sejak sebelum tanggal penandatanganan surat kuasa ataupun surat perikatan akta jual beli dilangsungkan. Bahwa surat kuasa yang dilegalisasi dihadapan Tergugat II berbeda dengan tandatangan Penggugat maupun tandatangan milik suami Penggugat. Selain itu dokumen pendukung lain yakni KTP yang ada pada dokumen legalisasi tersebut bukanlah KTP milik Penggugat, maupun milik suaminya, karena Penggugat maupun suaminya tidak pernah memiliki ataupun membuat kartu identitas di Surakarta. Dari jual beli tersebut, dibuatlah akta jual beli dihadapan PPAT yang seolah-olah hak milik atas tanah milik Penggugat tersebut telah beralih kepada Tergugat I. Dalam hal ini Penggugat dan Tergugat sama-sama telah memiliki sertifikat hak milik tersebut, yang mana Tergugat mengatakan jika ia mendapatkannya

¹ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Cipedak: Transmedia Pustaka, hal. 1-2

atas dasar jual beli dari suami Penggugat selaku penerima kuasa, sedangkan Penggugat mempunyai sertifikat tersebut tetapi hilang.

Berdasarkan uraian tersebut, yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian, yaitu *Pertama*, bagaimana upaya penyelesaian dan solusi atau strategi untuk mengurangi agar tidak terjadi pemalsuan surat kuasa. *Kedua*, bagaimana pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan dan akibat hukumnya dari putusan nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska.

Tujuan penelitian, yaitu *Pertama*, untuk mengetahui upaya penyelesaian dan strategi untuk mencegah adanya rekayasa surat kuasa dalam jual beli tanah. *Kedua*, untuk mengetahui pertimbangan hakim didalam menetapkan putusan dan akibat hukum dari putusan nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska terhadap jual beli tanah yang dilakukan.

2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian hukum normatif, biasanya disebut sebagai penelitian hukum doktriner (studi dokumen).² Jenis penelitian deskriptif, untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala lainnya.³ Jenis data yaitu sekunder berupa bahan hukum primer, meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, serta bahan hukum sekunder meliputi jurnal, literatur, buku, koran, laporan penelitian, dan lain-lain. Metode pengumpulan data dengan cara mencari, mempelajari, dan mengutip dari peraturan perundangan, literatur, dan dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Metode analisis data, yaitu analisis kualitatif yakni data yang diperoleh dari studi kepustakaan atau studi dokumen yang dituangkan kedalam uraian yang logis dan sistematis guna memperoleh kejelasan penyelesaian masalah,

² Suratman & H Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, hal. 51

³ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, hal. 10

kemudian ditarik sebuah kesimpulan secara deduktif, yakni dari data yang bersifat umum, kepada hal yang sifatnya khusus.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Deskripsi Pemalsuan

Kalau pemalsuan yang harusnya punya si A tetapi yang datang si B, tetapi dengan KTP si A juga, maka sudah diluar kewenangan notaris. Masalah pemalsuan KTP itu ranahnya lurah atau camat mungkin, karena pada dasarnya surat kuasa dibuat dan didasarkan atas identitas penghadap, yaitu KTP dan alur pembuatan KTP yakni didasarkan atas surat pengantar dari RT/RW/Kelurahan, dan dibuat (dikeluarkan) oleh camat apabila berkas tersebut telah dinyatakan lengkap dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.⁴ Permasalahan-permasalahan yang terjadi didalam pemalsuan, yakni adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh salah satu pihak tanpa diketahui oleh pihak lain yang bertujuan untuk menguasai suatu obyek milik pihak lain, hanya saja melalui cara atau prosedur yang bertentangan dengan undang-undang, yang pada akhirnya merugikan pemegang sah atas suatu obyek tersebut. Persoalan yang seperti ini biasanya dapat terjadi dikarenakan adanya niatan dari salah satu pihak untuk menguasai tanah milik oranglain.⁵ Dalam hal memalsukan surat kuasa pelaku bisa saja waktu hadir untuk meminta suatu legalisasi menggunakan identitas fotocopy KTP yang gambar atau foto dari identitasnya tersebut sedikit buram (kabur). Karena dasar dari pembuatan suatu surat kuasa adalah adanya identitas penghadap dalam hal ini KTP yang diperoleh melalui surat pengantar dari Ketua Lingkungan setempat, yaitu RT/RW, dan surat keterangan dari kelurahan.

3.2 Upaya Penyelesaian dan Solusi atau Strategi Untuk Mengurangi Agar Tidak Terjadi Pemalsuan Surat Kuasa

3.2.1 Upaya Penyelesaian

Faktor yang menyebabkan pemalsuan surat kuasa itu karena adanya niatan itikad tidak baik dari pihak penghadap untuk menguasai sebidang tanah untuk

⁴ Hargiyanto, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 26 April 2017, pukul 09:30 WIB

⁵ Maya Iswari, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 2 Mei 2017, pukul 09:00 WIB

menguntungkan diri sendiri, dalam hal ini ada sesuatu yang disembunyikan oleh pihak penghadap. Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta hanya mencocokkan secara formil, bukan materil, jadi kalau terkait dengan ketidakcermatan atau kekurangtelitian yang menyebabkan hal yang demikian, itu bukan kesalahan notaris sepanjang formil data dokumen yang dibawa itu sama dengan surat kuasanya. Maka dalam hal ini notaris tidak bisa menyelidiki lebih dalam, tetapi prinsip kehati-hatian harus dikedepankan, dalam hal ini notaris harus menggunakan perasaan (*feeling*) juga, jadi jika notarisnya ragu, maka lebih baik menolak akta yang dimohon para pihak agar dikemudian hari tidak menimbulkan sesuatu hal yang tidak di inginkan.⁶ Karena pada dasarnya notaris hanya membuat suatu akta sebagaimana kewajibannya, dan tidak diperbolehkan untuk mengetahui atau menyelidiki secara materil alasan yang dikemukakan oleh penghadap dari akta yang demikian, karena itu merupakan larangan seorang notaris.⁷

Dalam tataran hukum kenotariatan yang benar mengenai akta notaris dan notaris, jika suatu akta notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka penyelesaiannya *Pertama*, para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi untuk para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut. *Kedua*, jika para pihak tidak sepakat untuk membatalkan akta yang bersangkutan, maka salah satu pihak dapat menggugat dengan pihak lainnya, dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta dibawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas kedudukan pembuktian akta notaris yang sudah didegradasikan tersebut apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan, tergantung pada pembuktian dan penilaian hakim⁸

⁶ Maya Iswari, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 2 Mei 2017, pukul 09:00 WIB

⁷ Hargiyanto, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 26 April 2017, pukul 09:30 WIB

⁸ Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, hal. 58

Secara yuridis formal, apabila jika formalnya terpenuhi, berarti sudah tidak ada masalah. Masalah pemalsuan Kartu Tanda Penduduk (KTP) itu ranahnya lurah atau camat mungkin. Kalau pemalsuan yang harusnya punya si A tetapi yang datang si B, tetapi dengan KTP si A juga, maka sudah diluar kewenangan notaris, karena formalitasnya terpenuhi. Posisi notaris itu netral, tidak memihak pada salah satu pihak, karena posisi notaris melegalkan sesuatu akta atau pejabat yang menyaksikan untuk itu jika legalisasi (*warmaking*).⁹ Apabila jika ternyata kemudian terbukti bahwa yang menghadap notaris tersebut bukanlah orang yang sebenarnya atau orang yang mengaku asli, tapi orang yang sebenarnya tidak pernah menghadap notaris, sehingga menimbulkan kerugian orang yang sebenarnya, maka pertanggungjawaban pidana dalam kejadian seperti ini tidak dapat dibebankan kepada notaris karena unsur kesalahannya tidak ada, dan notaris telah melaksanakan tugas jabatan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Sesuai asas tiada hukum tanpa kesalahan, dan tiada kesalahan yang dilakukan oleh notaris bersangkutan, maka notaris tersebut harus dilepaskan dari tuntutan.¹⁰

Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Surakarta selaku mediator berupaya mendamaikan para pihak dengan mendatangkan atau memanggil para pihak untuk melakukan mediasi pada tanggal 22 Juli 2010, namun mediasi tersebut tidak berhasil, dikarenakan pada hari dan tanggal tersebut salah satu pihak tidak mau hadir ke Kantor Pertanahan, dengan alasan terkait dengan jual beli tanah dan bangunan sudah tertuang jelas seluruhnya didalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 18 Maret 2006, yang mana Akta Ikatan Jual Beli tersebut didasarkan atas surat kuasa yang diberikan penguasaannya oleh Ny. Noes Soediono kepada Ir. Soediono (selaku suami dari Ny. Noes Soediono), jadi sudah jelas bahwa tidak ada permasalahan. Oleh karena jalur mediasi yang ditempuh oleh para pihak tidak berhasil, maka para pihak memilih untuk menyelesaikan perkaranya melalui litigasi, dalam hal ini pengadilan. Dari perkara yang diajukan oleh para pihak ke pengadilan, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menghasilkan suatu keputusan

⁹ Hargiyanto, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 26 April 2017, pukul 09:30 WIB

¹⁰ Habib Adjie, *Op.Cit.*, hal. 77

yang pada pokoknya menyatakan jika Ny. Noes Soediono adalah pemilik sah atas obyek tersebut, dan juga membatalkan surat kuasa dibawah tangan yang telah dilegalisasi oleh Gunawan Wibisono Notaris di Surabaya, serta membatalkan Akta Perikatan Jual Beli. Dengan batalnya surat kuasa dibawah tangan tersebut secara otomatis membatalkan Akta Perikatan Jual Beli, dikarenakan Akta Perikatan Jual Beli dan surat kuasa adalah sesuatu yang saling berkaitan satu sama lain, yang mana apabila surat kuasa tersebut dinyatakan batal demi hukum, maka secara otomatis Akta Perikatan Jual Beli tersebut juga dinyatakan batal demi hukum.

Mengenai penyangkalan terhadap tandatangan yang tercantum didalam minuta akta dilakukan dengan cara meminta pemeriksaan dari instansi yang berwenang, misalnya dari Pusat Laboratorium Forensik (PUSLABFOR) Kepolisian Negara Republik Indonesia. Jika tanda tangan yang terdapat dalam minuta dan contoh tandatangan yang diambil kemudian dari orang yang menyangkal atau mengingkari tandatangannya dihadapan notaris sama, maka Pusat Laboratorium Forensik menyebutkan dengan istilah identik, tetapi sebaliknya jika tidak sama, maka disebutkan dengan non-identik. Apabila ternyata terbukti bahwa tandatangan yang bersangkutan non-identik, dan hakim memutuskan terjadi pemalsuan tandatangan, maka hal itu tidak akan membatalkan akta yang bersangkutan. Pengadilan dalam perkara pidana tidak mempunyai kewenangan untuk membatalkan suatu akta notaris yang dijadikan bukti dalam perkara pidana yang bersangkutan. Jika terbukti tandatangan tersebut non-identik, maka pihak yang bersangkutan tetap harus mengajukan gugatan perdata untuk mempermasalahkan tandatangan tersebut sebagai bagian dari aspek formal akta notaris, karena tandatangan yang berbeda dari orang yang sama tidaklah palsu, tapi tandatangan yang sama dari orang yang berbeda pasti ada salah satu yang palsu.¹¹

¹¹ Habib Adjie, Op.Cit., hal. 106

3.2.2 Solusi atau Strategi Untuk Mengurangi Agar Tidak Terjadi Pemalsuan Surat Kuasa

Notaris didalam melaksanakan tugas yang diemban haruslah mengedepankan prinsip kehati-hatian, dalam hal ini menggunakan perasaan (*feeling*) juga. Apabila diperlukan keamanan yang lebih baik, bisa ditambahkan CCTV dikantor notaris atau dapat juga dilakukan dengan cara mendokumentasikan atau memfoto para pihak pada waktu penandatanganan dihadapan notaris, dengan cara mencantumkan atau menyatakan tulisan bahwa area atau wilayah tersebut telah dilengkapi dengan CCTV, agar pemohon maupun pembuat suatu akta tidak dirugikan.¹² Selain itu, dapat juga menggunakan cap jempol. Pada dasarnya UUJN itu memudahkan penghadap, apabila penghadap tidak dapat hadir, maka dapat diwakilkan menggunakan kuasa, apabila pemberi kuasa tidak dapat memberikan atau membubuhkan tandatangannya dalam suatu akta, dalam hal ini kecelakaan yang menyebabkan ia lumpuh, maka dapat menggunakan cap jempol atau sidik jari untuk mencegah adanya pemalsuan yang demikian.¹³ Menurut Yahya Harahap bila dilihat dari segi kepastian hukum, penggunaan sidik jari lebih kuat akan kepastiannya dibandingkan dengan tanda tangan. Sesuai dengan hasil penelitian yang menyatakan sidik jari yang dimiliki setiap orang berbeda dengan yang dimiliki oleh kepunyaan orang lain, artinya tidak gampang untuk dipalsukan. Oleh karena itu, kurang tepat alasan yang menyatakan menolak kedudukan sidik jari atau cap jempol yang disamakan dengan tanda tangan, karena pada dasarnya menurut UUJN penggunaan cap jempol penghadap merupakan kewajiban bagi tiap-tiap notaris didalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat publik yang berwenang membuat akta.¹⁴

¹² Maya Iswari, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 2 Mei 2017, pukul 09:00 WIB

¹³ Hargiyanto, Notaris di Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, 26 April 2017, pukul 09:30 WIB

¹⁴ M. Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 561-562

3.3 Pertimbangan Hakim Dalam Menetapkan Putusan dan Akibat Hukumnya dari Putusan Nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska

3.3.1 Pertimbangan Hakim Dalam Menetapkan Putusan

Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang menyatakan untuk membatalkan Surat Kuasa dibawah tangan dari pemberi kuasa Ny. Noes Soediono dan penerima kuasa Ir. Soediono yang telah dilegalisasi oleh Gunawan Wibisono, SH., dan juga membatalkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 18 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Debora Enny Sutanti, SH., dengan dasar pertimbangan bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT yang didasarkan atas Surat Kuasa dibawah tangan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Untuk menyangkal atau membuktikan dalilnya tersebut, PENGGUGAT mengajukan alat bukti, yakni berupa paspor. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2006, PENGGUGAT keluar Indonesia melalui Bandara Soekarno Hatta Jakarta untuk menuju ke Singapur. Selain itu, dari keterangan saksi PENGGUGAT, yakni saksi Sudiyo, dan saksi David Pranoto dapat disimpulkan jika Ir. Soediono selaku suami PENGGUGAT, antara 3 (tiga) sampai 6 (enam) bulan sebelum meninggal dunia, sebelum tanggal 19 Mei 2006 dalam keadaan sakit, serta mengalami penurunan fisik, sehingga tidak dapat mandiri dalam melakukan aktifitasnya sehari-hari, dan harus didampingi dan dilayani oleh orang lain. Maka, Majelis Hakim berkesimpulan Ir. Soediono tidak pernah menghadap kepada Gunawan Wibisono di Surabaya, hal ini diperkuat dengan keterangan saksi David Pranoto yang memberikan keterangannya jika ia tidak pernah mengantarkan Ir. Soediono ke Surabaya, pelabuhan, stasiun, maupun bandara pada tanggal 15 Maret 2006, sehingga terbukti menurut hukum jika Ir. Soediono tidak pernah menghadap kepada Gunawan Wibisono pada tanggal 15 Maret 2006. Karena adanya Surat Kuasa tertanggal 15 Maret 2006 yang di legalisasi secara tidak sah oleh Gunawan Wibisono, maka surat kuasa tersebut kehilangan eksistensi pembuktian baik secara formil, maupun materil, dan oleh karenanya surat kuasa dibawah tangan tersebut berakibat batal demi hukum.

3.3.2 Akibat Hukumnya dari Putusan Nomor 151/Pdt.G/2010/PN.Ska

Akibat hukum yang muncul setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yaitu Agung Hari Purnomo diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk mengembalikan atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Ny. Noes Soediono yang ia dapatkan secara melawan hukum, yakni didasarkan atas surat kuasa rekayasa, apabila Agung Hari Purnomo tidak mau menyerahkannya, maka Kantor Pertanahan Kota Surakarta atas perintah dari pengadilan dapat menerbitkan sertifikat pengganti. Pada dasarnya Agung Hari Purnomo telah memiliki itikad tidak baik, yakni ingin memiliki atau menguasai Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Ny. Noes Soediono tanpa sepengetahuan dari Ny. Noes Soediono. Agung Hari Purnomo dalam hal ini sadar jika Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut bukanlah miliknya, melainkan milik Ny. Noes Soediono. Hal ini sesuai dengan Pasal 532 KUHPerdara yang berbunyi:

“Beritikad buruklah kedudukan itu, manakalah tahupun yang memegangnya, bahwa bukan dialah pemilik kebendaan tadi. Apabila si pemegang kedudukan tersebut karena suatu kedudukannya digugat dimuka hakim dan dalam perkara itu dikalahkannya, maka dapat dianggaplah ia beritikad buruk, terhitung saat perkara itu dimajukan ke persidangan.”

Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh undang-undang. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik pada dasarnya adalah bentuk perlindungan yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya ia tidak mengetahui cacat atau cela dari barang tersebut, baik itu karena perolehannya, maupun cacat dari barang itu sendiri¹⁵ Jika Agung Hari Purnomo memperoleh hak tersebut tanpa sepengetahuan atau perizinan dari pihak Ny. Noes Soediono, maka akibat yang harus diterima oleh Agung Hari Purnomo, yakni Agung Hari Purnomo tidak memperoleh suatu perlindungan dari undang-undang, sesuai dengan prinsip itikad baik. Perlindungan hukum yang dimaksud disini, yakni pihak penjual tidak dapat memberikan perlindungan berupa kenyamanan akan barang yang ia beli tadi tanpa

¹⁵ Widodo Dwi Putro, dkk, 2016, Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik, dalam website leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beritikad-Baik-Hukum-Perdara.pdf, diunduh tanggal 23-03-2017, jam 10:45

adanya suatu gangguan dari pihak lain ataupun pihak ketiga. Didalam KUHPerdara, pasal 1320 mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dikatakan bahwa sepakat (perizinan) merupakan syarat subjektif, karena bila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dikatakan dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan kepada hakim. Selama belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka perjanjian tersebut tetap mengikat, dan tidak mengikat para pihak lagi apabila putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

4. PENUTUP

4.1 KESIMPULAN

Pertama, upaya penyelesaiannya yang dapat dilakukan jika kemudian terbukti yang menghadap notaris tersebut bukanlah orang yang sebenarnya atau orang yang mengaku asli, tapi orang yang sebenarnya tidak pernah menghadap notaris, maka pertanggungjawaban tidak dapat dibebankan kepada notaris karena unsur kesalahannya tidak ada, dan notaris telah melaksanakan tugas jabatan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Mengenai penyangkalan terhadap tandatangan yang tercantum didalam minuta akta dilakukan dengan cara meminta pemeriksaan dari instansi yang berwenang, misalnya dari Pusat Laboratorium Forensik (PUSLABFOR). Solusi yang dapat dilakukan untuk mencegah hal yang demikian, yakni notaris didalam melaksanakan tugas yang diemban haruslah mengedepankan prinsip kehati-hatian, dalam hal ini menggunakan perasaan (*feeling*) juga, selain itu dapat pula menggunakan cap jempol, ataupun menggunakan CCTV.

Kedua, pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Surakarta menyatakan untuk membatalkan Surat Kuasa dibawah tangan dari pemberi kuasa Ny. Noes Soediono dan penerima kuasa Ir. Soediono yang telah dilegalisasi oleh Gunawan Wibisono, SH., dan juga membatalkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 18 Maret 2006 dibuat dihadapan Debora Enny Sutanti, SH., dengan dasar pertimbangan bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah yang dilakukan antara Ny. Noes Soediono dan Agung Hari Purnomo yang didasarkan atas Surat Kuasa

dibawah tangan yang telah dilegalisasi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, hal ini dapat dibuktikan menggunakan paspor keberangkatan Ny.Noes Soediono. Akibat hukum yang muncul setelah adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, yaitu Agung Hari Purnomo diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk mengembalikan atau menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Ny. Noes Soediono yang ia dapatkan secara melawan hukum, yakni didasarkan atas surat kuasa rekayasa, apabila Agung Hari Purnomo tidak mau menyerahkannya, maka Kantor Pertanahan Kota Surakarta atas perintah dari pengadilan dapat menerbitkan sertifikat pengganti.

4.2 SARAN

Pertama, Notaris selaku pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta haruslah senantiasa berhati-hati didalam membuat suatu akta yang dimintakan oleh pemohon. Dalam hal ini apabila notaris ragu-ragu dalam membuat suatu akta atau ragu dalam hal penghadap yang datang, lebih baik menolak untuk membuat suatu akta, agar kelak dikemudian hari tidak ada pihak yang dirugikan. Notaris dalam bertindak harus didasarkan atas keyakinan (*feeling*) juga.

Kedua, Hendaknya kepada hakim dalam mempertimbangkan sesuatu hal sebelum menjatuhkan putusan memperhatikan faktor yang menyebabkan adanya pemalsuan yang demikian, agar aparat penegak hukum dapat memberikan suatu strategi atau solusi untuk mencegah adanya pemalsuan yang demikian, padahal notaris selaku pejabat yang berwenang membuat suatu akta hanya menjalankan tugasnya apabila formilnya terpenuhi.

4.3 PERSANTUNAN

Penulis mengucapkan terimakasih kepada *pertama*, orangtua dan kakak saya yang selalu memberikan doa serta memotivasi penulis, sehingga dapat menyelesaikan karya ilmiah ini; *kedua*, dosen pembimbing saya yang sudah memberikan arahan dalam pembuatan karya ilmiah ini; *ketiga*, dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang selama ini telah mendidik, serta memberikan ilmunya selama diperkuliahan; *keempat*, teman-teman dan sahabat yang selalu memberikan dukungan dan semangat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama.

Harahap, M. Yahya, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.

Sembiring, Jimmy Joses, 2010, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Cipedak: Transmedia Pustaka.

Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.

Suratman & H Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta.

Website

Widodo Dwi Putro, dkk, 2016, Penjelasan Hukum Pembeli Beritikad Baik, dalam website leip.or.id/wp-content/uploads/2016/05/Penjelasan-Hukum-Pembeli-Beritikad