

ANALISIS YURIDIS TANDA TANGAN TERHADAP AKTA PENJUALAN DAN PEMBELIAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI MEDAN NOMOR 641/PDT/2022/PT MDN)

Reza Fadli Phasya¹, Hasim Purba², Tony³

^{1,2,3}Universitas Sumatera Utara

rezafadlipasha@gmail.com

Abstract

The validity of Signature on a Sale and Purchase Deed involving familial relationships between the Plaintiff and the Defendant, who are siblings. The dispute arose after the Defendant purchased a house from their parents. Following the parents' death, the Plaintiff and their family occupied the house. When the Defendant intended to sell the house, the Plaintiff refused to move out, prompting the Defendant to report the Plaintiff to the authorities. This study aims to analyze the validity of land and house sale transactions between parents and one of their children conducted without the consent of other children, assessing the legal standing of the sale and purchase agreement under Indonesian civil law. The study employs a normative juridical method with a descriptive-analytical approach. Secondary data sources consist of primary, secondary, and tertiary legal materials. Data collection techniques include library research and field studies, using document reviews and interviews as data collection tools. Data analysis is conducted qualitatively. The research findings indicate that this case refers to Article 1877 of the Indonesian Civil Code, considering legal facts and evidence presented in alignment with the Medan High Court Decision No. 641/PDT/2022/PT MDN. This serves to provide justice and legal certainty for the disputing parties. The Plaintiff, who disputes the signature on the Sale and Purchase Deed, bears the burden of proving its invalidity. The transaction can be legally annulled if a violation of applicable legal provisions is established.

Keywords: *Signature, Sale and Purchase Deed, Agreement Validity, Notary.*

Abstrak

Keabsahan Tanda tangan pada Akta Penjualan dan Pembelian yang melibatkan hubungan kekeluargaan antara Penggugat dan Tergugat, yang merupakan kakak beradik. Permasalahan timbul setelah Tergugat membeli rumah dari orang tuanya. Rumah tersebut kemudian dihuni oleh Penggugat dan keluarganya setelah kedua orang tua mereka meninggal. Tergugat berniat menjual rumah tersebut, Penggugat menolak untuk pindah, sehingga Tergugat melaporkan Penggugat ke pihak berwenang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan transaksi jual beli tanah dan rumah antara orang tua dan anak yang dilakukan tanpa persetujuan anak lainnya, untuk menilai sah atau tidaknya perjanjian jual beli tersebut dalam hukum perdata Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan sumber data

sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan studi lapangan. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara. Analisa data menggunakan analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian menemukan bahwa perkara ini merujuk pada Pasal 1877 KUHPerdata dalam mempertimbangkan fakta hukum dan alat bukti yang diajukan, hal ini sejalan dengan Putusan Pengadilan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn, untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa. Penggugat yang menggugat tanda tangan pada Akta Penjualan dan Pembelian harus membuktikan ketidaksahannya tanda tangan tersebut. Transaksi dapat dibatalkan demi hukum jika terbukti adanya pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Tanda Tangan, Akta Penjualan dan Pembelian, Keabsahan Perjanjian, Notaris.

I. PENDAHULUAN

Akta merupakan suatu surat yang diberi tanda tangan sebagai alat bukti, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹ Akta mempunyai nilai kekuatan pembuktian lahiriah, yang dimana dapat terbukti dengan akta itu sendiri sebagai suatu akta autentik. Nilai kekuatan pembuktian akta autentik yang dikaji dari aspek lahiriah, suatu akta autentik tidak perlu dibuktikan lagi dengan alat bukti lainnya, berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.²

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut juga KUHPerdata), yang berbunyi: “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”³

Dapat dilihat dalam suatu akta terdapat bagian seperti kepala akta, badan akta dan penutup akta. Pada bagian awal akta yang terdapat dalam akta Notaris menyatakan bahwa para pihak datang menghadap kepadanya, dan badan akta adalah bagian yang memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat autentik, seperti perjanjian, ketentuan-ketentuan mengenai kehendak terakhir (wasiat), dan kehendak atau keinginan para menghadap yang dituangkan dalam isi akta. Demikian pula di akhir akta Notaris menyatakan

¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 149.

² Septianingsih, Komang Ayu, dkk, *Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata*. Jurnal Analogi Hukum, Vol.2 No. 3, 2020, hlm. 336-340.

³ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

setelah membacakan akta tersebut di hadapan para pihak dan saksi-saksi, maka para pihak segera menandatangani akta tersebut, saksi-saksi dan juga Notaris.

Tanda tangan merupakan suatu tanda yang digunakan untuk memberikan persetujuan dan pengesahan terhadap sesuatu yang dibuat dalam pernyataan tertulis haruslah disertakan dengan tanda tangan seseorang yang bersangkutan dalam memberikan persetujuan atau sebagai acuan dari sesuatu yang telah dibuatnya. Menurut Tan Thong Kie tanda tangan merupakan suatu pernyataan kemauan pembuat tanda tangan (penandatanganan), bahwa ia menghendaki agar dengan tulisan itu dalam hukum dianggap sebagai tulisannya sendiri, dalam membubuhkan tanda tangannya di bawah suatu tulisan.⁴

Menurut Pasal 1875 KUHPerdara, memberikan pengaturan tentang tanda tangan, yang berbunyi: “Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta autentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka”.⁵

Berdasarkan ketentuan 1875 KUHPerdara, keabsahan suatu tanda tangan berasal dari adanya pengakuan dari orang yang membubuhkan tanda tangan, sehingga seseorang diperbolehkan melakukan penggantian tanda tangan tanpa menyebabkan semua tindakan yang menggunakan tanda tangan lama menjadi batal atau tidak berlaku sepanjang orang tersebut mengakui kebenaran tanda tangan tersebut.

Dapat dilihat juga dalam Pasal 1877 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa: “Jika seseorang memungkirkan tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan”.⁶ Menurut Pasal 1877 KUHPerdara tersebut, menjadi sesuatu kekuatan pembuktian bagi seseorang yang merasa dirugikan atas tanda tangannya dan melakukan penyangkalan, maka kebenaran dari tanda tangannya tersebut harus diperiksa atas perintah Hakim.

Mekanisme penandatanganan akta Notaris tidak hanya terbatas pada persoalan bahwa akta tersebut telah ditandatangani, namun penandatanganan akta tersebut juga harus

⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 473.

⁵ Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶ Pasal 1877 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

ditandatangani oleh penghadap di hadapan Notaris, sebagaimana telah dimuat dalam Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut juga UUJN), yang pada penutup akta ditegaskan bahwa akta tersebut ditandatangani atau dibubuhkan cap ibu jari oleh para penghadap, saksi dan juga Notaris.⁷

Tanda tangan yang tidak diakui mempunyai beberapa pengertian bahwa pihak yang berkepentingan tersebut tidak mau mengakui tanda tangannya (tidak beritikad baik), pihak yang berkepentingan tersebut mengakui tanda tangan tersebut adalah miliknya namun pihak tersebut dalam keadaan tidak sadar atau terpaksa, atau pihak yang berkepentingan tersebut benar-benar mengakui bahwa tanda tangan tersebut benar-benar bukan miliknya. Jika tanda tangan tersebut merupakan tanda tangan pihak yang bersangkutan, maka telah terjadi wanprestasi karena tidak beritikad baik atas apa yang telah diperjanjikannya namun perjanjian mereka tetap berjalan seperti biasa kecuali dilanjutkan ke proses hukum seperti pengadilan dan sebagainya. Berbeda dengan apabila tanda tangan tersebut itu benar-benar bukan miliknya ataupun miliknya namun bukan dilakukan secara sadar, Oleh karena itu perbuatan tersebut telah melanggar syarat subjektif mengenai kecakapan pihak tersebut dalam melakukan perbuatan hukum.⁸

Jika salah satu pihak tersebut tidak secara sadar atau sehat untuk menandatangani akta tersebut, maka akta itu dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur cakap atau syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena itu, seseorang yang tidak sehat pikirannya tidak mampu untuk memikirkan tanggung jawab yang dipikul oleh orang yang mengadakan suatu perjanjian tersebut.

Oleh sebab itu, pembuatan Akta Penjualan dan Pembelian dihadapan Notaris jika tidak tidak terpenuhinya syarat yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka akta tersebut dapat dibatalkan karena melanggar syarat subjektif.

Kasus keabsahan tanda tangan terhadap Akta Penjualan dan Pembelian ini bermula pada saat Tergugat membeli rumah dari orang tuanya tersebut, pada tanggal 13 September 2002. Dalam kasus ini Penggugat dan Tergugat merupakan kakak beradik, kemudian Penggugat

⁷ Pasal 44 ayat (1) UUJN.

⁸ Steinly Liwong, Tesis: “*Implikasi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing (PT. PMA) dalam Hal Terdapat Penyangkalan Tanda Tangan Notulen Rapat (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Btm)*” (Jakarta: Universitas Indonesia, 2019), hlm. 13.

membantu Tergugat dalam hal pengurusan pembelian rumah yang dilakukan Tergugat. Penggugat menawari kepada Tergugat untuk mengurus pembelian tersebut kepada teman Penggugat yang berprofesi sebagai Notaris.

Setelah selesai melakukan proses pembelian rumah tersebut, maka rumah tersebut telah menjadi milik Tergugat. Akan tetapi Tergugat tidak menempati rumah yang telah dibelinya tersebut dari orang tuanya. Karena Tergugat menginginkan orang tuanya tinggal di rumah tersebut bersama dengan saudara-saudara Tergugat.

Pada tahun 2007 Penggugat dan suaminya tinggal di rumah tersebut, ayah dari Tergugat meninggal dunia pada tahun 2009 sedangkan ibu dari Tergugat meninggal dunia di tahun 2004, jadi sepeninggalan orang tua Tergugat rumah tersebut di huni oleh Penggugat dan suaminya. Bahwa selama Penggugat dan keluarganya tinggal di rumah milik orang tuanya tersebut, Tergugat tidak merasa keberatan.

Seiring berjalan waktu, Tergugat ingin menjual rumah yang dimilikinya tersebut, akan tetapi Penggugat yang menghuni rumah tersebut tidak mau keluar dari rumah tersebut. Akhirnya Tergugat melaporkan Penggugat ke kantor polisi dengan dugaan tindak pidana “Larangan Menguasai Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya Yang Sah”.

Kemudian, Penggugat merasa tidak senang atas tindakan Tergugat tersebut, maka ia membuat laporan ke kantor polisi mengenai tidak sahnya jual beli tersebut, karena tidak pernah diketahui oleh Penggugat, dan Penggugat tidak pernah mendapatkan informasi telah terjadi transaksi jual beli atas rumah orang tuanya itu. Terlebih orang tua Penggugat semasa hidupnya tidak pernah ada memberitahukan atau menceritakan kepada Penggugat perihal jual beli yang dilakukan antara orang tua Penggugat dengan Tergugat, padahal Penggugat selama ini tinggal di rumah itu.

Penggugat menyebutkan bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dan orang tuanya tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yang dimana Penggugat memberitahukan bahwa orang tua dari penggugat tidak dalam kondisi yang memungkinkan. Penggugat mengatakan orang tuanya pada saat itu mengalami terjadinya sakit stroke secara fisik maupun kejiwaan tidak mampu lagi berfikir secara sehat/normal karena tidak lagi dapat merawat dirinya sendiri, tergolong sebagai orang yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, sehingga perlu mempunyai seorang Pengampu dalam menjalankan suatu peristiwa hukum dalam hal ini transaksi jual beli, dan karena transaksi jual beli tanggal 13 September 2002 sesuai Akta Penjualan dan Pembelian yang dibuat oleh dan

dihadapan Notaris (Turut Tergugat) tersebut tidak diwakili oleh seorang Pengampu maka transaksi jual beli tersebut cacat hukum dan harus batal demi hukum.

Perumusan Masalah

1. Bagaimana Keabsahan Akta Penjualan dan Pembelian Antara Orang Tua dan Salah Seorang Anaknya Tanpa Persetujuan Anak lainnya?
2. Bagaimana Kekuatan Hukum Tanda Tangan Terhadap Akta Penjualan dan Pembelian Yang Dibuat Oleh Notaris?
3. Bagaimana Analisis Terhadap Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn?

II. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dan studi lapangan. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan wawancara. Analisa data menggunakan analisis data secara kualitatif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Akta Penjualan dan Pembelian Antara Orang Tua dan Salah Seorang Anaknya Tanpa Persetujuan Anak Lainnya

Keabsahan menurut kamus hukum yang terdapat dalam berbagai Bahasa antara lain adalah *convalesceren* yang memiliki makna sama dengan *to validate* yaitu yang artinya mengesahkan, atau pengesahan suatu hal tertentu dalam mendapatkan kepastian hukum.⁹ Oleh karena itu, keabsahan merupakan suatu perbuatan hukum yang penting untuk menjaga kepastian hukum dan melindungi kepentingan para pihak yang terlibat. Jika suatu perbuatan hukum dinyatakan tidak sah, maka perbuatan tersebut mungkin dapat dibatalkan atau digugat di hadapan lembaga hukum yang berwenang.

Selanjutnya, Akta Penjualan dan Pembelian merupakan akta yang dibuat oleh Notaris, yang dimana akta tersebut termaksud akta autentik yang berkaitan terhadap pendaftaran tanah. Notaris berwenang membuat peralihan atas tanah yang dalam hal ini adalah Akta Penjualan

⁹ Van Pramodya Puspa, *Kamus Hukum*, (Semarang: Aneka Ilmu, 2000), hlm. 252.

dan Pembelian, dimana akta ini berfungsi sebagai bukti pengalihan atas penguasaan tanah yang dimiliki seseorang, dan selain itu, Akta Penjualan dan Pembelian yang dibuat oleh Notaris tersebut berfungsi sebagai alas hak yang dapat digunakan sebagai alat bukti autentik yang merupakan bukti dasar kepemilikan dan sebagai syarat kelengkapan data yuridis dalam pengajuan permohonan sertifikat hak atas tanah.¹⁰

Keabsahan Akta Penjualan dan Pembelian jual beli antara orang tua dan salah seorang anaknya tanpa persetujuan anak lainnya dapat dipertimbangkan berdasarkan beberapa faktor dan prinsip-prinsip yang berlaku. Berikut adalah beberapa hal yang perlu diperhatikan:

1. Kepemilikan Tanah dan Rumah

Kepemilikan tanah dan rumah merupakan salah satu hal yang wajib diperhatikan dalam membuat Akta Penjualan dan Pembelian karena terdapat berbagai macam informasi mengenai pemilik hak atas tanah tersebut apabila Akta Penjualan dan Pembelian tersebut telah selesai tidak terjadi masalah dikemudian hari. Jika orang tua adalah pemilik sah dari tanah dan rumah tersebut, mereka memiliki hak untuk menjualnya. Namun, jika properti merupakan harta bersama atau warisan, situasinya bisa berbeda.

Dengan demikian, apabila tanah dan rumah tersebut adalah hak milik orang tua sendiri sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas hak atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.¹¹ Berdasarkan penjelasan tersebut mengenai hak yang terkuat dan terpenuh bukan berarti hak milik adalah hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, akan tetapi tujuan hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh dari hak-hak atas tanah lainnya.

Hak milik juga dikatakan sebagai hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain.¹² Terpenuh yang berarti hak milik memberikan wewenang yang paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Berarti hak milik dapat menjadi hal utama dari hak-hak lainnya misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi

¹⁰ Arivan Amir, *Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali*, Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 8 No. 1, 2019, hlm. 63.

¹¹ Pasal 20 ayat (1) UUPA.

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 60-61.

oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas.¹³ Selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh, Hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Oleh karena itu, apabila hak atas tanah dan rumah tersebut merupakan kepemilikan dari orang tua dan kemudian itu menjadi harta bersama atau warisan, maka untuk melakukan transaksi jual beli diperlukan persetujuan dari anaknya.

2. Persetujuan Anak lainnya

Pembuatan Akta Penjualan dan Pembelian didasari dengan adanya suatu bentuk penjualan yang dilakukan oleh penjual terhadap objek atas suatu bidang tanah dan kemudian pembeli melakukan pembayaran atas objek tersebut dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Oleh sebab itu, objek atas suatu bidang tanah tersebut yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam surat tersebut. Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Jika penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil.¹⁴

Sementara, dalam konteks pembuatan Akta Penjualan dan Pembelian yang melibatkan salah satu anak sebagai pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tersebut, terutama jika transaksi itu melibatkan harta bersama atau hak-hak yang melibatkan kepentingan anak-anak, persetujuan anak-anak lain dalam keluarga mungkin diperlukan. Persetujuan ini biasanya bertujuan untuk melindungi kepentingan anak dan memastikan bahwa transaksi tersebut dilakukan dengan itikad baik dan sesuai dengan hukum.

Pada putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn mengangkat permasalahan mengenai keabsahan Akta Penjualan dan Pembelian antara orang tua dan salah seorang anaknya tanpa persetujuan anak lainnya, yang dapat dianalisis dengan menggunakan teori keadilan. Dalam penggunaan teori keadilan, yang menekankan pada keadilan distributif dan keadilan korektif, relevan untuk menentukan apakah transaksi tersebut adil bagi semua pihak yang bersangkutan. Keadilan distributif berarti pembagian hak atau manfaat yang

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Hijriah Maulani dkk. *Aspek Hukum Kewajiban Saksi Instrumentair untuk Merahasiakan Isi Akta Notaris*. Jurnal Amanna Gappa, Vol.27 No.1, 2017, hlm. 25-37.

proporsional dan sesuai dengan kontribusi atau posisi masing-masing individu dalam suatu komunitas.¹⁵

Dalam kasus yang diteliti oleh peneliti, jika orang tua menjual tanah dan rumah kepada salah seorang anak tanpa persetujuan atau tanpa memberikan kesempatan kepada anak lainnya, maka tindakan tersebut berpotensi melanggar prinsip keadilan distributif, karena dapat dianggap sebagai pembagian yang tidak adil dan tidak setara di antara anak-anak yang seharusnya memiliki hak yang setara atas properti orang tua.

Selanjutnya, teori keadilan korektif mengarah pada penyelesaian ketidakadilan yang disebabkan oleh tindakan yang merugikan salah satu pihak. Dalam kasus ini, anak yang tidak diberi persetujuan atas transaksi jual beli tersebut berpotensi dirugikan, sehingga prinsip keadilan korektif menuntut adanya koreksi atas tindakan yang dapat merugikan pihak yang tidak terlibat dalam transaksi tersebut. Peran Pengadilan dalam hal ini, berperan untuk memastikan bahwa hak setiap anak dilindungi dan bahwa transaksi tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan yang diatur dalam hukum. Oleh karena itu, keabsahan jual beli yang tidak melibatkan persetujuan anak lainnya dapat dipertanyakan dalam konteks keadilan, karena berpotensi menciptakan ketidakseimbangan yang tidak sesuai dengan prinsip keadilan distributif dan korektif yang harus ditegakkan dalam sistem hukum.

Dengan demikian, tanah atau rumah yang merupakan bagian dari harta warisan atau harta bersama, persetujuan dari semua ahli waris, termasuk anak-anak lainnya, diperlukan untuk menjamin keabsahan transaksi. Sebaliknya, jika tanah dan rumah masih merupakan kepemilikan dari orang tua yang dimana kedua orang tua masih dalam keadaan sehat *wal'afiat*, maka tanpa persetujuan anaknya untuk melakukan perbuatan hukum tersebut sah dan berlaku secara hukum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Kekuatan Hukum Tanda Tangan Terhadap Akta Penjualan dan Pembelian Yang Dibuat Oleh Notaris

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang membuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, serta dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Penandatanganan merupakan suatu hal yang terpenting dalam pembuatan suatu akta, dengan menambahkan

¹⁵ Zakki Adhlyati dan Achmad, *Melacak Keadilan dalam regulasi poligami: Kajian Filsafat Keadilan Aristoteles, Thomas Aquinas, dan John Rawls*, Jurnal Hukum, Vol.2 No. 2, 2019, hlm. 9-10.

tanda tangan seseorang telah dianggap bertanggungjawab atas kebenaran apa yang ditulis dalam akta tersebut.¹⁶

Dalam hal ini, keabsahan tanda tangan dalam Akta Penjualan dan Pembelian yang dilakukan oleh orang tua sebagai penjual dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn, kepastian hukum berperan penting untuk menentukan apakah transaksi tersebut sah atau tidak. Tanda tangan dalam Akta Penjualan dan Pembelian merupakan bukti autentik yang menunjukkan adanya persetujuan dari pihak yang menandatangani, dalam hal ini orang tua sebagai penjual. Menurut Mertokusumo, tanda tangan dalam akta memiliki kekuatan pembuktian yang kuat karena merupakan bukti sah dalam transaksi hukum yang melibatkan hak milik.

Namun, jika terjadi sengketa mengenai keaslian tanda tangan atau adanya dugaan bahwa tanda tangan tersebut tidak sah, maka hal ini dapat meruntuhkan prinsip kepastian hukum. Jika, misalnya, salah satu pihak merasa bahwa tanda tangan tersebut dipalsukan atau dilakukan tanpa persetujuan yang sah, maka kepastian hukum atas keabsahan transaksi jual beli akan dipertanyakan. Dalam hal ini, Putusan Pengadilan Tinggi Medan harus menguji apakah transaksi jual beli tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, seperti adanya persetujuan yang jelas dan sah dari kedua belah pihak, serta apakah tanda tangan yang terdapat dalam Akta Penjualan dan Pembelian benar-benar sah dan tidak dipaksakan. Dengan demikian, teori kepastian hukum sangat relevan untuk memastikan bahwa transaksi jual beli yang tercantum dalam akta tersebut memiliki kepastian hukum, sehingga pihak yang terlibat dapat dilihat pada transaksi tersebut sebagai bukti yang sah di mata hukum.

Dalam hukum yang berlaku di Indonesia, keberlakuan tanda sangatlah penting dalam membuat Akta Penjualan dan Pembelian, yang dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa Pasal ini menjelaskan tentang keberlakuan tanda tangan dalam suatu perjanjian. Pada umumnya, tanda tangan dianggap sebagai bukti sahnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Selanjutnya, dalam Pasal 1870 KUHPdata menyebutkan bahwa apabila ada salah satu pihak membantah atau menyangkal keaslian tanda tangan, maka pihak yang membantah harus membuktikan bahwa tanda tangan tersebut bukan miliknya. Pembuktian penyangkalan tanda tangan tersebut, bisa dilakukan dengan cara meminta pemeriksaan teertulis oleh seorang ahli untuk memastikan keaslian tanda tangan tersebut sesuai dengan yang

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 106.

disebutkan dalam Pasal 1871 KUHPerdara. Namun, jika terdapat pembuktian atau bukti yang meragukan keaslian dari tanda tangan yang disangkal oleh salah satu pihak, maka perjanjian tersebut dapat menjadi sengketa yang telah dinyatakan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Terjadinya penyangkalan tanda tangan terhadap Akta Penjualan dan Pembelian tidak secara langsung menimbulkan akibat hukum terhadap akta tersebut. Akibat hukum akan terjadi terhadap penyangkalan tanda tangan apabila telah dibuktikan ketidakbenarannya melalui putusan pengadilan. Peraturan Jabatan Notaris telah mengatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka secara otomatis akan menimbulkan akibat hukum baik terhadap Notaris maupun terhadap akta yang dibuat di hadapannya. Oleh karena itu, Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik Notaris, dimana sanksi-sanksi tersebut telah diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris sedangkan sanksi pidana terhadap Notaris tidak diatur dalam UUJN maupun Kode Etik Notaris.

Timbul suatu masalah apabila isi dari suatu *partij acte* ternyata tidak sesuai dengan kenyataan, yang dimana para pihak memberikan keterangan palsu kepada Notaris yang dapat dijadikan dasar pembuatan akta autentik. Dalam hal ini suatu perbuatan memberikan keterangan palsu dari para pihak yang mengakibatkan akta autentik yang dibuat oleh Notaris tersebut dianggap palsu. Oleh karena itu, untuk meminimalisir keterangan palsu yang diberikan para pihak terutama dalam melakukan pembuatan Akta Penjualan dan Pembelian, Notaris harus berperan aktif dalam pembuatan akta tersebut, dan juga melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat, maka penting bagi Notaris untuk memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memiliki kapasitas hukum dan bahwa prosedur yang berlaku telah diikuti untuk menghindari potensi sengketa di masa yang akan datang.

Dengan demikian, tanda tangan orang tua dalam Akta Penjualan dan Pembelian memiliki kekuatan hukum selama memenuhi syarat sahnya perjanjian, kecakapan hukum, dan kepemilikan penuh atas objek yang dijual. Oleh karena itu, penting bagi pihak-pihak yang terlibat untuk memastikan bahwa seluruh proses dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk menghindari sengketa hukum di kemudian hari.

C. Analisis Terhadap Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn

Notaris dalam melakukan perbuatan hukum, yakni dengan membuat akta autentik seperti Akta Penjualan dan Pembelian. Perbuatan hukum tersebut dilakukan penyangkalan keabsahan tanda tangan terhadap Akta Penjualan dan Pembelian dalam perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn. Akta Penjualan dan Pembelian sendiri merupakan suatu akta autentik, yang dimana akta Akta autentik merupakan akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu menurut ketentuan Undang-Undang.¹⁷ Akta yang dibuat oleh pejabat sering disebut dengan akta pejabat (*ambtelijk acte*) dan akta autentik yang dibuat di hadapan pejabat disebut dengan *partij acte*.

Akta autentik adalah alat bukti yang sah, serta mengikat dan sempurna. Mengikat yang berarti bahwa semua yang dicantumkan dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai sesuatu yang benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Sedangkan, sempurna berarti akta autentik tersebut sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain.¹⁸ Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai apa yang termuat di dalamnya, selama tidak terbukti sebaliknya.

Dalam pembuatan akta autentik harus dilakukan penandatanganan oleh para penghadap, yang memberikan arti bahwa para penghadap mengetahui atau menyetujui dan menerima apa yang tertulis dalam akta tersebut, dan sesungguhnya apa yang termuat dalam akta tersebut merupakan kehendak para penghadap. Kemudian, dalam penandatanganan akta kehadiran saksi sangat penting, yang berarti bahwa harus ada saksi dalam akta untuk memberikan sebuah fakta, dimana ketika saksi telah menandatangani akta mengandung makna bahwa saksi telah mengetahui akta autentik tersebut ada dan ditandatangani oleh para pihak dan Notaris.¹⁹

Selanjutnya, permasalahan dalam perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn, yang dimana tergugat dijerat dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang membahas mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian antara lain:²⁰

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikat dirinya

¹⁷ Sri Wardah dan Bambang Sutiyoso, *Loc.it.*, hlm. 137.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Dr. Suprayitno, S.H, M.Kn selaku Notaris di Kota Medan, pada tanggal 28 November 2024, Pukul 16.20 WIB.

²⁰ Pasal 1320 KUHPerdara.

2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua merupakan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat mengenai objek perjanjian atau syarat objektif, yang dimana terdapat perbedaan antara kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and void*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Kemudian, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang tersebut masih tetap berlaku.²¹

Akan tetapi, dalam perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn, tidak terdapat unsur-unsur yang menyatakan bahwa Akta Penjualan dan Pembelian yang dibuat di hadapan Notaris itu melanggar salah satu syarat-syarat sahnya perjanjian. Pembuatan Akta Penjualan dan Pembelian tersebut dibuat sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian dan memenuhi ketentuan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia.

Dalam hukum yang berlaku di Indonesia, keberlakuan tanda tangan sangatlah penting dalam membuat Akta Penjualan dan Pembelian, yang dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa Pasal ini menjelaskan tentang keberlakuan tanda tangan dalam suatu perjanjian. Pada umumnya, tanda tangan dianggap sebagai bukti sahnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Selanjutnya, dalam Pasal 1870 KUHPerdara menyebutkan bahwa apabila ada salah satu pihak membantah atau menyangkal keaslian tanda tangan, maka pihak yang membantah harus membuktikan bahwa tanda tangan tersebut bukan miliknya. Pembuktian terhadap keabsahan tanda tangan tersebut, bisa dilakukan dengan cara meminta pemeriksaan tertulis oleh seorang ahli untuk memastikan keaslian tanda tangan tersebut sesuai dengan yang disebutkan dalam Pasal 1871 KUHPerdara. Namun, jika terdapat

²¹ Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 68.

pembuktian atau bukti yang meragukan keaslian dari tanda tangan yang disangkal oleh salah satu pihak, maka perjanjian tersebut dapat menjadi sengketa yang telah dinyatakan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Terjadinya penyangkalan terhadap keabsahan tanda tangan dalam Akta Penjualan dan Pembelian tidak secara langsung menimbulkan akibat hukum terhadap akta tersebut. Akibat hukum akan terjadi terhadap penyangkalan tanda tangan apabila telah dibuktikan ketidakbenarannya melalui putusan Pengadilan.

Pertimbangan Hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn, kewenangan untuk menyangkal tanda tangan dalam Akta Penjualan dan Pembelian menjadi perhatian utama dalam kasus yang diteliti peneliti. Menurut teori kewenangan, dalam hal ini memberikan kerangka yang relevan untuk memahami siapa yang berhak untuk menyangkal atau membela keabsahan tanda tangan dalam konteks hukum. Kewenangan seseorang untuk menyatakan atau membela perbuatan hukum yang melibatkan dirinya adalah hak yang bersifat eksklusif bagi individu yang bersangkutan, dalam hal ini adalah orang yang menandatangani dokumen tersebut. Oleh karena itu, jika terdapat pihak yang menyangkal keabsahan tanda tangan, kewenangan tersebut hanya bisa dilakukan oleh orang yang memiliki tanda tangan itu sendiri, atau oleh pihak yang memiliki dasar hukum yang sah untuk melakukannya, seperti dalam kasus ketidaksahan atau pemalsuan tanda tangan.

Dengan demikian, dalam putusan ini Majelis Hakim berperan untuk mengevaluasi apakah penyangkalan terhadap tanda tangan dapat diterima, dengan mempertimbangkan kewenangan pihak yang melakukan penyangkalan. Apakah penyangkalan itu dapat dibuktikan dengan alasan yang sah dan apakah pihak yang menyangkal memiliki kewenangan untuk melakukannya. Oleh karena itu, teori kewenangan menyatakan pentingnya hak individu untuk membela kepentingan hukumnya, serta peran pengadilan untuk memastikan bahwa hanya pihak yang berwenang yang dapat melakukan penyangkalan terhadap dokumen yang melibatkan hak-haknya tersebut. Kewenangan hukum memberikan dasar untuk mempertimbangkan apakah penyangkalan tanda tangan tersebut dapat diterima sebagai bagian dari upaya mencapai keadilan dalam proses hukum.

Majelis Hakim dalam perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn, mempertimbangkan penyangkalan terhadap keabsahan tanda tangan dalam Akta Penjualan dan Pembelian dengan berpedoman pada asas hukum perdata terkait pembuktian akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Akta autentik

memiliki kekuatan pembuktian sempurna atas isi dan tanda tangan yang tercantum, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang menyangkal. Dalam perkara ini, hakim menilai bahwa pihak yang menyangkal tanda tangan pada akta tidak dapat memenuhi beban pembuktian yang diperlukan untuk menunjukkan bahwa tanda tangan tersebut bukan miliknya. Berdasarkan prinsip pembuktian dalam Pasal 1875 KUHPerdara, hakim memiliki dasar untuk menganggap Akta Penjualan dan Pembelian tetap sah dan berkekuatan hukum. Selain itu, dalam pertimbangannya, hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan alasan bahwa tidak terdapat bukti yang cukup untuk menyatakan adanya cacat prosedural atau indikasi penipuan dalam pembuatan akta tersebut.

Bahwa keputusan hakim yang tidak membatalkan Akta Penjualan dan Pembelian tersebut, menyatakan perbuatan hukum tersebut gugatannya cacat formil, karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1877 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka Pengadilan”. Akan tetapi, pada perkara Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn, seseorang yang memungkiri keabsahan tanda tangan dalam Akta Penjualan dan Pembelian yang dibuat oleh Notaris, bukanlah seseorang yang berhak atas perbuatan hukum tersebut, dan tidak dapat memenuhi beban pembuktian yang diperlukan untuk menunjukkan bahwa tanda tangan tersebut bukan miliknya. Oleh karena itu, keputusan Hakim mencerminkan penerapan prinsip hukum pembuktian yang berimbang, yakni mengutamakan kepastian hukum yang melekat pada akta autentik sembari memberikan kesempatan pembuktian kepada pihak yang menyangkal keabsahan tanda tangan tersebut.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Keabsahan Akta Penjualan dan Pembelian antara orang tua dan salah seorang anak tanpa persetujuan anak lainnya bisa menjadi tidak sah jika melibatkan harta bersama atau warisan. Dalam hukum perdata Indonesia, dalam hal ini orang tua sebagai pemilik tanah dan rumah memiliki hak untuk menjual harta mereka, yang kemudian jual beli yang telah dibuat di hadapan pejabat yang berwenang (Notaris) dianggap sah dan mengikat, kecuali apabila dapat dibuktikan secara sah bahwa perbuatan hukum tersebut tidak sesuai dengan

ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, jika tanah atau rumah tersebut merupakan harta bersama atau terdapat pembagian warisan yang belum selesai, maka transaksi tersebut bisa dibatalkan jika ada pihak yang dirugikan (anak-anak lainnya), serta dapat mengajukan gugatan hukum.

2. Tanda tangan dalam Akta Penjualan dan Pembelian yang dilakukan oleh orang tua sebagai penjual memiliki kekuatan hukum yang sah, asalkan akta tersebut dibuat sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan melibatkan Notaris, serta tidak ada paksaan, dan semua pihak yang berhak telah memberikan persetujuan. Tanda tangan ini menjadi bukti bahwa transaksi telah disepakati oleh pihak penjual, dan pengalihan hak kepemilikan dilakukan secara sah. Namun, jika terdapat masalah dalam kepemilikan harta, persetujuan pihak lain yang berhak, atau jika tanda tangan diperoleh dengan cara yang tidak sah, maka transaksi tersebut bisa dianggap batal demi hukum.
3. Pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 641/Pdt/2022/PT Mdn, telah merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku, baik dari KUHPerdata maupun undang-undang terkait lainnya. Berdasarkan Pasal 1877 KUHPerdata yang mana perbuatan hukum tersebut gugatannya cacat formil. Dalam mempertimbangkan fakta hukum dan alat bukti yang diajukan, hakim menunjukkan upaya untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak yang bersengketa, pihak yang menentang tanda tangan pada akta tersebut bertanggung jawab untuk membuktikan bahwa tanda tangan tersebut tidak sah atau dipalsukan. Penggunaan yurisprudensi atau putusan-putusan sebelumnya juga menjadi salah satu rujukan yang memperkuat argumentasi dalam memutus perkara.

Saran

1. Untuk menghindari sengketa atau masalah hukum di kemudian hari, disarankan agar transaksi jual beli tanah atau rumah yang memiliki hak atas harta tersebut, dilakukan dengan melibatkan semua ahli waris atau mendapatkan persetujuan tertulis dari pihak-pihak yang berhak.
2. Untuk memastikan kekuatan hukum Akta Penjualan dan Pembelian, semua proses harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian dan melibatkan Notaris yang berwenang. Hal ini mencakup verifikasi identitas para pihak, pengecekan tanda bukti hak, serta memastikan bahwa Akta Penjualan dan Pembelian ditandatangani oleh pihak yang sah dan dalam

kondisi tanpa paksaan. Hal ini penting untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

3. Peningkatan Pemahaman dan Penerapan Asas Keadilan oleh Hakim perlu lebih mendalami dan menerapkan asas keadilan dalam setiap perkara yang melibatkan hak-hak para pihak. Dalam putusan ini, meskipun sudah diterapkan dasar hukum yang benar, hakim bisa lebih memperhatikan aspek kemanusiaan dan kepatutan dalam penilaian, mengingat potensi adanya ketidakseimbangan antara pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adlhiyati, Zakki., Achmad. (2019). *Melacak Keadilan dalam Regulasi Poligami: Kajian Filsafat Keadilan Aristoteles, Thomas Aquinas, dan John Rawls*, Jurnal Hukum, 2(2), 9-10.
- Amir, Arivan. (2019). *Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali*. Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, 8 (1), 2019, 57.
- Kie, Tan Thong. (2007). *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Liwong, Steinly. (2019). Tesis: “*Implikasi Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing (PT. PMA) dalam Hal Terdapat Penyangkalan Tanda Tangan Notulen Rapat (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 271/Pdt.G/2017/PN.Btm)*”, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Maulani, Hijriah., dkk. (2017). *Aspek Hukum Kewajiban Saksi Instrumentair untuk Merahasiakan Isi Akta Notaris*. Jurnal Amanna Gappa, 27(1), 25-37.
- Mertokusumo, Sudikno. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Puspa, Van Pramodya. (2000). *Kamus Hukum*, Semarang: Aneka Ilmu.
- Septianingsih, Komang Ayu., dkk. (2020). *Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata*. Jurnal Analogi Hukum, 2(3), 336-340.
- Suprayito. Notaris Daerah Kerja Kota Medan.
- Sutedi, Adrian. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wardah, Sri dan Bambang Sutiyoso. (2007). *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Yogyakarta: Gama Media.
- Widjaja, Gunawan. (2003). *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.