



**TESIS**

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PEMBERIAN KUASA DALAM  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA LISAN**

*PRINCIPLE LEGAL CERTAINTY AWARDED SPOKEN POWER  
OF ATTORNEY IN TRANSITION PROPERTY RIGHTS  
TO LAND IN SPOKEN*

**MUHAMMAD RIZAL, S.H.**  
**NIM : 140720201043**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM KENOTARIATAN  
2019**

**TESIS**

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PEMBERIAN KUASA DALAM  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA LISAN**

*PRINCIPLE LEGAL CERTAINTY AWARDING SPOKEN POWER  
OF ATTORNEY IN TRANSITION PROPERTY RIGHTS  
TO LAND IN SPOKEN*

**MUHAMMAD RIZAL, S.H.**  
**NIM : 140720201043**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM KENOTARIATAN  
2019**

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PEMBERIAN KUASA DALAM  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA LISAN**

*PRINCIPLE LEGAL CERTAINTY AWARDING SPOKEN POWER  
OF ATTORNEY IN TRANSITION PROPERTY RIGHTS  
TO LAND IN SPOKEN*

**TESIS**

Untuk memperoleh Gelar Magister dalam Program Studi Magister Hukum  
Pada Program Pascasarjana Universitas Jember

Oleh :

**MUHAMMAD RIZAL, S.H.**

**NIM : 140720201043**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM KENOTARIATAN  
2019**

**PERSETUJUAN**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 13 JULI 2019**

Oleh :  
Dosen Pembimbing Utama,

**Prof. Dr. H. M. KHOIDIN S.H., M. Hum., CN.**  
NIP : 196303081988021001

Dosen Pembimbing Anggota,

**Dr. MOHAMMAD ALI, S.H., M.H.**  
NIP : 197210142005011002

**PENGESAHAN**

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PEMBERIAN KUASA DALAM  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH SECARA LISAN**

Oleh :

**MUHAMMAD RIZAL, S.H.**

**NIM : 140720201043**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Prof. Dr. H. M. KHOIDIN S.H., M. Hum., CN.**

**NIP : 196303081988021001**

**Dr. MOHAMMAD ALI, S.H., M.H.**

**NIP : 197210142005011002**

Mengesahkan,  
Program Studi Magister Hukum  
Fakultas Hukum  
Universitas Jember  
Dekan,

**Dr. NURUL GHUFRON , S.H., M.H.**

**NIP : 197409221999031003**

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Judul Tesis : Prinsip Kepastian Hukum Pemberian Kuasa Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Secara Lisan

Tanggal Ujian : 25 Juli 2019

S.K. Penguji : .....

Nama Mahasiswa : Muhammad Rizal, S.H.

NIM : 140720201043

Program Studi : Magister Kenotariatan

Komisi Pembimbing :

Pembimbing Utama : Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.H., C.N.

Pembimbing Anggota : Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.

Tim Dosen Penguji :

Dosen Penguji 1 : Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

Dosen Penguji 2 : Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.

Dosen Penguji 3 : Dr. Rahmadi Indra Tektona, S.H., M.H.

Dosen Penguji 4 : Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.H., C.N.

Dosen Penguji 5 : Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis  
Tanggal : 25  
Bulan : Juli  
Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember :

Ketua,

Sekretaris,

**Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.**  
NIP : 197409221999031003

**Dr. ARIES HARIANTO, S.H., M.H.**  
NIP : 196912301999031001

### ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. **Dr. RAHMADI INDRA TEKTONA, S.H., M.H.** : ( ..... )  
NIP : 198010112008121001
2. **Prof. Dr. H. M. KHOIDIN, S.H., M.Hum., C.N.** : ( ..... )  
NIP : 196303081988021001
3. **Dr. MOHAMMAD ALI, S.H., M.H.** : ( ..... )  
NIP : 197210142005011002

## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister Hukum), baik di Universitas Jember maupun di perguruan tinggi lain.
2. Tesis ini merupakan hasil dari gagasan, ide, pemikiran, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
3. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan maupun daftar pustaka.
4. Apabila ternyata dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan adanya unsur-unsur jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi akademik maupun saksi lainnya yang berlaku di lingkungan Universitas Jember.

Jember, 25 Juli 2019

Yang membuat pernyataan,



**MUHAMMAD RIZAL, S.H.**  
**NIM : 140720201043**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji Syukur Penulis panjatkan Kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul : *Prinsip Kepastian Hukum Pemberian Kuasa Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Secara Lisan* ; Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Magister Kenotariatan periode tahun 2018. Pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.H., C.N, selaku Dosen Pembimbing Utama penyusunan Tesis ;
2. Dr. Moh. Ali, S.H. M.H., sebagai Dosen Pembimbing Anggota Tesis ;
3. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Ketua Panitia Penguji Tesis sekaligus sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember ;
4. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H, selaku Sekretaris Panitia Penguji Tesis sekaligus selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
5. Dr. Rahmadi Indra Tektona, S.H., M.H, selaku Anggota Panitia Penguji Tesis ;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H. M.Hum dan Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I dan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak dan Ibu Dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
8. Orang tuaku, istri dan anakku, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
9. Teman-teman seperjuangan di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan tahun 2014, yang tak bisa aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil ;
10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan Tesis ini.

Seperti pepatah menyebutkan “*tak ada gading yang tak retak*” ; sama halnya dengan tesis yang saya susun ini. Saya sangatlah menyadari bahwasanya penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, serta masih banyak kekurangan–kekurangannya, mengingat saya sebagai manusia yang masih jauh dari kebenaran dan kesempurnaan dan banyak sekali kelemahan. Menyadari sepenuhnya akan keterbatasan penulis baik dari segi kemampuan dan keterbatasan bekal ilmu saat menulis tesis ini. Oleh karena itu, senantiasa penulis akan menerima segala kritik dan saran dari semua. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan tesis ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 25 Juli 2019  
Penulis,

**MUHAMMAD RIZAL, S.H.**  
**NIM : 140720201043**

## RINGKASAN

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara yang berbunyi, pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa seseorang dapat mempercayakan orang lain untuk menyelesaikan urusan atas namanya sesuai dengan hal-hal apa yang ada dalam kuasa tersebut. Untuk itu dapat diperhatikan bahwa pemberian kuasa tersebut hanya meliputi batas kepengurusan saja, dan hal ini ditegaskan dalam Pasal 1797 KUHPerdara yang menyatakan bahwa si penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kuasanya. Dapat dikatakan pula bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa atau pemilik. Namun jika melihat dalam prakteknya saat ini, si penerima kuasa masih saja melakukan suatu perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa. Disini dapat dilihat bahwa pengaturan mengenai kedudukan surat kuasa ini belumlah jelas dan tegas. Keberadaan kuasa lisan tidak mencerminkan adanya tujuan dari pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak suatu bidang, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan beberapa hal tersebut di atas penulis mengidentifikasi beberapa rumusan masalah antara lain : (1) kekuatan mengikat kuasa lisan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada para pihak ; (2) kuasa lisan yang digunakan dalam melakukan akta jual beli sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah ; dan (3) bentuk pengaturan ke depan atas kuasa lisan dalam transaksi jual beli atas tanah menjamin kepastian hukum. Tipe penelitian yang digunakan dalam penyelesaian tesis ini adalah tipe penelitian *yuridis normatif*. Sesuai dengan tujuan yang akan dicapai, maka metodologi dalam penelitian tesis ini menggunakan dua macam pendekatan, yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dalam pengumpulan bahan hukum ini penulis menggunakan metode atau cara dengan mengklasifikasikan, mengkategorisasikan dan menginventarisasi bahan-bahan hukum yang dipakai dalam menganalisis dan memecahkan permasalahan.

Bab 2 Tinjauan Pustaka, yang menguraikan secara sistematis tentang teori dan pengertian-pengertian yuridis yang relevan dalam penulisan tesis ini. Bab 3 adalah kerangka konseptual yang menguraikan bagan terkait permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini. Dalam bab 4 disebutkan hasil kajian yang diperoleh bahwa : *Pertama*, Kuasa lisan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah mempunyai kekuatan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa dapat diberikan secara tertulis maupun lisan. Untuk lebih memberikan kekuatan hukum mengikat, terhadap kuasa lisan tersebut biasanya ditindaklanjuti dengan dibuatnya akta otentik. *Kedua*, Kuasa lisan yang digunakan dalam melakukan akta jual beli tidak sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. *Ketiga*, Bentuk pengaturan ke depan atas kuasa lisan dalam transaksi jual beli atas tanah menjamin kepastian hukum bahwa kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerduta). Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT. Dengan demikian ada unsur *absolute* yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, sebagai wujud perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak.

Berdasarkan hasil kajian tersebut penulis memberikan saran, antara lain : Penggunaan surat kuasa terhadap peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku sekarang, yang dalam hal ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun untuk kedudukan surat kuasa tersebut terhadap peralihan belumlah diatur secara jelas dan tegas. Untuk itu diharapkan bagi pihak yang berwenang (pemerintah) kiranya dapat mengatur kembali peraturan yang ada dengan jelas dan tegas. Harus adanya ketegasan dan kepastian dari hukum yang mengatur tentang pemberian surat kuasa, agar tidak terjadinya penyalahgunaan surat kuasa oleh pihak-pihak yang menggunakan surat kuasa. Disarankan agar Notaris/PPAT diberi pengetahuan yang benar tata cara dalam pemakaian kuasa mutlak yang mengikuti perjanjian jual beli. Karena masih sangat dibutuhkan sebaiknya klausula “kuasa tidak dapat dicabut kembali” haruslah tetap dipakai dalam pemakaian kuasa mutlak. Hal tersebut untuk menjaga kepentingan pihak pembeli dan ketertiban hukum tetap terjaga. Dan alangkah baiknya eksistensi kuasa mutlak sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 diatur tersendiri dan secara rinci. Kepada Notaris dalam membuat akta perjanjian yang menggunakan kuasa mutlak harus lebih berhati-hati dan harus lebih jeli dalam melihat kepentingan pihak penjual maupun pembeli. Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya berkewajiban untuk memberikan penerangan-penerangan yang lengkap dan jelas mengenai akibat-akibat hukum dari tiap-tiap perjanjian yang dibuatnya, serta dalam hal memberikan pelayanan dan jasa kepada pihak-pihak sejauh mungkin menghindarkan terjadinya sengketa dikemudian hari agar terciptanya suatu kepastian hukum khususnya dibidang pertanahan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku

**DAFTAR ISI**

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam .....	ii
Halaman Prasyarat Gelar.....	iii
Halaman Persetujuan .....	iv
Halaman Pengesahan .....	v
Halaman Penetapan Panitia Penguji .....	vii
Halaman Pernyataan Orisinalitas Tesis .....	viii
Halaman Ucapan Terima Kasih .....	ix
Halaman Ringkasan .....	xi
Halaman <i>Summary</i> .....	xiv
Halaman Daftar Isi .....	xvi
Halaman Daftar Lampiran .....	xxi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan Penulisan .....	9
1.4 Manfaat Penelitian .....	11
1.5 Orisinalitas Penelitian .....	11
1.6 Metode Penelitian .....	13
1.6.1 Tipe Penelitian .....	14
1.6.2 Pendekatan Masalah .....	14
1.6.3 Bahan Hukum .....	15
1.6.4 Pengumpulan Bahan Hukum .....	16
1.6.5 Analisis Bahan Hukum .....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	15
2.1 Perjanjian .....	15
2.1.1 Pengertian Perjanjian .....	15
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian .....	20
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian .....	21

2.2	Kuasa .....	25
2.2.1	Konsep Kuasa .....	25
2.2.2	Latar Belakang Kuasa .....	25
2.2.3	Kedudukan Kuasa .....	28
2.3	Pengertian Hak Atas Tanah .....	29
2.4	Peralihan Hak Atas Tanah .....	35
2.5	Teori Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum .....	39
<b>BAB III</b>	<b>KERANGKA KONSEPTUAL .....</b>	<b>44</b>
<b>BAB IV</b>	<b>PEMBAHASAN.....</b>	<b>45</b>
4.1	Kekuatan Mengikat Kuasa Lisan dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Pada Para Pihak .....	45
4.1.1	Makna dan Tujuan Kuasa Lisan dalam Peralihan Hak Atas Tanah .....	45
4.1.2	Prinsip Kekuatan Hukum Kuasa Lisan dalam Peralihan Hak Atas Tanah Pada Para Pihak .....	58
4.2	Kesesuaian Kuasa Lisan Yang Digunakan Dalam Akta Jual Beli Dengan Peraturan Tentang Pendaftaran Tanah .....	98
4.3	Bentuk Pengaturan Kedepan Atas Kuasa Lisan dalam Transaksi Jual Beli Atas Tanah Guna Menjamin Kepastian Hukum .....	116
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>134</b>
5.1	Kesimpulan .....	134
5.2	Saran-saran .....	135
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Putusan Mahkamah Agung Nomor 1189K/Pdt/2017

Lampiran 2 : Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 180/Pdt/2013/PT.Dps



**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**1.1 Latar Belakang Masalah**

Indonesia adalah Negara hukum dimana di dalam sebuah Negara hukum setiap warga Negara mempunyai kedudukan yang sama di hadapan hukum, tidak memandang status sosial apakah warga Negara itu berpendidikan tinggi yang mengerti tentang masalah hukum ataupun warga Negara yang awam mengenai hukum semua mendapatkan jaminan untuk mendapatkan perlindungan hukum tanpa terkecuali. Di Indonesia mengenal hukum privat dan hukum publik, hukum privat adalah hukum yang mengatur hubungan antara antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain sedangkan hukum publik adalah hukum yang mengatur hubungan antara Negara dengan warga negara atau mengatur kepentingan umum. Bahwa baik hukum publik maupun hukum privat sama pentingnya dalam menjaga dan mengatur perilaku dan perbuatan dalam masyarakat, hukum publik akan menciptakan ketertiban umum dengan segala bentuk sanksi-sanksinya sementara hukum privat akan menciptakan keharmonisan di dalam masyarakat dengan tata cara dan aturan-aturannya.

Hukum di dalam masyarakat sangat penting arti dan kegunaannya sebab manusia merupakan makhluk sosial dan tentunya sebagai makhluk sosial, guna memenuhi kebutuhan hidupnya antara subjek hukum yang satu harus berhubungan dengan subjek hukum yang lain yang tidak menutup kemungkinan terjadi gesekan kepentingan yang berujung pada pertengkaran dan

perselisihan. Oleh karena itu harus ada aturan atau hukum yang secara tegas mengaturnya agar tercipta keharmonisan dalam hidup bermasyarakat, karena jika tidak aturan yang mengaturnya maka yang terjadi adalah hukum rimba yang tidak ada jaminan hak-hak dan keadilan bagi yang lemah.

Oleh karena itu untuk melindungi hak-hak dari setiap warga Negeranya dan untuk menjaga ketertiban umum maka Negara menciptakan hukum yang harus di patuhi dengan segala perangkat sanksinya bagi pihak-pihak yang melanggarnya. Hukum yang di ciptakan oleh Negara tersebut berlaku untuk seluruh warganya dan seluruh warganya di anggap tahu sejak di undangkan di lembaran Negara sehingga tidak ada alasan bagi warga Negara untuk lepas dari sanksi hukum dengan alasan tidak mengetahui aturan yang mengatur perbuatan tersebut.

Semakin maju dan berkembangnya kehidupan masyarakat di Indonesia, kecenderungan untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum untuk dirinya sendiri semakin dikesampingkan karena berbagai alasan. Alasan pekerjaan yang tidak bisa ditinggalkan atau alasan ada suatu pekerjaan lain yang membuat seseorang harus pergi jauh dari tempat tinggalnya sehingga tidak memungkinkan untuk melakukan perbuatan hukum sendiri. Tidak jarang untuk mengurus dan menyelesaikan hal-hal tersebut dengan menggunakan jasa pihak lain, yaitu dengan memberi kuasa kepada pihak yang akan mewakilinya menyelesaikan urusan tersebut atas nama yang memberi kuasa. Hal tersebut memungkinkan, karena hukum telah memberikan peluang untuk melakukannya.

Orang yang diberikan kuasa (penerima kuasa) mempunyai kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama Pemberi kuasa. Hal ini

sebagaimana di jelaskan oleh Subekti bahwa Pemberian kuasa itu menerbitkan “*perwakilan*” yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum.<sup>1</sup> Pemberian kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, di samping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang demikian kompleks sering dilakukan dengan surat kuasa.<sup>2</sup>

Di dalam kehidupan masyarakat dikenal dengan adanya dua macam kuasa, yaitu kuasa tertulis atau surat kuasa dan kuasa yang diberikan secara lisan. Dalam Pasal 1793 *Burgerlijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang selanjutnya dalam penelitian ini akan di sebut BW) dijelaskan tentang bentuk-bentuk kuasa. Kemudian diatur secara umum tentang pemberian kuasa mulai Pasal 1792 hingga Pasal 1819 BW. Pemberian kuasa kepada orang lain untuk mewakili dirinya melakukan suatu perbuatan hukum, oleh masyarakat Indonesia banyak dilakukan hanya dengan rasa kepercayaan dan kedekatan emosional. Cukup hanya dengan rasa percaya, maka seseorang yang tidak sempat melakukan perbuatan hukum untuk dirinya sendiri akan memberikan kepercayaan untuk orang yang dia percayai mewakili dirinya melakukan perbuatan hukum. Sehingga untuk mewakilinya melakukan sesuatu perbuatan dapat dikuasakan/diwakikan hanya dengan rasa kepercayaan melalui perkataan/lisan. Bahkan mengkuasakan suatu perbuatan hukum melalui lisan kerap terjadi karena rasa kepercayaan. Implikasi dari adanya pasal tersebut diatas jika dikaitkan dengan keberadaan akta autentik dapat terjadi permasalahan pada waktu pembuktian apabila terdapat

---

<sup>1</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014, hlm.18 (R. Subekti I)

<sup>2</sup> Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung, : Nuansa Alulia, 2008, hlm. 1 (Djaja S. Meliala I)

sengketa, pemberian kuasa tertulis tidak akan terjadi masalah tetapi apabila terhadap kuasa lesan sangat rentan akan terjadinya sengketa di muka pengadilan khususnya terkait proses jual beli terhadap benda bergerak dan tidak bergerak hal yang paling mendasar pada keberadaan kuasa lesan mendapat posisi yang lemah adalah sulitnya menunjukkan sejak kapan terjadinya kesepakatan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa yang akan dituangkan dalam kalimat akta autentik.

Berdasarkan Pasal 1870 dan Pasal 1871 BW, “akta otentik itu adalah alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya sertasekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut”. Pada umumnya akta itu adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu hak atau suatu perjanjian, dapat dikatakan bahwa akta itu ialah suatu tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum.<sup>3</sup> Akta autentik yang merupakan bukti yang lengkap (mengikat) berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut dianggap sebagai benar, selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.<sup>4</sup>

Dalam praktek dan tehnik pembuatan akta autentik maka pada komparasi terkait kedudukan para pihak untuk hal-hal tertentu dimungkinkan dengan menggunakan frase kata “ dalam melakukan perbuatan hukum di bawah ini bertindak selaku kuasa lesan untuk dan atas nama : “, frase kata tersebut sebenarnya menjamin adanya kepastian hukum atas keberadaan akta autentik itu. Apabila dikonstruksikan dalam sebuah peristiwa sebagai berikut bahwa pihak ketika menghadap kepada pejabat umum bersama-sama dengan pemberi kuasa

---

<sup>3</sup> R. Tresna, *Komentar HIR*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1993, hlm.142.

<sup>4</sup> Teguh Samudera, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Edisi Pertama, Bandung : PT. Alumni, 2004, hlm.49.

tetapi menurut keterangannya pemberi kuasa memberikan kuasa secara lesan untuk melakukan sebuah perjanjian kepada pihak lain dan pada saat penandatanganan pemberi kuasa juga tanda tangan dalam perjanjian tersebut sedang jika pemberi kuasa tidak menghadap kepada pejabat umum tetapi lewat alat komunikasi dan didengarkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan terkait adanya kuasa lesan maka tidak diperlukan tanda tangan pemberi kuasa. Celah-celah seperti yang dijelaskan pada peristiwa tersebut diatas dapat menimbulkan pembatalan atas sebuah perjanjian. Karena bentuk dari kesepakatan dalam dunia praktek adalah dengan dilakukannya paraf/cap jempol dan atau tanda tangan para pihak. Sedang dalam kuasa lesan tidak mengenal adanya paraf/cap jempol dan atau tanda tangan para pihak, hanya berdasarkan kepercayaan, dengan demikian pembuktian dari kuasa lesan sangat sulit.

Penghadap adalah orang yang hadir dihadapan pejabat umum dan dikenal oleh pejabat umum tersebut atau diperkenalkan kepadanya yang keterangan tersebut diperjelas dalam akta itu autentik tersebut, sedangkan kuasa lesan pemberi kuasa tidak menghadap kepada notaris hanya penerima kuasa yang menghadap kepada pejabat umum tersebut maka tidak termasuk pada kriteria penghadap, hal tersebut juga bertentangan dengan tujuan pembuatan akta autentik. Akta otentik yang memiliki kekuatan hukum dengan jaminankepastian hukum sebagai alat bukti tulisan yang sempurna (*volledigbewijs*), unsure tidak memerlukan tambahan alat pembuktian lain, dan hakim terikat karenanya.<sup>5</sup>

Unsur utama yang merupakan esensialia agar terpenuhi syarat formal bahwa suatu akta autentik adalah di dalamnya bentuknya ditetapkan oleh undang-undang, dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum dan akta tersebut dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana

---

<sup>5</sup> A.A. Andi Prajitno, *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*, Cetakan Pertama, Surabaya : Putra Media Nusantara, 2010, hlm.51. (A.A. Andi Prajitno I)

akta dibuat.<sup>6</sup> Maka dikaitkan eksistensi dari kuasa lisan dan sifat penghadap tersebut diatas khususnya untuk melakukan sebuah perbuatan hukum dapat diragukan untuk mejamin adanya sifat keautentikan sebuah akta.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, khusus Pasal 22 Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Melihat dari pasal itu maka adanya frase “harus dibacakan kepada para pihak“ dapat diambil kesimpulan pihak-pihak tersebut secara fisik hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah dan mendengarkan, menyaksikan serta menandatangani atas akta Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila dengan surat kuasa khusus dimungkinkan tetapi dikaitkan dengan keberadaan kuasa lisan pasal tersebut bertentangan.

Apabila dikaitkan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak terdapat pasal yang mengatur tentang keberadaan kuasa lisan dalam melakukan perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah, hanya pada Pasal 52 ayat (1) yang menyatakan bahwa PPAT melaksanakan tugas pembuat akta PPAT

---

<sup>6</sup> Irawan Soerodjo, *kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya : Arkola, 2003, hlm.250.

di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan.

Secara kontekstual pasal tersebut tidak menyebutkan bentuk kuasa atas perbuatan hukum terhadap peralihan hak dalam pembuatan akta PPAT oleh karena itu kuasa lisan dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta PPAT. Dikaitkan dengan Pasal 58 ayat (1) yang menyatakan bahwa Akta autentik, surat dibawah tangan, atau dokumen lainnya yang dipakai sebagai dasar bagi penghadap sebagai pihak dalam perbuatan hukum yang dibuatkan aktanya dinyatakan dalam akta yang bersangkutan dan dilekatkan atau dijahitkan pada akta yang disimpan oleh PPAT. Sedangkan ayat (2) menyatakan bahwa Akta autentik, surat dibawah tangan, atau dokumen lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a) Akta atau surat kuasa dari pihak yang berwenang melaksanakan perbuatan hukum.
- b) Akta atau surat persetujuan yang menurut peraturan diperlukan sebagai dasar kewenangan penghadap atau yang memberi kuasa kepada penghadap untuk melakukan perbuatan hukum, misalnya persetujuan suami atau isteri mengenai tanah kepunyaan bersama;
- c) Akta atau surat yang memuat bentuk pemberian kewenangan lain;
- d) Surat atau peta yang menjelaskan obyek perbuatan hukum yang bersangkutan.

Dalam ketentuan pasal tersebut bahwa adanya kewajiban PPAT dalam menyimpan atas sebuah dasar untuk melakukan perbuatan hukum atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) jika dikaitkan dengan kuasa lisan maka keberadaanya bertentangan terhadap kewajiban itu oleh karena itu setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dibuatkan dalam akta PPAT harus terdapat bukti secara tertulis untuk melakukan perbuatan tersebut.

Berkaitan dengan Pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 2 yang menyatakan bahwa Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, jika dikaitkan dengan kuasa lesan yang tertuang dalam akta peralihan hak yang bertentangan beberapa pasal dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dijelaskan pada paragraf sebelumnya, maka hal tersebut bertentangan dengan asas aman, karena menurut penafsiran autentik asas tersebut menyatakan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.<sup>7</sup>

Dalam hal ini penulis mengambil contoh kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1189K/Pdt/2017 dimana telah terjadi hubungan hukum utang piutang antara Penggugat Raden Bambang Soegiarto dan Ani Rohaeni selaku Tergugat I dan Notaris Benekditus Bosu (Tergugat II), yang diikuti kuasa untuk menjual Hak Milik Atas Tanah. dalam melaksanakan perjanjian tersebut, pada awalnya telah memenuhi segala kewajibannya melakukan angsuran pembayaran kepada Tergugat I hingga sejumlah Rp. 245.520.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah), akan tetapi dalam perkembangan

---

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2016, hlm. 9.

selanjutnya Penggugat tidak dapat melaksanakan angsuran pembayaran kepada Tergugat I hingga saat jatuh tempo yang ditentukan, dikarenakan Penggugat mengalami kesulitan ekonomi dan pembengkakan biaya operasional.

Bahwa untuk mengatasi dan menyelesaikan keadaan dimana Penggugat telah berhutang kepada Pihak Tergugat I maka dibuatkanlah Akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 yang keduanya dibuat di hadapan Tergugat II atas objek sengketa. Bahwa tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat, ternyata Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II telah melaksanakan Jual Beli PPAT dengan mendasarkan pada kekuatan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012, tentang Kuasa, yakni Tergugat I atas dasar Kuasa dimaksud telah bertindak baik untuk dirinya sendiri sebagai Penjualnya juga bertindak dirinya sendiri sebagai Pembelinya. Pembuatan akta-akta notariil (Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk menjual) yang dilakukan secara lisan tersebut sebagai realisasi dari keinginan Penggugat/Termohon Kasasi yang telah bersedia untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi.

Berdasarkan kasus tersebut menarik untuk dikaji bahwasanya tidak itu saja keberadaan kuasa lisan tidak mencerminkan adanya tujuan dari pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak suatu bidang, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan hal tersebut di atas peneliti mengajukan judul karya ilmiah dalam bentuk tesis dengan judul : **Prinsip Kepastian Hukum Pemberian Kuasa Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Secara Lisan.**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan tersebut di atas, penulis mencoba mengidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah kuasa lisan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah mengikat pada para pihak ?
2. Apakah kuasa lisan yang digunakan dalam melakukan akta jual beli sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah ?
3. Bagaimanakah seharusnya kuasa lisan dalam transaksi jual beli atas tanah menjamin kepastian hukum ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

### 1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penulisan tesis ini adalah :

- a. Untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan studi ilmu hukum dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Jember.
- b. Sebagai salah satu upaya untuk mengembangkan ilmu hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan mengenai kuasa lisan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah mengikat pada para pihak.
- c. Untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada almamater dalam hal ini perbendaharaan kepustakaan pada program studi Magister Kenotariatan program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Jember.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan yang hendak dicapai dalam penyusunan tesis hukum sebagaimana dirumuskan dalam rumusan masalah, antara lain :

- a. Memahami dan menganalisis kekuatan mengikat kuasa lisan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada para pihak.
- b. Memahami dan menguraikan kuasa lisan yang digunakan dalam melakukan akta jual beli sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah.
- c. Memahami dan menguraikan bentuk pengaturan ke depan atas kuasa lisan dalam transaksi jual beli atas tanah menjamin kepastian hukum.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

- a. Guna pengembangan teori hukum perdata, khususnya masalah kekuatan mengikat kuasa lisan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada para pihak.
- b. Sebagai referensi dan upaya untuk menelaah lebih jauh kuasa lisan yang digunakan dalam melakukan akta jual beli sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah

##### **1.4.2 Manfaat Praktis**

- a. Sebagai sumbangan pemikiran bagi praktisi hukum dan diharapkan berguna bagi para pembuat kebijakan publik yang berkaitan dengan pembuatan akta.
- b. Sebagai bahan masukan bagi aparat penegak hukum dan masyarakat mengenai tata cara pemberian kuasa dan pembuatan akta yang benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### **1.5 Originalitas Penelitian**

Tesis ini berbeda dengan karya tulis yang pernah ada sebelumnya Berdasarkan penelusuran dari beberapa tesis yang terkait dengan pemberian kuasa

lisan dan akta autentik, berikut ini beberapa hasil penelitian tesis pemberian kuasa

lisan dan akta autentik :

NO	NAMA	JENIS KARYA ILMIAH	JUDUL	REKOMENDASI PENULIS TESIS
1.	Ike Maryani	Magister Kenotariatan Universitas Andalas (2014)	Proses Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Lisan Di Kecamatan Rimbo Bujang Kabupaten Tebo.	Banyak masyarakat yang masih menggunakan kuasa lisan dalam proses pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dikarenakan masyarakat tidak mengetahui pro-sedur pengurusan balik nama sertipikat hak milik tersebut dan masyarakat yang tidak mau direpotkan dalam proses pengurusan balik nama sertipikat hak milik atas tanah transmigrasi tersebut termasuk dalam pembuatan akta jual beli. Dalam pembuatan akta jual beli tersebut tidak dihadiri oleh para pihak dan tidak menggunakan surat kuasa tertulis. Akta jual beli yang dibuat tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan me-ngakibatkan akta tersebut menyalahi syarat objektif perjanjian yang meng-akibatkan akta batal demi hukum
2.	Purry Wulandari	Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara Medan, Tahun 2016	Pemberian Kuasa Lisan untuk Melakukan Perbuatan Hukum yang Mengatas-namakan PT kepada Manajer Pemasaran	Menurut Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Ter-batas Pasal 98 ayat (1), yang dapat mewakili PT dalam melakukan per-buatan hukum adalah Direksi, yaitu sebagai bagian dari tugas pengurusan PT. Namun jika Direksi berhalangan, ia dapat menunjuk seorang kuasa

				<p>khusus yang diatur dalam Anggaran Dasar. Manajer pemasaran bertindak di luar kuasanya dengan menandatangani perjanjian jual beli tersebut. Menurut Pasal 1806 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, atas tindakannya tersebut manajer pemasaran PT Y harus bertanggung jawab atas wanprestasinya.</p>
--	--	--	--	---

Berdasarkan uraian tabel tersebut, penelitian yang dilakukan oleh penulis berbeda dengan penelitian terdahulu, karena dalam penelitian ini penulis lebih menekankan pada kekuatan mengikat kuasa lisan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah pada para pihak, kuasa lisan yang digunakan dalam melakukan akta jual beli sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah berikut bentuk pengaturan ke depan atas kuasa lisan dalam transaksi jual beli atas tanah menjamin kepastian hukum.

### 1.6 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggung-jawabkan. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya.<sup>8</sup> Terkait demikian penelitian adalah

---

<sup>8</sup> Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia, 2010, hlm. 294.

suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama. Demikian pula dalam penelitian ini, dipergunakan langkah-langkah penelitian sebagai berikut :

### 1.6.1 Tipe Penelitian

Pembahasan tesis ini menggunakan penelitian hukum normatif, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sifatnya yang normatif sehingga tipe kajiannya adalah ajaran hukum murni yang mengkaji *law as it is written in the books*. Tipe penelitian normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>9</sup>

### 1.6.2 Pendekatan Masalah

Dalam penyusunan tesis ini, digunakan pendekatan yang meliputi 3 (tiga) macam pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi<sup>10</sup>
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah suatu pendekatan yang berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm.194 (Peter Mahmud Marzuki I)

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.93

dalam ilmu hukum, sehingga dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, penulis dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>11</sup>

3. Pendekatan kasus (*case approach*), Pendekatan ini dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>12</sup> Pada Penelitian ini, Peneliti menggunakan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1189K/Pdt/2017.

### 1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum. Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*)<sup>13</sup>:

#### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer mempunyai sifat autoritatif, yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer dapat dibedakan lagi menjadi bahan hukum primer yang bersifat *mandatory authority* (meliputi peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan di wilayah hukum sendiri dan putusan hakim) dan *persuasive authority* (meliputi peraturan perundang-undangan di wilayah

---

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm.60

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.171

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm.48

hukum negara lain tetapi menyangkut hal yang sama dan putusan hakim di wilayah yurisdiksi negara lain).<sup>14</sup> Bahan hukum primer meliputi:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerloijk Wetboek*)
  - b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria
  - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  - f) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1189/K/Pdt/2017.
  - g) Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 180/Pdt/2013/PT.Dps.
- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya sebagai referensi pendukung penyusunan tesis ini.

#### **1.6.4 Pengumpulan Bahan Hukum**

Proses pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penyusunan tesis ini antara lain dengan melakukan langkah-langkah dalam penelitian hukum,

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm.52

yaitu kajian pustaka, identifikasi badan hukum, analisis dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang akan dipecahkan, pengumpulan bahan-bahan hukum yang sekiranya dipandang memiliki relevansi terhadap isu hukum, melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan, menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum, untuk selanjutnya memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.<sup>15</sup>

#### **1.6.5 Analisis Bahan Hukum**

Analisa bahan penelitian dalam tesis ini menggunakan analisis normatif kualitatif, yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu masalah yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus.

Hal tersebut dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus. Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh,

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm.170

ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>16</sup>

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hokum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm.171

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Perjanjian

##### 2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian yang dilakukan antar dua pihak atau lebih tersebut melahirkan perikatan bagi para pihak. Perjanjian merupakan bentuk keterikatan seseorang yang menyadari akibat hukum serta dilakukan dengan kehendak sendiri/tanpa ada paksaan. Perikatan menurut J. Satrio, dirumuskan sebagai hubungan hukum antara dua pihak, dimana disatu pihak ada hak dan dilain pihak ada kewajiban, sedangkan prestasi perikatan, menurut buku III KUHPerdato (paling tidak pada akhirnya) harus bisa dijabarkan dalam sejumlah uang tertentu.<sup>17</sup> Perikatan dapat bersumber dari undang-undang ataupun dari perjanjian.

Perjanjian menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan,<sup>18</sup> maka setiap orang/perusahaan yang melakukan perjanjian kerja berarti juga melakukan perikatan hukum, yang apabila tidak dipenuhi maka akan memberikan akibat hukum tertentu. Pengertian perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disingkat KUH Perdata) yang menyebutkan bahwa : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu

---

<sup>17</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke-1, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hlm 5

<sup>18</sup> *Ibid*

peristiwa hukum yang kongkrit.<sup>19</sup> Rumusan Pasal 1313 KUH Perdata selain tidak jelas juga sangat luas, perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.<sup>20</sup>

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Isi dari perjanjian adalah mengenai kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Perjanjian hanyalah mengikat dan berlaku bagi pihak tertentu saja. Berdasarkan beberapa definisi perjanjian di atas dapat dijabarkan dan diberikan penekanan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau saling mengikatkan diri untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian tidak merupakan suatu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

### 2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian berisi kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Perjanjian tersebut dikatakan sah jika memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga diakui oleh hukum. Perjanjian dikatakan sah apabila syarat-syarat sah nya perjanjian dapat dipenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan hubungan hukum.

---

<sup>19</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1994, hlm. 49

<sup>20</sup> R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 2005, hlm. 1 (R. Subekti II)

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sebagai berikut :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, menyangkut orang-orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, dua syarat yang terakhir adalah syarat objektif mengenai perjanjiannya. Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Untuk syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUH Perdata disebut syarat objektif, menyangkut sesuatu yang menjadi objek perjanjian, sehingga jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian menjadi batal demi hukum.

### **2.1.3 Asas-Asas Perjanjian**

Asas merupakan landasan dasar yang digunakan dalam melakukan suatu perbuatan hukum, dalam pelaksanaan suatu perjanjian terdapat beberapa asas :

- 1) Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yaitu: Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan para pihak untuk : (a) Membuat atau tidak membuat perjanjian; (b) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun; (c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; dan (d) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu

tertulis atau lisan. Asas kebebasan berkontrak bukan berarti tanpa adanya batasan, tetapi kebebasan seseorang dalam membuat perjanjian hanya sejauh perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum dengan ketentuan dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Asas ini dipandang dari segi isi perjanjian, dengan konsekuensinya hakim atau pihak ketiga tidak berhak intervensi untuk mengurangi, menambah, atau menghilangkan isi perjanjian.

2) Asas Konsensualisme.

Asas Konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, ditentukan syarat-syarat sahnya perjanjian.

3) Asas *Pacta Sunt Servanda*.

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

4) Asas itikad baik.

Asas itikad baik dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan

yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas ini dipandang dari segi pelaksanaan perjanjian. Konsekuensinya hakim atau pihak ketiga dapat intervensi untuk mengurangi, merubah, atau menghilangkan isi perjanjian jika ada. Terkait dengan asas itikad baik (*te goeder trouw, in good faith*), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdota.

#### 5) Asas Personalitas

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Dalam Pasal 1315 KUHPerdota dan Pasal 1340 KUHPerdota dinyatakan : Pada umumnya seseorang tidak boleh mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Kemudian dalam Pasal 1340 KUHPerdota dinyatakan bahwa Perjanjian hanya berlaku bagi antara pihak yang membuatnya. Perjanjian juga dapat diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu.

#### 6) Asas Kepercayaan.

Menumbuhkan kepercayaan diantara para pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya sehingga terpenuhinya prestasi. Sehingga tanpa adanya kepercayaan maka mustahil suatu perjanjian akan terjadi.

#### 7) Asas Persamaan Hukum

Bahwa para pihak tidak dibedakan dalam segala aspek. Tetapi para pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

8) Asas Kepastian Hukum.

Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak

9) Asas Keadilan.

Asas keadilan ini lebih cenderung melihat pada isi perjanjian, bahwa isinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.

Tiap orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, artinya bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan dengan hal yang baik dan benar. Undang-undang sendiri tidak memberikan rumusan maksud keadilan dan kesusilaan itu,. Jika dilihat dari arti katanya, keadilan artinya keadilan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan. Pengertian dari kesusilaan adalah kesopanan dan keadaban. Arti kata-kata ini dapat digambarkan kiranya keadilan dan kesusilaan itu sebagai “nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan dan beradab” sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji. Selisih pendapat tentang pelaksanaan dengan itikad baik (keadilan dan kesusilaan), hakim diberi wewenang oleh undang undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma keadilan dan kesusilaan itu. Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya, apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu akan bertentangan dengan itikad baik, yaitu norma keadilan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma keadilan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil. Tujuan hukum tersebut adalah menciptakan keadilan.

## 2.2 Kuasa

### 2.2.1 Konsep Kuasa

Mengenai pengertian dari kuasa itu sendiri adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dengan perkataan lain, penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu. Ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata memberikan batasan (definisi) Mengenai “*lastgeving*”, bahwa “*lastgeving*” adalah :

Suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan (*macht*) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan suatu urusan”. Perkataan-perkataan “suatu urusan” (*een zaak*) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedang perkataan-perkataan “atas namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.<sup>21</sup>

Berdasarkan gambaran hubungan seperti yang dikemukakan di atas, maka dapat dilihat bahwa yang diikat dengan penyelenggaraan/pelaksanaan urusan itu adalah pemberi kuasa dan bukan si penerima kuasa. Dengan perkataan lain, akibat hukum dari pemberian kekuasaan itu yang timbul dari penyelenggaraan urusan itu menimpa diri pemberi kuasa.

### 2.2.2 Latar Belakang Kuasa

Perkembangan kehidupan manusia berdampak pula terhadap meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang. Semakin kompleksnya kepentingan yang harus ditangani, sering mengakibatkan tidak selesainya

---

<sup>21</sup>Sumaryono, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro, 2009, hlm.31

penanganan kepentingan secara baik. Hal tersebut dapat disebabkan karena perbenturan kepentingan pada waktu yang sama atau kurangnya pengetahuan seseorang terhadap seluk beluk pengurusan sesuatu yang menjadi kepentingannya. Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diperlukan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan suatu kepentingan. Orang lain tersebut diberikan wewenang atau kekuasaan untuk menyelesaikan suatu kepentingan atas nama orang yang meminta bantuannya. Dan kenyataan ini terlihat adanya perwakilan, dimana seseorang melakukan suatu pengurusan kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Dalam bahasa hukum, perwakilan ini disebut dengan nama Pemberian Kuasa.

Terkait kuasa mutlak tersebut, Herlien Budiono memberikan pendapatnya bahwa :

Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) pada dasarnya telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*, yang berasal dari suku kata *manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma. baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.<sup>22</sup>

Lebih lanjut Djaja S. Meliala mengemukakan pendapatnya tentang hal tersebut, bahwa :

Dalam hukum Perancis pada mulanya hanya dikenal lembaga perwakilan tidak langsung (*middellijke vertegenwoordiging*), namun dengan terjadinya perkembangan yang sangat pesat dalam dunia perdagangan dan karena tuntutan lalu lintas hukum dalam berbagai bidang, maka prinsip dasar yang dianut sebelumnya lambat laun semakin ditinggalkan, untuk kemudian di dalam masyarakat dan lalu lintas hukum mulai berkembang lembaga-lembaga perwakilan, baik

---

<sup>22</sup> Fahmi Kurniawan, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti 2007, hlm. 6

berupa pemberian tugas disertai pemberian wewenang (*lastgeving*), pernyataan pemberian kuasa (*machtiging*) maupun “*volmacht*” yang semuanya itu diterjemahkan dalam bahwa Indonesia dengan satu perkataan, yakni “Kuasa”.<sup>23</sup>

Dalam KUH Perdata tidak ada satu ketentuan pasalpun yang secara jelas menyebutkan definisi dari kuasa, yang ada hanyalah pengertian dari pemberian kuasa.<sup>24</sup> Menurut Pasal 1792 KUH Perdata bahwa yang dimaksud dengan pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat surat kuasa yang sesuai dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh undang-undang. Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atasnama” si pemberi kuasa.<sup>25</sup>

Dalam kesepakatan pemberian kuasa terdapat beberapa sifat pokok yaitu penerima kuasa langsung berkapasitas sebagai wakil pemberi kuasa, pemberian kuasa bersifat konsensual yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan dan kekuatan mengikat tindakan kuasa hanya terbatas pada kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa, begitu juga dalam hal tanggungjawab para pihak dalam pemberian kuasa.<sup>26</sup> Berdasarkan pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 KUH Perdata tersebut, dapat diambil beberapa hal penting yaitu:

a. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian.

---

<sup>23</sup> Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, hlm. 3 (Djaja S. Meliala II)

<sup>24</sup> Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta, Visimedia, 2009, hlm.1

<sup>25</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm.306

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 69

- b. Untuk melakukan suatu perbuatan hukum.
- c. Adanya perwakilan, yaitu seseorang atas nama orang lain melakukan suatu urusan.

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanyaterdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.

### 2.2.3 Kedudukan Kuasa

Arti pentingnya kuasa dalam hukum dilihat dari konsep, definisi dan sifat-sifat dari kuasa. Kuasa atau *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dimana ada suatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Berkaitan dengan konsep kuasa, pengaturannya dapat dijumpai pada Pasal 1792 KUH Perdata terkait pemberian kuasa, yang menentukan sebagai “suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama “si pemberi kuasa”. Dengan demikian, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakulkan” atau “perwakilan”. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa. Dalam setiap pemberian kuasa, pada umumnya sekaligus sebagai penyerahaan perwakilan kepada penerima kuasa, sehingga dalam hal ini si penerima kuasa langsung berkedudukan sebagai wakil dari pemberi kuasa. Dengan demikian, pada pemberian kuasa ini terjadi 2 (dua) hal yang bersamaan, yaitu :

- 1) Adanya pernyataan kehendak dari kedua belah pihak bahwa yang satu memberikan perintah dan yang lain menerima perintah itu; dan
- 2) Adanya pernyataan sepihak dari pemberi perintah (kuasa) bahwa ia menghendaki agar diwakili oleh si penerima perintah.

Menurut Pasal 1792 KUH Perdata bahwa pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata.

### 2.3 Pengertian Hak Atas Tanah

Dalam hukum, seseorang yang mempunyai hak milik atas sesuatu benda diijinkan kepadanya untuk menikmati hasil dari benda miliknya itu. Benda tersebut dapat dijual, digadaikan atau diperbuat apa saja asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundangan. Ijin atau kekuasaan yang diberikan oleh hukum itu disebut dengan “hak” atau “wewenang”. Hak dan wewenang dalam bahasa Latin disebut dengan “*ius*” atau dalam bahasa Belanda “*recht*” atau “*droit*” dalam bahasa Prancis. Untuk membedakan hak dan hukum dalam bahasa Belanda dipergunakan istilah “*subjective recht*” untuk hak dan “*objective recht*” untuk hukum atau peraturan-peraturan yang menimbulkan hak bagi seseorang.<sup>27</sup> Dalam kaitannya dengan hak tersebut, salah satu bentuk hak dalam masyarakat adalah adanya hak atas tanah.

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA)

---

<sup>27</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2009, hlm.

menyebutkan bahwa atas dasar menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Jadi, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah). Terkait demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas sehingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.<sup>28</sup> Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, karena hanya diperbolehkan menggunakannya dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2). Terkait hal tersebut, Eddy Ruchiyat menyatakan pendapatnya terkait hak atas tanah, bahwa :

Tanah merupakan permukaan bumi, sehingga hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah misalnya bahan-bahan mineral minyak dan lainnya tidak termasuk. Terkait demikian, yang memiliki hubungan dengan tanah adalah manusia secara alamiah yaitu perseorangan, keluarga, masyarakat kesemuanya mempunyai kedudukan yang seimbang mengingat sifat penggunaan tanah kan juga bermuara pada kepentingan atau kepuasan manusia perseorangan; sedangkan kumpulan dari keseluruhan pemilikan tersebut disebut sebagai milik bangsa.<sup>29</sup>

Pada saat diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum akan terjalin suatu hubungan hukum. Adanya hubungan hukum tersebut, dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah

---

<sup>28</sup> Irawan Soerodjo, *Op.Cit*, hlm.54

<sup>29</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung : Alumni, 2004, hlm.18

kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, dan lain sebagainya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 9 UUPA.<sup>30</sup> Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah.

Hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan secara semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya, kedua hal tersebut dapat merugikan masyarakat. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur bahwa atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditetapkan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 jo Pasal 53 UUPA, antara lain : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan dan Hak-hak lain :

#### 1) Hak milik

Hak Milik, dalam ketentuan Pasal 20 UUPA hak milik adalah : Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat dimiliki

---

<sup>30</sup> Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2

oleh Warga Negara Indonesia, badan hukum seperti perseroan. Perusahaan swasta, maupun perusahaan milik negara tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik. Pengecualian terhadap badan-badan hukum ini ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang pada umumnya hanyalah badan hukum seperti bank-bank milik pemerintah, koperasi, dan badan-badan sosial keagamaan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa : <sup>31</sup> hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut.

## 2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa : Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah lima hektar ; Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar ; dan Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa : <sup>32</sup> Dalam hal Hak Guna Usaha, selain orang perseorangan Warga Negara Indonesia tunggal, badan hukum yang didirikan

---

<sup>31</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, 2005, hlm.30

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm.149

menurut ketentuan hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan juga dimungkinkan untuk menjadi pemegang Hak Guna Usaha.

### 3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan, Dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa : Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a) Warga Negara Indonesia; dan
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Kartini Kartono menyebutkan bahwa : Pemilik Hak Guna Bangunan adalah berbeda dengan pemegang hak milik atas atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan atau dalam konotasi yang lebih umum pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah atas bangunan yang didirikan.<sup>33</sup>

### 4) Hak Pakai

Hak Pakai, dalam ketentuan Pasal 41 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan tentang hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm.189

milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :<sup>34</sup> hak pakai atas hak milik yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang hak pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka kepentingan bangunan di atas tanah milik orang lain tersebut.

5) Hak sewa

Hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Kartini Muljadi<sup>35</sup> menyebutkan pendapatnya bahwa : dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

6) Hak membuka tanah dan Hak memungut-hasil-hutan

Hak membuka tanah dan hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Dengan pembukaan tanah saja, bukan berarti yang membukanya lantas memperoleh hak atas tanah tersebut, tetapi tanah tersebut haruslah ia benar-benar usahakan, baru kemudian dapat menjadi suatu hak. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa :<sup>36</sup> Begitu juga dengan memungut hasil hutan secara sah begitu saja tidaklah lantas ia memperoleh suatu hak, tetapi pemungutan hasil hutan itu ia lakukan bersamaan dengan pembukaan dan pengusahaan tanah itu secara nyata.

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm.245

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm.261

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm.289

- 7) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak tersebut di atas termasuk hak perdata (*privat rechtelijke*) dan merupakan hak kebendaan yang boleh dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan. Selain hak milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang ditetapkan dengan undang-undang lain.

#### 2.4 Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam ketentuan Pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA.<sup>37</sup> Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, perinsipnya di bebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu :<sup>38</sup>

- 1) Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran

---

<sup>37</sup> Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta: Repulika, 2008, hlm. 69

<sup>38</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia, 2001, hlm. 72

- 2) Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa :

- 1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- 2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum,

kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Secara Hukum Perdata ada beberapa macam seseorang memperoleh hak atau orang lain kehilangan hak akibat dari penyerahan dan hal-hal lain yang dapat membuat seseorang memperoleh hak milik dari harta atau benda yang diperolehnya.

Sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, maka dikenal juga beberapa macam peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut :<sup>39</sup>

- 1) Jual beli tanah menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.
- 2) Jual beli tanah menurut UUPA, dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hakmilik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata

---

<sup>39</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm.71

yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

- 3) Penghibahan tanah, hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.
- 4) Pewarisan tanah, perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.

Pernyataan di atas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Pengalihan hak benda bergerak menurut KUH Perdata cukup dilakukan secara lisan, yakni sewaktu jual beli

dilakukan si penjual langsung menyerahkan barangnya kepada si pembeli, maka pada saat itu hak terhadap benda tersebut telah beralih kepada si pembeli tersebut. Sedangkan penyerahan barang yang tidak bergerak di samping dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta (surat penyerahan), yang dibuat secara resmi di depan notaris. Akta tersebut berupa suatu keterangan timbal-balik yang ditandatangani bersama oleh si penjual dan si pembeli, yang secara pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.

## 2.5 Teori Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum

### 2.5.1 Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma, dimana norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*.<sup>40</sup> Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu yang menimbulkan kepastian hukum.<sup>41</sup> Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

---

<sup>40</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana, 2008, hlm.158  
(Peter Mahmud Marzuki II)

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm.158

2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).<sup>42</sup>

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>43</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>44</sup>

Sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Saat dilihat secara historis banyak perbincangan yang telah dilakukan mengenai hukum semenjak Montesquieu mengeluarkan gagasan

---

<sup>42</sup> Dwika, *Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*, <http://hukum.kompasiana.com>. diakses pada tanggal 24 Juli 2017 pukul 21.08 WIB

<sup>43</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2010), hlm.59

<sup>44</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), hlm.23

mengenai pemisahan kekuasaan. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri.<sup>45</sup>

Berdasar keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat. Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Dalam kaitannya dengan pembahasan dalam penyusunan tesis ini bahwa teori kepastian hukum timbul dari adanya perjanjian yang dibuat berdasarkan ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu terkait teori kepastian hukum dalam perjanjian, disebutkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata yaitu : Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian mengikat bagi para pihak yang membuatnya sehingga bagi para pihak perjanjian tersebut sama kedudukannya sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

### **2.5.2 Teori Perlindungan Hukum**

Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah Negara hukum, artinya adalah

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm.27

penyelenggaraan Negara di segala bidang harus didasarkan pada aturan hukum yang adil dan pasti sehingga tidak didasarkan pada kepentingan ekonomi semata. Dalam hal ini setiap warga negara sama kedudukannya dalam hukum dan setiap warga negara berhak memperoleh perlindungan hukum yang memadai. Selanjutnya dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, artinya pengakuan hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum, dan kepastian hukum yang diberikan kepada setiap warga Negara harus berdasarkan pada asas keadilan dan kesetaraan hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat dikenal dengan dua bentuk, yaitu perlindungan yang bersifat preventif dan perlindungan yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang bersifat represif kepada warga negara diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian, perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.<sup>46</sup>

Perlindungan hukum sebagaimana diuraikan oleh Barda Nawawi Arief bahwa terpenuhinya hak-hak dan kewajiban seseorang, baik itu kepada individu maupun kelompok. Perlindungan hukum tersebut, menyangkut pula terhadap korban. Hal tersebut merupakan bagian dari perlindungan kepada masyarakat

---

<sup>46</sup> Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 2007), hlm. 2.

sebagai konsekwensi logis dari teori kontrak sosial (*social contract argument*) dan teori solidaritas sosial (*social solidarity argument*).<sup>47</sup>

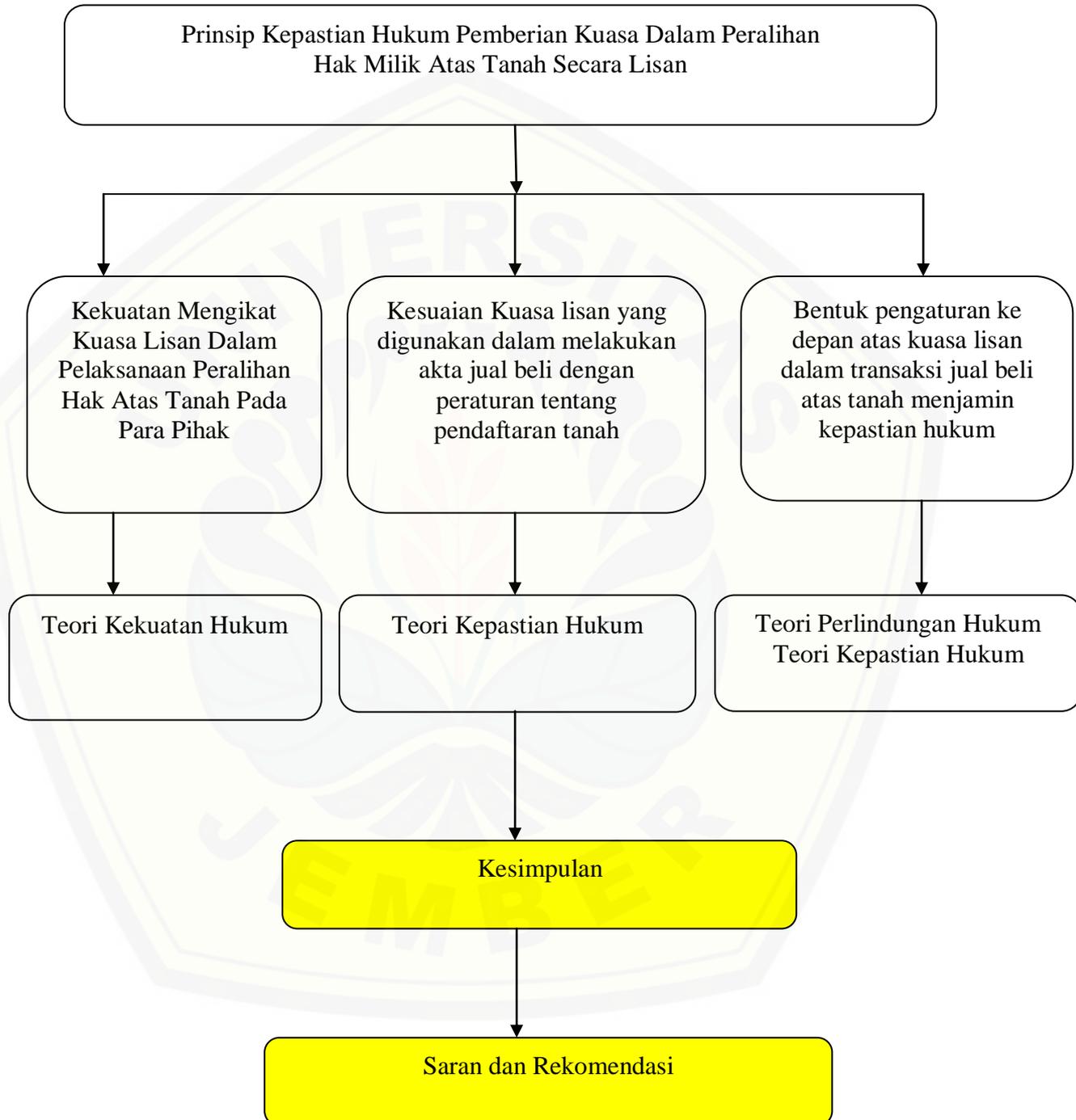
Pada dasarnya setiap warga negara sama kedudukannya dalam hukum. Setiap warga negara berhak mendapatkan perlindungan hukum tanpa terkecuali. Perlindungan hukum harus sejalan dengan tujuan hukum secara umum, yaitu untuk menegakkan keadilan, sehingga ketertiban dan ketentraman masyarakat dapat diwujudkan. Hukum ditempatkan sebagai institusi sosial yang memiliki fungsi vital dalam kehidupan sosial. Roscoe Pounds menyebutkan bahwa : Hukum itu adalah keseimbangan kepentingan, bahwa : hukum itu adalah menata kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat. Kepentingan-kepentingan tersebut harus ditata sedemikian rupa agar tercapai keseimbangan yang proporsional. Perlindungan hukum pada akhirnya mewujudkan keseimbangan kepentingan dalam masyarakat.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Barda Nawawi Arief, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 54

<sup>48</sup> Roscoe Pounds dalam Bernard L. Tanya, *Teori Hukum ; Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, (Surabaya : CV.Kita, 2006) , hlm.36

**BAB III**  
**KERANGKA KONSEPTUAL**



## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, dapat dikemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Kuasa lisan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah mempunyai kekuatan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa dapat diberikan secara tertulis maupun lisan. Untuk lebih memberikan kekuatan hukum mengikat, terhadap kuasa lisan tersebut biasanya ditindaklanjuti dengan dibuatnya akta otentik.
2. Kuasa lisan yang digunakan dalam melakukan akta jual beli tidak sesuai dengan peraturan tentang pendaftaran tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

3. Bentuk pengaturan ke depan atas kuasa lisan dalam transaksi jual beli atas tanah menjamin kepastian hukum bahwa kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara). Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT. Dengan demikian ada unsur *absolute* yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yakni adanya akte peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, sebagai wujud perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak.

## 5.2 Saran-Saran

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan di atas, dapat diberikan saran sebagai berikut :

1. Penggunaan surat kuasa terhadap peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku sekarang, yang dalam hal ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun untuk kedudukan surat kuasa tersebut terhadap peralihan belumlah diatur secara jelas dan tegas. Untuk itu diharapkan bagi pihak yang berwenang (pemerintah) kiranya dapat mengatur kembali peraturan yang ada dengan jelas dan tegas. Harus adanya ketegasan dan kepastian dari hukum yang mengatur tentang pemberian surat kuasa, agar tidak terjadinya penyalahgunaan surat kuasa oleh pihak-pihak yang menggunakan surat kuasa.

2. Disarankan agar Notaris/PPAT diberi pengetahuan yang benar tata cara dalam pemakaian kuasa mutlak yang mengikuti perjanjian jual beli. Karena masih sangat dibutuhkan sebaiknya klausula “kuasa tidak dapat dicabut kembali” haruslah tetap dipakai dalam pemakaian kuasa mutlak. Hal tersebut untuk menjaga kepentingan pihak pembeli dan ketertiban hukum tetap terjaga. Dan alangkah baiknya eksistensi kuasa mutlak sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 diatur tersendiri dan secara rinci.
3. Kepada Notaris dalam membuat akta perjanjian yang menggunakan kuasa mutlak harus lebih berhati-hati dan harus lebih jeli dalam melihat kepentingan pihak penjual maupun pembeli. Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya berkewajiban untuk memberikan penerangan-penerangan yang lengkap dan jelas mengenai akibat-akibat hukum dari tiap-tiap perjanjian yang dibuatnya, serta dalam hal memberikan pelayanan dan jasa kepada pihak-pihak sejauh mungkin menghindarkan terjadinya sengketa dikemudian hari agar terciptanya suatu kepastian hukum khususnya dibidang pertanahan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

DAFTAR BACAAN

**A. Buku Literatur :**

Adrian Sutedi, 2013, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta: Cipta Jaya

Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka

A.P. Parlindungan, 2001, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju

Ardiwilaga, 1992, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Bandung : Masa Baru

Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan

Eddy Ruchiyat, 2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung : Alumni

H. Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni.

Hilman Hadikusuma, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung : P.T.Citra Aditya Bakti

Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju.

Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti

Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Atas Tanah Surabaya* : Arkola.

Imam Prayoga Suryohadibroto dan Djoko Prakoso, 1987, *Surat Berharga Alat Pembayaran Dalam Masyarakat Modern*, Jakarta, P.T.Bina Aksara

Johnny Ibrahim. 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, Malang: Banyumedia Publishing.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana

Kurnia Ghazali, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Kata Pena

Liberty Pandiangan, *Pemahaman Praktis Undang Undang Perpajakan Indonesia*, Jakarta, 2002

Made Dwi Yoga Prasantha, 2013, *Kepastian Hukum Pemindehan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diwah Tangan*, Mataram, Universitas Mataram

Mardiasmo, *Perpajakan*. Edisi Revisi. Yogyakarta : Penerbit Andi, 2002

Munawir, Slamet. *Perpajakan*. Yogyakarta : Penerbit BPF, 1990

M. Ali Boediarto, 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Jakarta: Swa Justitia

M. Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intermasa

Peter Mahmud Marzuki. 2014, *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.

Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, 31 Januari 2001

Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustakatama.

Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Yogyakarta : Buku Pintar

Ronny Hanitijo Soemitro. 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Rinneka Cipta.

Saifudin, 2007, *Akta : Apa dan Bagaimana ?*, Jakarta, Bintang Persindo

Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.

Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.

Sri Soedewi Masjochoen Sofwan, 1996, *Hukum Badan Pribadi*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM.

Soerjono Soekanto. 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sudikno Mertokusumo, 1992. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

-----, 2007, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika

Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group

Wirjono Prodjodikoro, 1989, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

## **B. Peraturan Perundangan :**

Kitab Undang Undang Hukum Perdata BW (*Burgerlijk Wetboek*)

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



**PUTUSAN**

Nomor 1189K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**I. ANI ROHAENI**, bertempat tinggal di Jalan Duren Tiga RT008, RW001, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding;

**II. BENEDIKTUS BOSU, S.H.**, Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta Nomor 21, Kota Malang;

Pemohon KasasiII dahulu TergugatII/ Terbanding II;

**L a w a n**

**RADEN BAMBANG SOEGIARTO**, bertempat tinggal di Jalan Simpang Janti Barat I/3, RT 011/RW 004, Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ilhamul Huda Alfarisi, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Teluk Tomini Nomor 16, Arjosari, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding I;

**D a n**

**KANTORBADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MALANG**, berkedudukan di Jalan Danau Jonge I Nomor1 Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Prasetyo, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Malang, berkantor di Jalan Danau Jonge I/1 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 2015;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding I telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, Tergugat II/Pembanding, Terbanding II dan Tergugat III/Terbanding III di muka persidangan Pengadilan Negeri Malang pada pokoknya atas dalil-dalil:

*Halaman1 dari 41hal.Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017*



2011 Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);

2. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan pinjaman uang dimaksud, Penggugat telah menyerahkan jaminan/agunan berupa dua bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kota Malang, sebagaimana yang terurai dalam:

1. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dengan luas 299 m<sup>2</sup> yang terletak di provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01057/sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012;

2. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958 dengan luas 377 m<sup>2</sup> yang terletak di provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01062/sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012, yang kedua duanya tertulis atas nama R. Bambang Soegiarto;

Yang dalam perkara ini bidang tanah dan rumah diatas mohon disebut sebagai objek sengketa;

3. Bahwa Penggugat dalam melaksanakan perjanjian tersebut, pada awalnya telah memenuhi segala kewajibannya melakukan angsuran pembayaran kepada Tergugat I hingga sejumlah Rp245.520.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah), akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya Penggugat tidak dapat melaksanakan angsuran pembayaran kepada Tergugat I hingga saat jatuh tempo yang ditentukan, dikarenakan Penggugat mengalami kesulitan ekonomi dan pembengkakan biaya operasional;

4. Bahwa angsuran pembayaran yang telah dilakukan Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp245.520.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah) rinciannya adalah sebagai berikut:

- Pada tanggal 5 Oktober 2011 membayar sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Pada tanggal 25 November 2011 membayar sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 2 Desember 2011 membayar sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Pada tanggal 6 Desember 2011 membayar sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah);
- Pada tanggal 27 Desember 2011 membayar sebesar Rp11.520.000,00



ma ratus dua puluh rupiah);

- Pada tanggal 29 Desember 2011 membayar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - Pada tanggal 5 Januari 2012 membayar sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
  - Pada tanggal 12 Januari 2012 membayar sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah);
  - Pada tanggal 19 Januari 2012 membayar sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
  - Pada tanggal 3 Februari 2012 membayar sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
5. Bahwa untuk mengatasi dan menyelesaikan keadaan dimana Penggugat telah berhutang kepada Pihak Tergugat I maka di buatlah Akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 yang keduanya dibuat dihadapan Tergugat II atas objek sengketa;
  6. Bahwa terhadap pelaksanaan Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I tersebut, nyata-nyata Tergugat II telah mengetahui peristiwa hukum yang sebenarnya antara Penggugat dengan Tergugat I yang didasari atas adanya hubungan pinjam meminjam uang, dan Akta Notaris Nomor 39 tanggal 9 April 2012, tentang Perikatan Jual Beli yang diikuti Akta Notaris Nomor 40, tanggal 9 April 2012 tentang Kuasa telah diketahui pula sebagai bentuk perbuatan hukum semu/proforma dari Penggugat dan Tergugat I yang sesungguhnya adalah masalah pinjam meminjam, apalagi Tergugat II sendiri menyadari bukti yang menyangkut objek jual beli telah dititipkan oleh pihak-pihak (Penggugat dan Tergugat I) kepada Tergugat II;
  7. Bahwa tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat, ternyata Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II telah melaksanakan Jual Beli PPAT dengan mendasarkan pada kekuatan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012, tentang Kuasa, yakni Tergugat I atas dasar Kuasa dimaksud telah bertindak baik untuk dirinya sendiri sebagai Penjualnya juga bertindak dirinya sendiri sebagai Pembelinya, sehingga atas hal tersebut telah terbit Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II;
  8. Bahwa telah ternyata antara Tergugat I dengan Tergugat II telah melakukan

Halaman3 dari 41hal.Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



sehingga telah terbit Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013 yang justru sangat merugikan kepentingan Penggugat juga adanya kecerobohan Tergugat II yang dengan sengaja menerbitkan Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013 tanpa memberitahukan kepada Penggugat sebagai pemilik objek sengketa yang masih sah;

9. Bahwa sudah seharusnya Tergugat II sebagai Notaris wajib memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat dalam pelaksanaan Jual Beli PPAT, karena Tergugat II sebelumnya telah dititipi SHM atas objek sengketa, sehingga menyadari dan mengisyafi adanya syarat-syarat yang masih menggantungkan pada pelaksanaan Akta Jual Beli PPAT selanjutnya, apalagi Tergugat II menyadari dan mengetahui Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan perbuatan hukum semu dari perbuatan hukum sesungguhnya adalah pinjam meminjam;
10. Bahwa dengan kenyataan tersebut sangatlah patut dan beralasan menurut hukum bilamana Akta Notaris Nomor 39 tanggal 9 April 2012, tentang Perikatan Jual Beli dan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012 tentang kuasa haruslah dibatalkan, karena merupakan Akta Notaris yang cacat hukum, berikut Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013 harus pula dinyatakan batal, sebab dibuat dari dasar Akta Notaris yang cacat hukum;
11. Bahwa Penggugat mengetahui kemudian ternyata atas objek sengketa telah beralih namanya kepada Tergugat I atas dasar adanya Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013, hal ini ternyata dari adanya SHM Nomor 1958, Surat Ukur 18/07/2012 Nomor 01062/sukun/2012 seluas 377 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 1953, Surat Ukur tanggal 18/07/2012 Nomor 01057/sukun/2012, seluas 299 m<sup>2</sup> keduanya tercatat atas nama: Nona Ani Rohaeni/Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III;
12. Bahwa sudah semestinya Tergugat III harus teliti dan tidak ceroboh pula dalam menerbitkan SHM ke atas nama Tergugat I yang nyata-nyata terbitnya SHM atas nama Tergugat I telah didasari adanya Akta Jual Beli PPAT yang cacat hukum, disamping itu pula Tergugat III dapat lebih cermat dan menyeleksi tentang objek tanah yang akan diterbitkan hak miliknya, sehingga nantinya tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan orang lain, dalam hal ini objek sengketa dalam penguasaan Penggugat, dan



wajar dan beralasan pula menurut hukum bilamana SHM

Nomor 1958, Surat Ukur 18/07/2012 Nomor 01062/sukun/2012 seluas 377 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 1953, Surat Ukur tanggal 18/07/2012 Nomor 01057/sukun/2012, seluas 299 m<sup>2</sup> keduanya tercatat atas nama: Nona Ani Rohaeni/Tergugat I, harus dinyatakan memiliki tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

13. Bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat sebagaimana yang diuraikan di atas adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat;
14. Bahwa akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut di atas, Penggugat nyata-nyata telah dirugikan kepentingannya baik kerugian secara materiil maupun imaterial yang bila hal tersebut diperhitungkan dan dirinci dengan nilai uang tidak lebih dan tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
15. Bahwa adalah layak dan beralasan menurut hukum bilamana Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat setiap harinya bilamana Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, dihitung sejak adanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
16. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan ini dengan alat-alat bukti yang autentik dan sah menurut hukum karenanya mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya banding, *verzet* maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Malang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Notaris Nomor 39 tanggal 9 April 2012, tentang Perikatan Jual Beli dan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012, tentang Kuasa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Benediktus Bosu, S.H., Notaris di Malang/Tergugat II;
4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Nomor 26/2013 tanggal



dibuat Tergugat I yang bertindak untuk dirinya sebagai

Penjual dengan Tergugat I yang bertindak untuk dirinya sebagai Pembeli di hadapan Benediktus Bosu, S.H., Notaris PPAT di Kota Malang/Tergugat II;

5. Menyatakan SHM Nomor 1953 Surat Ukur tanggal 18/07/2012 Nomor 01057/sukun/2012 seluas 299 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 1958 Surat Ukur tanggal 18/07/2012, Nomor 01062/sukun/2012, atas nama Nona Ani Rohaeni/Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun imaterial kepada Penggugat yang bila hal tersebut diperhitungkan dan dirinci dengan nilai uang tidak lebih dan tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan harus dibayar seketika dan sekaligus sejak adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat setiap harinya bilamana Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, dihitung sejak adanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Subsidiar:

Bilamana Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita-posita maupun petitum gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang bersesuaian dengan dalil-dalil jawaban Tergugat dan hal tersebut diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa gugatan Penggugat sesungguhnya mengalami kesesatan yang nyata, dimana gugatan seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bukan Pengadilan Negeri Malang (eksepsi kompetensi absolute/kewenangan mengadili);

Bahwa setelah membaca secara seksama, teliti dan mendalam dari posita-



Setitem gugatan Penggugat yang pada intinya berkisar persoalan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1953/Kelurahan Sukun berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh PPAT Benediktus Bosu, S.H., dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958/Kelurahan Sukun berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh PPAT Benediktus Bosu, S.H., dari Sdr. R. Bambang Soegiarto (selaku Penjual) kepada Sdr. Ani Rohaeni (selaku Pembeli) yang permohonannya diajukan oleh Sdr. Ani Rohaeni tanggal 22 Mei 2013 ke Kantor Pertanahan Kota Malang i.c. Tergugat III *a quo*;

Bahwa tatacara, prosedur dan pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah telah diatur dalam ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan perbuatan hukum administrasi negara (*recht beschikking*) yang merupakan kewenangan Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) i.c. Kantor Pertanahan Kota Malang, Tergugat *a quo*, sehingga apabila dalam pelaksanaannya terdapat perbuatan-perbuatan yang bersifat melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka kewenangan untuk memeriksa perkara ada pada Peradilan Tata Usaha Negara i.c. Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya bukan peradilan Umum i.c. Pengadilan Negeri Malang;

3. Bahwa setelah membaca secara teliti dan saksama dalil-dalil posita gugatan perkara Nomor 78/Pdt.G/2014/PN Mlg., sebagaimana disampaikan oleh Penggugat pada posita poin 12, substansinya adalah permohonan pembatalan/membatalkan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dan Nomor 1958/Kelurahan Sukun atas nama Ani Rohaeni (Tergugat I) yang telah diterbitkan oleh Tergugat III dan mengembalikan kepada nama R. Bambang Soegiarto (Penggugat);
4. Bahwa Tergugat III (cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang) melakukan pencatatan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dan Nomor 1958/Kelurahan Sukun dari R. Bambang Soegiarto kepada Ani Rohaeni atas dasar Akta Jual Beli tanggal 28 Maret 2013 Nomor 25/2013 dan Nomor 26/2013 yang telah dibuat sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku oleh PPAT Benediktus Bosu, S.H., (Tergugat II);



gugugat tidak jelas atau kabur, karena dalam gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat menjelaskan perbuatan hukum (*onrechtmatige daad*) yang manakah, yang dilakukan oleh Tergugat III yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), oleh karenanya gugatan Penggugat *a quo* secara yuridis formal adalah *obscuur libel* (kabur), untuk itu Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim mempertimbangkan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

6. Berdasarkan paparan tersebut di atas maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan Putusan Sela yang menyatakan:
  - a. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
  - b. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
  - c. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang memeriksa, mengadili perkara gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil dalam jawaban di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan reconvensi ini, dan karenanya mohon dianggap tercantum secara utuh dalam gugatan reconvensi ini;
2. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Jawaban Konvensi di atas, objek sengketa telah menjadi milik Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi, dengan dasar peralihan hak melalui Akta Jual Beli Nomor 2512013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 26 12013 tanggal 28 Maret 2013 keduanya dibuat di hadapan Tergugat II Konvensi selaku PPAT di Malang;
3. Bahwa dengan telah dilakukan peralihan hak atas objek sengketa, maka bukti kepemilikan atas objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1953/Kel, Sukun dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958/Kelurahan Sukun, selanjutnya oleh Kantor Pertanahan Kota Malang (Tergugat III Konvensi) telah dilakukan pendaftaran balik nama kepemilikan dari semula atas nama Tergugat Reconvensi menjadi atas nama Penggugat Reconvensi. (Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
4. Bahwa telah terbukti dan tidak dapat dibantah kebenarannya, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 1 Angka 20, yang menyebutkan: "Sertifikat adatah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C



Pokok Agraria untuk hak atas tanah..., sehingga kedudukan Sertifikat Hak Milik Nomor 1953/Kelurahan Sukun dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958/Kel, Sukun, keduanya atas nama Penggugat Rekonvensi merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum yang memiliki pembuktian sempurna dan menentukan;

5. Bahwa dengan telah beralihnya kepemilikan objek sengketa dari semula milik Tergugat Rekonvensi selanjutnya menjadi milik Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 22 Mei 2013, seharusnya Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa terkait pengosongan dan penyerahan objek sengketa tersebut, Penggugat Rekonvensi telah meminta secara baik-baik kepada Tergugat Rekonvensi baik secara tertulis maupun lisan. Akan tetapi Tergugat Rekonvensi secara terus menerus tanpa alasan hukum yang jelas dan melawan hukum tetap menguasai objek sengketa, bahkan pada tanggal 11 Februari 2014 Tergugat Rekonvensi pernah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Malang sebagaimana Register Perkara Nomor 29/Pdt.G/2014/PN Mlg., dan gugatan Tergugat Rekonvensi tersebut diputus gugur sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Malang Nomor 29/Pen.Pdt.G/2014/PN Mlg., tanggal 16 April 2014;
7. Bahwa selain itu, oleh karena tindakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan penguasaan fisik terhadap objek sengketa tanpa alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, maka beralasan agar Tergugat Rekonvensi dan/atau pihak-pihak lain yang mendiami objek sengketa dan/atau pihak-pihak lain yang memperoleh hak daripadanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik tanpa beban apapun, apabila perlu dilaksanakan dengan bantuan aparat keamanan negara yang sah;
8. Bahwa oleh karena dalam perkara gugatan rekonvensi ini menyangkut sengketa objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi tanpa alas hak yang sah, maka merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1429 K/Pdt/2006, patut Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) selama Tergugat Rekonvensi belum melaksanakan putusan ini dan dihitung perhari sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap berupa hukuman untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam



a beban apapun;

9. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menguasai tanpa alas hak yang sah atas objek sengketa yang saat ini telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 22 Mei 2013, maka tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik materiil maupun imaterial, yang apabila dinilai dengan uang mencapai total kerugian sebesar Rp248.000.010,00 (dua ratus empat puluh delapan juta sepuluh rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

a. Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi dalam rangka mempertahankan status hukum kepemilikan objek sengketa yang telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi, yaitu sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yaitu biaya-biaya pendampingan oleh Pengacara terkait:

1) Gugatan-gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Malang baik yang terdahulu (Register Nomor 29/Pdt.G/2014IPNMIg., tanggal 11 Februari 2014) maupun gugatan saat ini (Register Nomor 78/Pdt.G/2015/PN MIg., tanggal 20 Mei 2015);

2) Untuk membuat laporan pengaduan pada tanggal 17 September 2014 di Polisi Militer Daerah Militer V/Brawijaya Detasemen Polisi Militer V/3 termasuk pendampingan pemeriksaan selaku Pelapor, yaitu tindak pidana penempatan rumah yang bukan haknya di Jalan Simpang Janti Barat 1/3 RT/RW 011/004, Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang (*in case* objek sengketa), yang diduga dilakukan oleh anggota TNI AD bernama R. Bambang Soegiarto, S.Sos., (*in case* Tergugat Rekonvensi);

b. Apabila objek sengketa tersebut dikontrakkan kepada pihak lain perbulannya dengan harga yang wajar sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) dari bulan Mei 2013 hingga gugatan rekonvensi ini diajukan atau selama 28 (dua puluh delapan) bulan, akan menghasilkan Rp98.000.000,00 (sembilan puluh delapan juta rupiah);

c. Kerugian imaterial berupa nama baik dari Penggugat Rekonvensi yang dengan adanya gugatan-gugatan dari Tergugat Rekonvensi secara tidak langsung telah tercemar di kalangan relasi bisnis Penggugat Rekonvensi, dimana kerugian tersebut senilai Rp10,00 (sepuluh rupiah);

10. Bahwa dengan adanya tindakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan



in hukum yaitu menguasai tanpa alas hak yang sah atas objek sengketa yang saat ini telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sejak tanggal 22 Mei 2013, maka tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik materiil maupun imaterial, sehingga patutlah secara hukum Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian materiil maupun imaterial sebesar Rp.248.000.010,00 (dua ratus empat puluh delapan juta sepuluh rupiah) secara tunai;

11. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan sesuai dengan Pasal 180 HIR sehingga Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan serta merta sekalipun ada perlawanan atau banding;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Sela Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., tanggal 18 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat III tentang kewenangan absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan supaya perkara ini pemeriksaannya dilanjutkan;
4. Menetapkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ditentukan pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., tanggal 23 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Notaris Nomor 39 tanggal 9 April 2012, tentang Perikatan Jual Beli dan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012, tentang kuasa yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Benediktus Bosu, S.H., Notaris di Malang/Tergugat II;
4. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Nomor 26/2013



13, yang dibuat Tergugat I yang bertindak untuk dirinya sebagai Penjual dengan Tergugat I yang bertindak untuk dirinya sebagai Pembeli di hadapan Benediktus Bosu, S.H., Notaris PPAT di Kota Malang/Tergugat II;

5. Menyatakan SHM Nomor 1953 Surat Ukur tanggal 18 Juli 2012 Nomor 01057/sukun/2012 seluas 299 m<sup>2</sup> dan SHM Nomor 1958 Surat Ukur tanggal 18 Juli 2012, Nomor 01062/sukun/2012, atas nama Nona Ani Rohaeni/Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar: Rp2.226.000,00 (dua juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah) dibebankan kepada pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 502/PDT/2016/PT SBY., tanggal 4 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 18 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., *juncto* Nomor 502/PDT/2016/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding I dan Tergugat III/Terbanding III masing-masing pada tanggal 10 Februari 2017;



Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 21 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 10 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Terbanding II diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., *juncto* Nomor 502/PDT/2016/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi III/Tergugat II/Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding I dan Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 10 Februari 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 21 Februari 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan: Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 502/Pdt/2016/PT Sby., tanggal 4 Oktober 2016 yang telah menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, sedangkan Pengadilan Tinggi Surabayasamasekali tidak memberikandasar dan alasan hukum dalam menghamb



ganhukumdari Pengadilan Negeri Malang tersebut,

sebagaimana pertimbangan pada halaman 76 Putusan Pengadilan Tinggi

Surabaya *a quo* yang menyatakan:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membacakan dan meneliti serta memeriksa secara saksama berkas perkara dalam an resmi Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 23 Maret 2016, Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutuskan perkara ini di tingkat banding;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang demikian tidak cukup mencerminkan rasa keadilan hukum dan patut serta beralasan hukum untuk dibatalkan;

Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*van doende gemotiveerd*) harus dibatalkan i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terussaja menyimpulkan

Bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagai dengan tidak akadapenilaian samasekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat Asli;

Selain itu pula, bahwa melalui Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

Bertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanyamenyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memoribandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup

. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengertihal-hal pada dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi; (vide



Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);  
Bahwa oleh karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Nomor  
502/Pdt/2016/PT SBY., tanggal 4 Oktober 2016, yang  
sekedar hanya membenarkan pertimbangan putusan Pengadilan Negeri  
Malang dengan perkara Nomor 78/Pdt.G/2015/PN Mlg., tanggal 23 Maret  
2016 tanpa memberikan dasar dan alasan hukum tentang pembenaran putusan  
Pengadilan Negeri

Malang dimaksud adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

2. *Judex Facti* Mengabaikan Fakta Peristiwa Yang  
Menjadi Penyebab dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual,  
dan Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi/Penggugat:  
Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding  
telah mengabaikan fakta peristiwa yang  
menjadi penyebab dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli,  
Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon  
Kasasi/Penggugat;

Hal ini dibuktikan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang  
jugadibenarkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding mengabaikan bukti-bukti  
yang diajukan Pemohon Kasasi;

Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut bertolak belakang  
dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 214 K/TUN/1999  
tanggal 26 Juli 2000, yang menerangkan bahwa:

Putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh putusan Mahkamah Agung dalam  
pemeriksaan kasasi, karena *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum  
pembuktian, yaitu *Judex Facti* hanya mempertimbangkan surat-surat bukti  
yang diajukan oleh Penggugat tanpa mempertimbangkan bukti-bukti yang  
diajukan oleh Tergugat;

Proses acara persidangan pengadilan yang demikian itu melanggar dan  
tidak sesuai dengan asas beracara yang harus ditaati oleh *Judex Facti* yaitu  
"asas audi et alteram partem". Yurisprudensi ini memberikan hak yang sama  
kepada para pihak, baik Penggugat ataupun Tergugat untuk membuktikan  
argumentasinya, namun dalam perkara ini banyak argumen-argumen  
Tergugat / Pemohon Kasasi yang disertai dengan bukti-bukti serta saksi-  
saksi, namun Majelis Hakim *Judex Facti* tidak mempertimbangkannya,  
diantaranya:



dK/P dR-2berupa Surat Pernyataan

Penggugat/TermohonKasasi tanggal 22 Maret 2012, isinya kesediaan dari Penggugat/TermohonKasasi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I/PemohonKasasi apabila tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I/PemohonKasasi;

Dari buktiTergugat I/PemohonKasasitersebut itulahasalmula/alasandilakukanproseppembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, lalu Akta Jual Beli Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, serta proses baliknama SertifikatHakMilik (SHM) Nomor 1953/Kelurahan Sukun dan SHM Nomor 1958/Kelurahan Sukun;

- Bukti P.5, pada Pasal 5, yang berbunyi:  
Bahwaõ Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk melanjutkan proses jual beli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 25/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan segala tahapan dalam proses peralihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat I di hadapan Tergugat II terhadap 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat masing-masing sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dengan luas 299 m<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01057/Sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012 yang tercatat atas nama R. Bambang Soegiarto, S.Sos;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1958 dengan luas 377 m<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01062/Sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012 yang tercatat atas nama R. Bambang Soegiarto, S.Sos;

3. *Judex Facti*telahsalahdalammenerapkanhukum, dantidakmenguraikandasar-dasarhukum yang jelas;

BahwaMajelis Hakim tingkatpertamamaupuntingkat banding telahsalahdankelirudalammemberikanpertimbanganhukumtentang:

a. AktaNotariilPengikatan Jualbeli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan AktaKuasaUntukMenjualNomor 40 tanggal 9 April 2012 adalahprodukhukum proforma;

Majelis Hakim PengadilanTinggi SurabayadanPengadilanNegeriMalangtelahmenyatakanAktaNotariilPengikatanJualBeli Nomor 39 danAktaKuasaMenjual Nomor 40 tanggal 9



2012dibuatdi

hadapanTergugat

IItermasukproduk hukumproformakarenadidasarkan pada hubunganhukum pinjam meminjamuang antara Penggugat dan Tergugat I, dan adanya bukti P.1, sehingga oleh karenanya bukan merupakanKonstruksi HukumPerjanjianJualBeli;

Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum karena yang menjadi pokok persoalan gugatan *a quo* dari Penggugat/Termohon Kasasi terhadap Tergugat I/Pemohon Kasasi bukan masalah kontruksi hukum perjanjian pinjam/hutang uang oleh Penggugat/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi, akan tetapi yang dipermasalahkan adalah:

- 1) Apakah pembuatan akta-akta notariil (Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk menjual) tersebut sebagai realisasi dari keinginan Penggugat/Termohon Kasasi yang telah bersedia untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi dianggap sebagai suatu tindakan hukum semu (proforma)+sehingga menimbulkan konsekuensi akta-akta notariil tersebut menjadi cacat hukum?;
- 2) Apakah di dalam proses pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II selaku PPAT terjadi suatu perbuatan melawan hukum antara Tergugat I/Pemohon Kasasi, Tergugat II dan Tergugat III, sehingga menimbulkan konsekuensi akta-akta PPAT tersebut menjadi cacat hukum termasuk turunan-turunannya (*in case* sertifikat-sertifikat hak milik yang ditelah dibalik nama oleh Tergugat III menjadi atas nama Tergugat I/Pemohon Kasasi?;

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi berupa penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 tersebut adalah sah secara hukum, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara), tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, terang dan tunai, bukan semu/bukan pura-pura/bukan proforma, karena:

- 1) Terang, dilakukan secara terbuka dan sepakat para pihaknya, bahkan keinginan tersebut dikehendaki oleh Termohon Kasasi sebagaimana bukti-bukti tertulis yang terungkap di persidangan, yaitu:

Halaman17 dari 41hal.Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



T dK/P dR-2berupa Surat Pernyataan

Penggugat/TermohonKasasi tanggal 22 Maret 2012, isinya kesediaan dari Penggugat/TermohonKasasi untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I/PemohonKasasi apabila tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I/PemohonKasasi;

Bukti P.5, pada Pasal 5, yang berbunyi:

Bahwaõ Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk melanjutkan proses jual beli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 25/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan segala tahapan dalam proses peralihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat I di hadapan Tergugat II terhadap 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat masing-masing sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dengan luas 299 m<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01057/Sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012 yang tercatat atas nama R. Bambang Soegiarto, S.Sos;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1958 dengan luas 377 m<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01062/Sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012 yang tercatat atas nama R. Bambang Soegiarto, S.Sos;

2) Jelas subjek/para pihaknya;

3) Jelas objeknya, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya;

4) Tunai berarti harganya telah dibayar, termasuk telah dibayar pajak-pajak yang timbul, dan ditandatangani akta-aktanya;

5) causanya halal/tidak dilarang yaitu agar hutang Penggugat/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi dapat diselesaikan, serta akhirnya diproses baliknama sertifikatnya;

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi dengan Tergugat I/Pemohon Kasasi berupa penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan Kuasa untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 bukan perbuatan hukum proforma karena:

Halaman 18 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



otik secara proforma adalah akta yang dibuat secara pura-pura, dimana substansi yang termuat dalam akta tersebut fiktif, contoh pembuatan akta autentik secara proforma yang dijumpai dalam praktek seperti Tuan X seorang warga negara asing (WNA) yang tidak diperbolehkan memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik, kemudian Tuan X itu membeli tanah dengan status hak milik namun di atas namakan Tuan Y orang lain (WNI), dan untuk keleluasaan Tuan X itu untuk bertindak terhadap tanah tersebut maka dibuatlah *contre lettre* yang didalamnya memuat kuasa dari Tuan Y kepada Tuan X tersebut;

Dari contoh tersebut, dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, jelas jual beli antara penjual dengan Tuan Y tersebut pura-pura dan fiktif serta mengandung causa yang tidak halal/terlarang karena tujuan para pihak menutup kontrak jual beli tersebut adalah agar Tuan X seorang WNA dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik;

- 2) Sedangkan pembuatan Akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 dan Kuasa untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, serta Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 selain dikehendaki/disepakati oleh Termohon Kasasi/Penggugat dan Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk dituangkan dalam bentuk peralihan hak atas tanah berupa jual beli, juga tidak ada kepura-puraan/fiktif karena jelas objeknya, harganya dan para pihaknya yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, serta mengandung causa yang halal atau tidak dilarang oleh peraturan, sehingga secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerduta);
- b. Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 dibuat di hadapan Tergugat II dikategorikan sebagai kuasa mutlak, sehingga perbuatan Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 adalah merupakan Penyelundupan Hukum;



Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang

telah tidak menguraikan secara jelas alasan-alasan hukum mengenai Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 dibuat di hadapan Tergugat II termasuk dalam kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, sehingga pada akhirnya berkesimpulan adanya Penyelundupan Hukum dalam perbuatan hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013;

Dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti* tidak tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-undangan, untuk itu sangatlah patut dan layak Mahkamah Agung RI membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut;

Hal ini dikarenakan dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBg, dan beberapa Pasal dalam UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, wajib bagi Hakim sebagai aparatur Negara yang diberi tugas untuk itu, untuk selalu memegang teguh asas-asas yang telah digariskan oleh undang-undang, agar keputusan yang dibuat tidak terdapat cacat hukum, salah satunya memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Menurut asas ini setiap putusan yang dijatuhkan oleh Hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup, memuat dasar-dasar putusan, serta menampilkan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan tertentu yang berhubungan dengan perkara yang diputus, serta berdasarkan sumber hukum lainnya baik berupa Yurisprudensi, hukum kebiasaan atau hukum adat baik tertulis maupun tidak tertulis, sebagaimana yang ditegaskan dalam UU Nomor 4 Tahun 2004, Pasal 25 ayat 1. Bahkan menurut Pasal 178 ayat 1 HIR, Hakim wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara;

Putusan yang kurang cukup pertimbangan merupakan alasan untuk kasasi dan putusan harus dibatalkan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970;

Bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris di Malang, secara hukum tidak dapat dikategorikan sebagai Kuasa Mutlak sebagaimana

Halaman 20 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



an oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, dengan alasan-alasan

hukum sebagai berikut:

- 1) Dalam Pasal 1792 KUHPerdara, Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan;
- 2) Kuasa mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya;
- 3) Kuasa untuk menjual, masuk dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara);

Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam Akta Pengikatan Jual Beli, bisa juga berdiri sendiri berbentuk akta tersendiri. Jadi ketika tanda tangan, menandatangani 2 akta yaitu Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual;

- 4) Menurut Dr. Herlien Budiono, S.H., dalam bukunya *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata & Bidang Kenotariatan*, Cetakan kedua, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, menyebutkan:

Yang tidak termasuk dalam larangan kuasa mutlak adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri. Termasuk dalam pengecualian tersebut, misalnya pemberian kuasa menjual untuk melaksanakan jual beli yang diatur dalam suatu pengikatan jual beli atau perjanjian kerjasama untuk membangun proyek perumahan;



an kuasa yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 *juncto* Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- Penggunaan kuasa penuh yang dimaksud dalam Pasal 3 Blanko Akta Jual Beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961;
- Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli yang aktanya dibuat oleh Notaris. Dengan kata lain kuasa yang merupakan bagian dari perjanjian induk antara lain pengikatan jual beli dengan pembayaran angsuran/lunas dengan ketentuan manakala pembeli sudah membayar lunas harga jual beli maka penjual telah memberi kuasa kepada pembeli untuk mewakili melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Penggunaan kuasa untuk memasang Hak Tanggungan yang aktanya dibuat oleh Notaris;

Berdasarkan uraian alasan-alasan hukum di atas, jelas Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris di Malang, secara hukum tidak dapat dikategorikan sebagai Kuasa Mutlak, sehingga ketika semua persyaratan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 sudah terpenuhi (telah terbit Sertifikat objek sengketa atas nama Penggugat/Termohon Kasasi tanggal 27 Juli 2012), maka untuk pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli, secara hukum Tergugat I/Pemohon Kasasi tidak memerlukan lagi ijin atau sepengetahuan Penggugat/Termohon Kasasi, dimana kewenangan bertindak Tergugat I/Pemohon Kasasi sebagai Penjual adalah berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 tersebut. Hal ini dikarenakan:

- Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat dengan menggunakan kata-kata yang tegas di dalamnya, yaitu Tergugat I/Pemohon Kasasi menerima kuasa menjual dari Penggugat/Termohon Kasasi khusus hanya untuk bertindak sebagai Penjual melakukan tindakan pengurusan berupa menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah



case Tergugat II melakukan penandatanganan Akta Jual Beli, dan tidak untuk pengurusan yang lain;

- Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat tidak dimaksudkan agar Tergugat I/Pemohon Kasasi dapat menguasai dan menggunakan objek sengketa, hal ini sebagaimana terbukti di persidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi bahwa objek sengketa hingga saat ini masih dikuasai dan digunakan oleh Penggugat/Termohon Kasasi;
- Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat dengan hak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (*in case* oleh Penggugat/Termohon Kasasi);
- Akta Kuasa Menjual tersebut dibuat dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian induknya yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012;

Berdasarkan uraian alasan-alasan hukum di atas, maka pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* sangat keliru bahkan tidak disertai dengan alasan-alasan hukum yang jelas terkait Surat Kuasa Mutlak, sehingga Pemohon Kasasi menolak dan tidak setuju dengan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* yang menyebutkan Pemohon Kasasi bersama Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena secara hukum produk hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 bukan merupakan Penyelundupan Hukum, oleh karena itu patutlah kiranya Majelis Hakim Kasasi untuk membatalkan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut, karena:

- Kewenangan bertindak Tergugat I/Pemohon Kasasi sebagai Penjual adalah berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris di Malang;
- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris di Malang, bukanlah termasuk kategori kuasa mutlak sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 *juncto* Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena tidak memiliki unsur kuasa tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;



na Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, telah dibuat sesuai prosedur hukum, maka proses pendaftaran balik nama SHM Nomor 1953/Kelurahan Sukun (Bukti T dK/P dR -8) dan SHM Nomor 1958/Kelurahan Sukun (Bukti T dK/P dR -9) oleh Kantor Pertanahan Kota Malang (Tergugat III) dari semula atas nama Penggugat/Termohon Kasasi menjadi atas nama Tergugat I/Pemohon Kasasi, telah sah secara hukum (Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 32 dan Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

- Terkait Bukti P.1 berupa Surat Kesimpulan yang dibuat oleh Tergugat II, dan ketidakhadiran Tergugat II selama proses persidangan di Pengadilan Negeri Malang secara hukum tidak dapat menghilangkan/menggugurkan keabsahan dari perjanjian/akta-akta yang dibuat oleh Tergugat II. Hal ini dikarenakan secara hukum telah terjadi konsensus/sepakat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi;

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., dalam bukunya Kompilasi Hukum Perikatan, pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Jadi pertemuan kehendak dari pihak yang menawarkan dan kehendak dari pihak yang akseptasi itulah yang disebut sepakat dan itulah yang menimbulkan/melahirkan kontrak/perjanjian;

Berdasarkan konstruksi hukum tersebut dikaitungkan dengan Bukti T dK/P dR-2 berupa Surat Pernyataan Penggugat/Termohon Kasasi tanggal 22 Maret 2012, dan Bukti P.5 pada Pasal 5, maka secara hukum telah lahir perjanjian antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi yang dalam hal ini sepakat dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli objek sengketa. Selanjutnya Persetujuan/Perjanjian Jual Beli antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi telah dibuat oleh Tergugat II sesuai dengan undang-

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:



Tingkat Pertama pada bagian rekonvensi halaman 64,

menyatakan:

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti gugatan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini ternyata pokok persengketaan dalam perkara ini adalah untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan keadaan baik serta tanpa beban apapun yang karena merupakan materi pokok perkara maka menurut pendapat Majelis Hakim tidak ditemukan adanya sangkaan yang beralasan maupun fakta yang menunjukkan adanya kegiatan yang dilakukan oleh pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam perkara ini yang dapat mempengaruhi pokok persengketaan dimaksud dikarenakan terhadap tanah objek sengketa yang menjadi sengketa antara pihak Penggugat dan Tergugat masih dalam persengketaan dalam perkara ini adalah merupakan sebidang tanah beserta rumah di atasnya yang masih dijadikan sebagai tempat tinggal oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga tidak diperlukan adanya putusan yang bersifat sementara yang mendahului putusan dalam pokok perkara;

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sangat keberatan atas Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama ini, karena:

1. Yang dipersoalkan oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi dalam gugatannya bukan masalah hutang piutangnya, dan bukan pula mengenai status kepemilikan objek sengketa karena:
  - a. Dalam uraian dalil gugatan *a quo* dari Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi tidak pernah membantah atau dengan kata lain Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi mengakui bahwa saat ini objek sengketa adalah milik Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi, dimana selama persidangan berlangsung Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan alas hak kepemilikan atas objek sengketa yang tertulis atas nama Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi. Sebaliknya justru Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi dapat menunjukkan alas hak kepemilikan atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi yaitu SHM Nomor 1953/Kelurahan

Halaman 25 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



T dK/P dR -8) dan SHM Nomor 1958/Kelurahan Sukun

(Bukti T dK/P dR -9);

b. Bahwa yang dipermasalahkan adalah:

- Apakah pembuatan akta-akta notariil (Akta Pengikatan Jual beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual) tersebut sebagai realisasi dari keinginan Tergugat Dalam Rekonvensi/Terbanding yang telah bersedia untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding dianggap sebagai suatu tindakan hukum semu (proforma)+sehingga menimbulkan konsekuensi akta-akta notariil tersebut menjadi cacat hukum?;
  - Apakah di dalam proses pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II Dalam Konvensi selaku PPAT terjadi suatu perbuatan melawan hukum antara Penggugat Dalam Rekonvensi, Tergugat II Dalam Konvensi dan Tergugat III Dalam Konvensi, sehingga menimbulkan konsekuensi akta-akta PPAT tersebut menjadi cacat hukum termasuk turunan-turunannya (*in case* sertifikat-sertifikat hak milik yang ditelah dibalik nama oleh Tergugat III Dalam Konvensi menjadi atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding?;
2. Berdasarkan alat-alat bukti baik tertulis maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasidan juga Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi serta uraian Memori Kasasi ini yang disampaikan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi pada Bagian Konvensi Dalam Pokok Perkara tersebut di atas, terbukti bahwa objek sengketa telah menjadi milik Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1953/Kelurahan Sukun (Bukti T dK/P dR -8) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958/Kelurahan Sukun (Bukti T dK/P dR -9);
  3. Bahwa menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, Putusan Provisi adalah putusan yang menjawab tuntutan provisi yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan;
  4. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi mengajukan tuntutan provisi dengan tujuan selama pemeriksaan pokok perkara berlangsung, selaku pemilik atas objek sengketa, Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi mempunyai hak untuk mendapatkan/menikmati kemanfaatan atas objek sengketa yang Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi miliki, seperti untuk menempati

Halaman26 dari 41hal.Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



an tindakan hukum lain terhadap objek sengketa seperti menyewakan objek sengketa kepada pihak lain;

Berdasarkan uraian di atas, maka tuntutan provisi dari Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi secara hukum tidak mengada-ada, dan oleh karenanya Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama *juncto* Tingkat Banding telah keliru dalam mempertimbangkan tuntutan provisi dari Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi, sehingga layak Mahkamah Agung RI membatalkan Putusan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama pada Bagian Rekonvensi:

- Halaman 68, menyatakan:

Menimbang, bahwa oleh karena itu dikarenakan sebagaimana telah dinilai dan dipertimbangkan tersebut di atas bahwa terhadap Alas Hak Bukti Sertifikat yang dijadikan sebagai dasar alas hak kepemilikan oleh Penggugat Rekonvensi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958 adalah cacat hukum, maka secara hukum Tergugat Rekonvensi tidak dapat dibebani kewajiban hukum untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi;

- Halaman 69, menyatakan:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan rekonvensi yang menyangkut sengketa objek sengketa milik Penggugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi tanpa alas hak yang sah tidak dapat dibuktikan secara sah menurut hukum, maka terhadap dalil dan tuntutan Penggugat Rekonvensi selebihnya yakni perihal adanya kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik materiil maupun imaterial, yang apabila dinilai dengan uang mencapai total kerugian sebesar Rp248.000.00,00 (dua ratus empat puluh delapan juta rupiah), dan agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) selama Tergugat Rekonvensi belum melaksanakan putusan ini... dst;

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sangat keberatan atas Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama *Juncto* Tingkat Banding ini:

Dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding telah keliru menerapkan hukum dengan memutuskan bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi telah



Perbuatan Melawan Hukum, karena sesungguhnya Termohon Kasasi/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensilah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan Termohon Kasasi/Tergugat Dalam Rekonvensi memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:

- a. Adanya perbuatan/kelalaian;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya unsur melawan hukum;
- d. Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas);

Hal ini dikarenakan:

- Objek sengketa telah menjadi milik Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi sejak tanggal 22 Mei 2013, karena objek sengketa diperoleh oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasidengan melalui segala rangkaian tahapan proses peralihan hak yang sah secara hukum dari Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 32 dan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi telah meminta secara baik-baik kepada Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi baik secara tertulis maupun lisan. Akan tetapi Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi secara terus menerus tanpa alasan hukum yang jelas dan melawan hukum tetap menguasai objek sengketa;
- Berdasarkan Bukti T I dK/P dR-12yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi di Persidangan Pengadilan Negeri Malang, berupa Laporan Pengaduan Penggugat Dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi terhadap Tergugat Dalam Rekonvensi/Termohon Kasasi di Polisi Militer Daerah Militer V/Brawijaya Detasemen Polisi Militer V/3, yaitu tindak pidana penempatan rumah yang bukan haknya di Jalan Simpan Janti Barat 1/3 RT/RW 011/004, Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang (*in case* objek sengketa), telah dilakukan persidangan di Pengadilan Militer III-12 Surabaya dengan Terdakwa Raden Bambang Soegiharto, S.Sos (i.c. Termohon

Halaman 28 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



Dalam Rekonvensi), dan saat ini telah terdapat Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisdje*) sebagaimana Putusan Pengadilan Militer III-12 Surabaya Nomor 23-K/PM.III-12/AD/III/2016 tanggal 14 Juli 2016 dengan amar putusan:

Menyatakan Terdakwa tersebut di atas yaitu Raden Bambang Soegiharto, S.Sos., Kapten CHK NRP 2910016420070 terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana berada di rumah dan pekarangan dengan melawan hukum, atas permintaan yang berhak tidak pergi dengan segera;

Dan Putusan Pengadilan Militer III-12 Surabaya tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Militer Nomor 67-K/PMT.III/BDG/AD/IX/2016 tanggal 7 September 2016 bahkan hukumannya menjadi diperberat dari semula 6 (enam) bulan penjara menjadi 7 (tujuh) bulan penjara, sehingga atas kedua putusan Pengadilan Militer tersebut Termohon Kasasi telah menjalankan vonis hukuman penjara selama 7 (tujuh) bulan di Lembaga Pemasyarakatan Militer Surabaya;

- Bahwa salah satu pertimbangan Majelis Hakim Militer menyatakan bersalah Termohon Kasasi/Tergugat Dalam Rekonvensi adalah:
  - Bahwa sifat dari perbuatan Terdakwa yang berada di dalam rumah dan pekarangan orang lain dengan melawan hukum semata-mata untuk menghalangi Saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni untuk menjual rumah dan tanah tersebut atau untuk mengulur-ngulur pembayaran hutang Terdakwa kepada Saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni, dimana sejak awal Terdakwa membuat kesepakatan untuk menyerahkan tanah dan pekarangannya kepada Saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni untuk pelunasan hutangnya, sehingga kemudian Sertifikat Hak Milik sudah beralih menjadi milik Saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni namun Terdakwa tetap bersikukuh tidak mau pergi dari rumah dan pekarangan tersebut. Hal ini menunjukkan sifat Terdakwa yang semaunya sendiri, arogan dan cenderung mengabaikan hak orang lain;
  - Pada hakekatnya perbuatan Terdakwa yang bersikukuh dengan tetap mengakui bahwa rumah dan tanah yang telah dialihkannya sebagai pembayaran hutang tersebut, semakin menunjukkan bahwa pada diri Terdakwa sudah memiliki niat atau sikap batin Terdakwa yang buruk, dan adanya rasa kurang tanggungjawab pada diri Terdakwa terhadap hutang-hutangnya kepada Saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni, Terdakwa justru bermain valas yang semakin merugikan diri sendiri sehingga Terdakwa

Halaman 29 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



dan bunganya yang pada akhirnya Terdakwa tidak bisa membayarnya. Ini mencerminkan masih rendahnya kadar disiplin, tanggungjawab dan ketaatan pada diri Terdakwa terhadap perbuatan yang telah dilakukannya;

- Bahwa perbuatan Terdakwa telah mengakibatkan kerugian pada diri Saksi-1 Sdri. Ani Rohaeni sampai saat ini hutang-hutang dan bunganya belum terbayarkan, padahal sebelumnya Saksi-1 Ani Rohaeni melakukan pinjaman tersebut untuk membantu usaha Terdakwa, dimana seharusnya tanah dan rumah tersebut dapat dijual untuk melunasi hutang-hutang tersebut, dan akibat perbuatan Terdakwa juga telah mengakibatkan nama baik kesatuan Terdakwa Kudam IV/Brawijaya menjadi tercemar sehingga kepada Terdakwa harus diberikan hukuman yang setimpal atas perbuatannya untuk memberikan efek jera kepada Terdakwa serta efek cegah bagi prajurit yang lain;

- Sedangkan salah satu pertimbangan dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Militer Nomor 67-K/PMT.III/BDG/AD/IX/2016 tanggal 7 September 2016 memperberat hukuman bagi Terdakwa (*in case* Termohon Kasasi/Tergugat Dalam Rekonvensi) adalah:

Bahwa mengenai pidana yang dijatuhkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama terhadap Terdakwa yakni berupa pidana 6, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa pidana tersebut masih terlalu ringan dengan apa yang dilakukan oleh Terdakwa sebagai prajurit, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding perlu memperberat pidananya dengan alasan masih ada pertimbangan yang belum dipertimbangkan Hakim Tingkat Pertama sehingga apabila keadaan-keadaan tersebut dipertimbangkan dapat memperberat hukuman Terdakwa, sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa mempunyai hutang kepada saksi-1 Sdri. Ani Rohaeni sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) dan akan membayar secara mengangsur dengan jaminan Bilyet Giro sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang jatuh tempo pada tanggal 15 September 2011 dan sisanya sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan pada tanggal 22 Agustus 2011 secara tunai, namun setelah jatuh tempo yang ditentukan Terdakwa tidak bis membayar hutangnya kepada saksi-1. Hal ini menunjukkan bahwa Terdakwa tidak ada niat dan kemauan untuk membayar hutang kepada saksi-1;

Halaman30 dari 41hal.Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



atan Terdakwa dengan menggugat saksi-1 Sdr. Ani Rohaeni ke Pengadilan Negeri Malang setelah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik tanah dan rumah di Jalan Simpang Janti Barat I Nomor 3 dan Nomor 4 Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang sudah beralih menjadi atas nama saksi-1 merupakan perbuatan yang sangat tidak dibenarkan karena hak milik tanah dan rumah tersebut sudah beralih menjadi atas nama saksi-1;

- Bahwa Terdakwa mengetahui rumah dan tanah yang sudah menjadi milik saksi-1 sesuai dengan Akta Jual beli Nomor 25/2013 dan Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, namun Terdakwa masih tetap menempati rumah dan tanah di Jalan Simpang Janti Barat I Nomor 3 dan Nomor 4 Kelurahan Sukun, Kecamatan Sukun, Kota Malang merupakan suatu perbuatan yang melanggar norma-norma hukum, saptamarga, sumpah prajurit dan delapan wajib TNI serta mencemarkan citra TNI di mata masyarakat;
- Sesuai dengan *schutznorm theory*, maka perbuatan melawan hukum Termohon Kasasi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi yang telah melanggar Pasal 167 (1) KUHPidana, serta Saptamarga seorang Prajurit Tentara Nasional Indonesia (TNI) RI, maka perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat Dalam Rekonvensi menerbitkan kewajiban memberikan ganti rugi kepada Pemohon Kasasi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut pada hari Senin, tanggal 23 Januari 2017;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi di Surabaya telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut;
3. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) berpendapat seperti tersebut dalam Nomor 2 di atas, dengan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:



Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi di Surabaya yang telah membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Malang dan hanya mengambil keseluruhan pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Malang tanpa memberikan dalil-dalil hukum sebagai dasar pengambilalihan pertimbangan hukum, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut sangat tidak mencerminkan keadilan;

Dengan demikian terbukti Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang tidak menerapkan atau salah menerapkan hukum atau lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga layak dan patut apabila Mahkamah Agung RI membatalkan putusan dimaksud;

b. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Pengadilan Negeri Malang tentang pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

- Bukti P.1 berupa kesimpulan tanggal 26 Agustus 2015 yang dibuat oleh Benidiktus Bosu, S.H., selaku Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ketidakhadiran Tergugat II sebagai Pejabat Notaris yang mengeluarkan produk hukum akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 dan Kuasa untuk Menjual Nomor 40 yang dibuat/dhasilkannya merupakan sikap sebagai Pengakuan atas dalil gugatan Penggugat, sehingga Majelis Hakim berpendapat produk hukum Akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 adalah produk hukum proforma;

- Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, yang merupakan dasar terbitnya produk hukum berupa Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 tersebut dikarenakan ternyata Akta Kuasa Menjual dimaksud adalah merupakan Akta Kuasa Mutlak dalam terjadinya Transaksi Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, dikarenakan dalam Transaksi Jual Beli dimaksud adalah dilakukan oleh Ani Rohaeni selaku pihak Penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual dengan Ani Rohaeni selaku pihak Pembeli;



sa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, yang

merupakan dasar terbitnya produk hukum berupa Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 tersebut adalah dapat dikwalifisir sebagai Akta Kuasa Mutlak, maka dstõ pendapat Majelis Hakim Konstruksi Hukum Transaksi Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 adalah merupakan Penyelundupan Hukum;

- Majelis Hakim berpendapat perbuatan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II *a quo* selaku Pejabat Notaris atas terbitnya produk hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang merupakan Penyelundupan Hukum, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
  - Dikarenakan perbuatan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II *a quo* selaku Pejabat Notaris atas terbitnya produk hukum Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 yang merupakan Penyelundupan Hukum, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka konsekuensi hukumnya adalah Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, adalah menjadi cacat hukumõ dst+;
- 1) Bahwa setelah membaca isi putusan Pengadilan Negeri Malang dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Pengadilan Negeri Malang tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat III. Selain itu Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Pengadilan Negeri Malang telahsalahdankelirudalammemberikanpertimbanganhukum terkait perbuatan hukum proforma dan terkait Surat Kuasa Mutlak;
  - 2) Akta autentik secara proforma adalah akta yang dibuat secara pura-pura, dimana substansi yang termuat dalam akta tersebut fiktif, contoh pembuatan akta autentik secara proforma yang dijumpai dalam praktek seperti Tuan X seorang warga negara asing (WNA) yang tidak diperbolehkan memiliki tanah di



dengan status Hak Milik, kemudian Tuan X itu membeli tanah dengan status Hak Milik namun di atasnamakan Tuan Y orang lain (WNI), dan untuk keleluasaan Tuan X itu untuk bertindak terhadap tanah tersebut maka dibuatlah *contre lettre* yang didalamnya memuat kuasa dari Tuan Y kepada Tuan X tersebut;

Dari contoh tersebut, dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, jelas jual beli antara penjual dengan Tuan Y tersebut pura-pura dan fiktif serta mengandung causa yang tidak halal/terlarang karena tujuan para pihak menutup kontrak jual beli tersebut adalah agar Tuan X seorang WNA dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik;

- 3) Sedangkan pembuatan Akta Notariil Pengikatan Jual beli Nomor 39 dan Kuasa Menjual Nomor 40, serta Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 selain dikehendaki/disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I, juga mengandung causa yang halal atau tidak dilarang oleh peraturan, sehingga secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerduta);

Sedangkan memperhatikan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Malang, ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang dan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak memberikan satu pun aturan/peraturan perundangan-undangan untuk menyimpulkan Akta Notariil Pengikatan Jual Beli Nomor 39 dan Kuasa untuk Menjual Nomor 40 adalah produk hukum proforma, sungguh suatu putusan yang sangat tidak mencerminkan keadilan;

- 4) Bahwa Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 karena Penggugat bersama istrinya dengan Tergugat I datang bersama-sama ke kantor Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) dengan



membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa  
Menjual;

- 5) Bahwa Bukti T dK/P dR-2 berupa Surat Pernyataan Penggugat tanggal 22 Maret 2012, tentang kesediaan dari Penggugat untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat I apabila tidak dapat membayar hutangnya kepada Tergugat I, semakin memperkuat adanya kehendak/keinginan dari Penggugat untuk mengalihkan Objek sengketa kepada Tergugat I, yang dalam hal disepakati dengan Tergugat I dialihkan dalam bentuk perbuatan hukum jual beli tanah dan rumah;
- 6) Bahwa alasan Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) tidak langsung membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tetapi Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) terlebih dahulu membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I karena menurut keterangan Penggugat dan Tergugat I sertifikat objek sengketa masih dalam proses baliknama ke atas nama Penggugat di Kantor Pertanahan Kota Malang, dan dalam proses jual beli tersebut Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk menjual kepada siapa saja termasuk kepada Tergugat I sendiri;
- 7) Bahwa sebelum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 ditandatangani, Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) membacakan isi akta-aktanya, dan selanjutnya Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) mengeluarkan salinan/turunan kedua akta tersebut;
- 8) bahwa setelah sertifikat objek sengketa selesai diproses ke atas nama Penggugat oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, selanjutnya sesuai dengan peraturan maka Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) telah dapat menindaklanjuti dengan proses pembuatan Akta Jual Beli;
- 9) Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 maka proses penandatanganan Akta Jual Beli dapat dilakukan sendiri oleh Tergugat I, dengan kapasitas selaku kuasa dari Penggugat/Penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dan Tergugat I untuk dirinya sendiri

Halaman 35 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017



mbeli, sehingga ditandatangani Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 tanpa diperlukan lagi kehadiran dari Penggugat;

- 10) Bahwa memperhatikan fakta-fakta proses pembuatan hukum peralihan hak atas objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut di atas, maka jelas secara hukum Hakim Pengadilan Negeri Malang *juncto* Pengadilan Tinggi Surabaya telah keliru dalam memahami makna dari Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, karena substansi dari Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tersebut hanya berisikan kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk menjual objek sengketa kepada siapa saja termasuk menjual kepada Tergugat I sendiri. Tidak ada di dalam Akta Kuasa Menjual dimaksud kewenangan Tergugat I untuk menguasai objek sengketa, dan Kuasa Menjual tersebut dibuat dengan hak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (i.c. Penggugat);
- 11) Dengan demikian disini lagi-lagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang dan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menguraikan secara jelas hal-hal apa saja yang terkandung dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 itu sehingga berkesimpulan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 40 adalah Surat Kuasa Mutlak, sungguh suatu putusan yang sangat tidak mencerminkan keadilan, dan oleh karena itu patutlah Mahkamah Agung RI untuk membatalkannya;
- 12) Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka menjadi keliru pula Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang berkesimpulan kalau Tergugat II termasuk Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena pembuatan Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013 adalah perbuatan Penyelundupan Hukum karena didasarkan pada Akta Surat Kuasa Mutlak;
- 13) Bahwa sebagaimana keterangan Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) sebagai saksi pada persidangan di Pengadilan Militer III-12 Surabaya dalam Perkara Nomor 23-K/PM.III-12/AD/III/2016, dengan Terdakwa Raden Bambang Soegiharto, S.Sos (*in case*



t), Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) telah menyampaikan di persidangan dibawah sumpah bahwa Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal tanggal 9 April 2012, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012, dan terakhir Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013 tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013 tanggal 28 Maret 2013, secara hukum telah dibuat secara sah sesuai prosedur hukum, didukung dengan dokumen-dokumen kelengkapan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut antara lain Akta Kuasa Menjual Nomor 122 tanggal 15 September 2008 antara Penggugat bertindak sebagai kuasa dari Sutrisno Tjandrajaya dalam kedudukannya sebagai kuasa dari Setjo Budi Utomo berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 80 tanggal 18 Juni 2008 dan kuasa dari Ny. Sriwahyuningsih berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 81 tanggal 18 Juni 2008, kemudian KTP Penggugat selaku Penjual dan KTP Tergugat I selaku pembeli, setelah itu untuk Akta Jual Beli dokumen yang ada berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 dan Kuasa Nomor 40 tanggal 9 April 2012, Sertifikat Hak Milik Nomor 1953 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1958 atas nama Penggugat;

14) Bahwa terkait Bukti P.1 berupa surat kesimpulan yang dibuat oleh Pemohon (semula Tergugat II), dan ketidakhadiran Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) selama proses persidangan di Pengadilan Negeri Malang secara hukum tidak dapat menghilangkan/menggugurkan keabsahan dari perjanjian/akta-akta yang dibuat oleh Pemohon Kasasi (semula Tergugat II). Hal ini dikarenakan secara hukum telah terjadi konsensus/sepakat antara Penggugat dengan Tergugat I.

Menurut Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., dalam bukunya Kompilasi Hukum Perikatan, pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Jadi pertemuan kehendak dari pihak yang menawarkan dan kehendak dari pihak yang akseptasi itulah yang disebut sepakat dan itulah yang menimbulkan/melahirkan kontrak/perjanjian;

Berdasarkan konstruksi hukum tersebut dihubungkan dengan bukti Tergugat I berupa Surat Pernyataan Penggugattanggal 22



2, dan Bukti P.5 pada Pasal 5, maka secara hukum telah lahir perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I yang dalam hal ini sepakat dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli objek sengketa;

Selanjutnya Persetujuan/Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut telah dibuat oleh Pemohon Kasasi (semula Tergugat II) sesuai dengan undang-undang karena perbuatan hukum peralihan hak atas tanah termasuk kategori Perjanjian Formil yang tidak cukup hanya dengan kata sepakat tetapi bentuk aktanya harus dibuat oleh pejabat berwenang (*in case* Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), atau dengan kata lain peralihan hak atas benda tanah baru terjadi setelah dibuat dengan akta notariil (*in case* Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), dengan dasar-dasar hukum sebagai berikut:

- Peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan apabila dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang (Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah/PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
  - Jenis-jenis akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah salah satunya Akta Jual Beli. (Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- 15) Oleh karena, keempat akta-akta yang diperlukan/diharuskan oleh peraturan agar dapat dilakukan peralihan hak atas objek sengketa, telah dibuat sah secara hukum, maka proses pendaftaran balik nama SHM Nomor 1953/Kelurahan Sukun dan SHM Nomor 1958/Kelurahan Sukun oleh Kantor Pertanahan Kota Malang (Tergugat III) dari semula atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I, juga sah secara hukum (vide Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 32 dan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:



ersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/

Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum dan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar;

Bahwa Akta Kuasa Mutlak tidak dapat dibenarkan;

Bahwa peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I adalah utang piutang dengan jaminan objek sengketa, dimana hubungan hukum tersebut diikat dengan suatu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 39 tanggal 9 April 2012 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012;

Bahwa fakta yang terjadi Akta Jual Beli Nomor 25/2013 dan Akta Jual Beli Nomor 26/2013 lahir dari Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40 tanggal 9 April 2012 yang pada pokoknya menerangkan penerima kuasa sekaligus bertindak selaku penjual dan pembeli;

Bahwa dalam hubungan hukum utang piutang semestinya bila Debitor wanprestasi maka benda jaminan harus dijual lelang untuk pemenuhan utangnya, Kreditor tidak dapat sekaligus beralih menjadi pemilik ketika Debitor wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I Ani Rohaeni dan Pemohon Kasasi II Benediktus Bosu, S.H., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ditolak dan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **ANI ROHAENI** dan Pemohon Kasasi II **BENEDIKTUS BOSU, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding dan Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II untuk membayar biaya



angkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu

rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 30 Agustus 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim -Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

- 1. Meterai ..... Rp 6.000,00
- 2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
- 3. Administrasi kasasi ..... Rp489.000,00
- Jumlah ..... Rp500.000,00

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA



**PDF**  
Complete

Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Mahkamah Agung Republik Indonesia  
go.id

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001



Halaman 41 dari 41 hal. Put. Nomor 1189 K/Pdt/2017