

KEKUATAN HUKUM KUASA MENJUAL SEBAGAI DASAR PELUNASAN HUTANG DALAM PUTUSAN HAKIM (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 388 PK/PDT/2014)

Renny Ryosa, Imam Koeswahyono, Istislam
Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya
Jalan Abdul Muis 52-56A, Jakarta - 10160
renny_ryosa@yahoo.com

Abstract

The objectives of this research are to investigate based of judge's decisions that reject the creditor's application which may be justified under the laws and regulations applicable in Supreme Court Decision Number 388 PK/Pdt/2014, and to analyze the legal consequences for the parties if the power of selling is used as a basic debt repayment. This research is a normative juridical research, which is in the form of diagnostic and perspective that is examining the principles of law, and legal systematics. This research approach uses approach of statute and approach of case. The results of the research indicate that by fulfilling the provisions of Article 1792, 1813, 1338, 1320, of the Civil Code in this case, the basis of the judge's decision that rejected the creditor's application can not be justified under applicable laws and regulations, used by the parties as the basis of debt repayment and the form of guarantee of legal certainty of the position of the creditor because it has paid the settlement of the agreed price, then the juridical sale and purchase is legal and has legally binding force. The author hopes the need for a new norm of legislation that clearly regulates the power of selling as well as absolute power, so that the parties can be protected their rights.

Keywords: *judge's decision, power of sale, debt repayment*

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengkaji kesesuaian dasar Putusan hakim yang menolak permohonan kreditur yang dapatkah dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam Putusan Makamah Agung Nomor 388 PK/Pdt/2014, serta untuk menganalisa konsekuensi yuridis bagi para pihak bila kuasa menjual digunakan sebagai dasar pelunasan hutang. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif, yang berbentuk diagnostik dan perspektif yaitu meneliti asas-asas hukum, dan sistematika hukum. Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case Approach*). Hasil dari penelitian menunjukkan dengan terpenuhinya ketentuan Pasal 1792, 1813, 1338, 1320, KUHPerdara dalam kasus ini, maka dasar putusan hakim yang menolak permohonan kreditur, tidak dapat dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena mengandung kekeliruan dalam penerapan hukum dan kuasa menjual yang digunakan para pihak sebagai dasar pelunasan hutang dan bentuk jaminan kepastian hukum akan kedudukan kreditur karena telah membayar lunas harga yang telah disepakati, maka secara yuridis jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum. Penulis berharap perlu adanya suatu norma baru yaitu peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai kuasa menjual maupun kuasa mutlak, sehingga para pihak dapat dilindungi hak-haknya.

Kata kunci: dasar putusan hakim, kuasa menjual, pelunasan hutang

Pendahuluan

Kegiatan Pembangunan dibidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. (Undang-Undang No. 4 tahun 1996).

Maka dalam kehidupan di masyarakat sering kita mendapati perbuatan hukum peminjaman uang antara dua orang atau lebih.

Untuk meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif, baik itu masyarakat, perorangan, atau badan usaha sangat

membutuhkan pendanaan atau pinjaman dari perorangan maupun badan hukum sebagai salah satu sumber dana seperti bank yang biasanya diberikan dalam bentuk perkreditan, sedangkan untuk perorangan (pribadi) biasanya dilakukan dengan perjanjian hutang piutang dengan atau tanpa adanya suatu jaminan. Pinjaman tersebut dipergunakan agar mampu mencukupi dan mendukung peningkatan usahanya.

Berbicara mengenai jaminan pelunasan hutang, maka obyek jaminan merupakan salah satu bentuk pengamanan dalam perjanjian hutang piutang. Tanpa adanya obyek jaminan maka pelunasan utang akan dirasakan sulit diperoleh oleh kreditur sebab dengan adanya obyek jaminan maka salah satu perlindungan bagi kreditur untuk bisa kembali memperoleh pelunasan utang yang menjadi haknya. Dengan adanya jaminan pada perjanjian hutang piutang tersebut, akan memberikan jaminan perlindungan bagi keamanan dan kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun debiturnya wanprestasi, yakni dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit yang bersangkutan.

Manusia maupun badan hukum tentunya dalam melakukan hubungan hukum atau perbuatan hukum dapat melakukannya sendiri secara langsung tetapi juga dapat memberikan kuasa atau perwakilan atau delegasian kewenangan kepada orang lain, dalam ilmu hukum, hal ini dikenal dengan istilah Perjanjian Pemberian Kuasa Dalam Perjanjian pinjam meminjam, hal yang sangat penting adalah adanya subjek dan objek hukum. Subjek hukum Perjanjian dapat saja seperti pihak-pihak bank, perorangan maupun badan hukum yaitu para pihak yang akan mengikat diri dalam hubungan hukum di dalam perjanjian pinjam meminjam.

Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*. *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*. (Purwatik, 2015).

Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa. (Purwatik, 2015)

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering dalam praktek sehari-hari di kantor notaris, kuasa menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya:

- a. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
- b. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu. (Muhammad Eddo Afrian, 2016).

Kondisi dan keadaan semacam ini, dimana pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir di hadapan pejabat yang berwenang, maka akan muncullah pemberian suatu kuasa menjual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli. (Muhammad Eddo Afrian, 2016).

Pasal 1792 KUHPerdara memberikan batasan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan. (Djaja S. Meliala, 1982).

Bentuk pemberian kuasa dalam Pasal 1793 KUHPerdara, ditentukan sebagai berikut :

1. Akta otentik
2. Akta di bawah tangan
3. Surat biasa
4. Secara lisan
5. Diam-diam. (Guse Prayudi, 2007).

Pemberian kuasa dalam perkembangannya menjadi luas sekali, akan tetapi semua itu tidak akan dibahas dalam tulisan ini, hanya pemberian kuasa dalam praktek yang digunakan untuk jual beli yang berkembang dalam kehidupan masyarakat khususnya

mengenai hal-hal yang berkaitan dengan bidang tanah.

Penulis menitikberatkan penelitian pada putusan Makamah Agung Nomor Register 388 PK/Pdt/2014, adapun duduk perkara dalam putusan tersebut yakni, Penggugat berkedudukan sebagai Debitur dan Tergugat I berkedudukan sebagai Kreditur, sedangkan Tergugat II sebagai Penerima Kuasa dari debitur.

Pada kasus ini permasalahan mendasar adalah debitur merupakan pemilik tanah dengan sertifikat hak milik No. 898/Desa Ped, seluas 7.300 M2, dimana pada tanggal 10 maret 2000 kreditur datang kepada debitur ingin menyewa tanah miliknya selama 15 tahun, sehingga perjanjian sewa akan berakhir pada tahun 2015, namun keinginan kreditur tersebut tidak jadi dilaksanakan. Akan tetapi debitur diberi pinjaman sejumlah uang sebesar Rp.84.457.520,00 yang diberikan secara bertahap, dengan jaminan tanah milik debitur yaitu sertifikat hak milik No. 898/Desa Ped, seluas 7.300 M2, yang terletak di Desa Ped, kecamatan Nusa Penida, Kabupaten Klungkung, (yang selanjutnya disebut tanah). Menurut pengakuan debitur, tanpa sepengetahuannya tanah tersebut telah dialihkan ke atas nama kreditur itu sendiri dengan cara membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH, tanggal 07 Januari 2002, nomor 06/2002, yang memakai surat kuasa yang diberikan kepada Pan Suar (selaku kuasa dari pihak debitur) berdasarkan surat kuasa menjual tanggal 28 Desember 2001. Bahwa debitur tidak pernah menerima uang dari Tergugat II (si penerima kuasa) atas jual beli antara kreditur dengan si penerima kuasa tersebut. Dasar hubungan debitur dengan kreditur adalah merupakan hutang-piutang dengan jaminan sertifikat hak milik No. 898/Desa Ped.

Di sisi lain kreditur menolak seluruh dalil-dalil debitur, sedangkan yang benar adalah tanah sengketa sudah menjadi milik kreditur sejak dilakukannya jual beli antara Tergugat II (selaku penerima kuasa dari debitur) dihadapan PPAT Putu Puspajana, SH, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 006/2002, tanggal 07 Januari 2002. Dan atas dasar Akta Jual Beli tersebut maka badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klungkung membalik

nama sertifikat hak milik tanah sengketa No. 898 dari semula atas nama debitur menjadi atas nama kreditur.

Bahwa proses jual beli maupun balik nama sertifikat telah melalui prosedur hukum yang berlaku sehingga sah adanya. Dari awal pula sewa menyewa sudah terjadi sejak dibuatnya surat perjanjian sewa menyewa tertanggal 10 Maret 2000 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan disaksikan Bendesa Adat Ped, Kepala Desa Ped, dan Camat Nusa Penida dan uang sewa telah dibayar lunas. Seiring sewa menyewa debitur sering datang meminjam uang dengan alasan bermacam-macam; untuk membuka usaha dagang, untuk upacara ngaben dan lain-lain, sering juga disertai desakan agar memberi pinjaman, dengan janji akan dikembalikan dalam waktu segera.

Dalam kasus ini, pada Pengadilan Negeri Semarang, hakim memutuskan menagalkan gugatan debitur, serta membatalkan surat kuasa menjual dengan dasar hukum Instruksi Mendagri No. 14/1982, dan pasal 1320 ke 4 KUHPerdara serta adanya itikad tidak baik dari kreditur dan si Penerima Kuasa. Lalu di tingkat banding Pengadilan Tinggi Denpasar, memutuskan memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Semarang bahwa tidak ada kesalahan dalam penerapan hukum.

Setelah itu kreditur mengajukan kasasi pada Makamah Agung dengan alasan dalam memori kasasinya ialah bahwa Judex Facti telah melanggar Yurisprudensi Makamah Agung RI. No. 1149 K/Sip/ 1975, tanggal 17 April 1979 tentang gugatan tidak jelas mengenai batas-batas tanah/objek sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima, kemudian bahwa Judex Facti juga salah dalam penerapan hukum, namun Putusan Kasasi Makamah Agung itu menolak permohonan kasasi oleh kreditur.

Upaya hukum terakhir ditempuh kreditur dengan mengajukan bukti baru (novum) yaitu Akta Pernyataan, Nomor: 23, dan Nomor: 24, dimana kedua Akta tersebut tertanggal 23 April 2014, dibuat dihadapan Setiawati Sabarudin, S.H.,/Notaris di Surabaya, yang isinya merupakan uraian atas kejadian dan proses dibuatnya Surat Kuasa Menjual atas objek sengketa yang dikehendaki oleh debitur sendiri, namun tetap upaya hukum Peninjauan

kembali tersebut ditolak, dimana hakim menilai bukti yang diserahkan tidak mempunyai kekuatan pembuktian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdata.

Dari gambaran hubungan yang dikemukakan di atas, penulis tidak setuju bahwa Instruksi Mendagri No. 14/1982 tersebut dijadikan sebagai dasar/acuan putusan hakim, karena suatu Instruksi itu bersifat individual dan konkret serta harus ada hubungan atasan dan bawahan secara organisatoris, sedangkan sifat dari suatu norma hukum dalam peraturan perundang-undangan adalah umum, abstrak dan berlaku terus-menerus. Bertitik tolak dari penjelasan di atas maka terdapat kekosongan hukum di dalam penelitian ini. Kekosongan norma ini terjadi karena tidak adanya suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengertian kuasa menjual, tata cara pemberian kuasa menjual dan akibat yang ditimbulkan dari kuasa menjual tersebut. Ketentuan tersebut yang menyebabkan perlu adanya pengaturan lebih jelas mengenai kuasa menjual sehingga para pihak yang membuat kuasa menjual dapat dilindungi hak-haknya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis merumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut dasar Putusan Hakim yang menolak permohonan kreditur dapatkah dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Studi Kasus Putusan nomor 388 PK/Pdt/2014), serta konsekuensi yuridis bagi para pihak bila kuasa menjual digunakan sebagai dasar pelunasan hutang (Studi Kasus Putusan nomor 388 PK/Pdt/2014).

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yang berbentuk diagnostik dan perspektif yaitu meneliti asas-asas hukum, dan sistematika hukum. Data diperoleh dengan cara penelitian kepustakaan guna memperoleh data sekunder.

Pendekatan yang dipergunakan yaitu Pendekatan Perundang-undang (*statute approach*) yang dilakukan dengan menelaah undang-undang dan peraturan yang terkait seperti Pasal 1, dan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran

tanah terkait larangan PPAT untuk mem-buatkan akta atas dasar kuasa mutlak dan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313, 1320, 1338, 1754, 1792, yang terkait tentang dasar perjanjian, perjanjian pinjam meminjam, dan pemberian kuasa. Serta Pendekatan Kasus (*Case Approach*) yang dilakukan dengan cara menelaah kasus dan menganalisa alasan-alasan hukum yang digunakan oleh Hakim dalam memutuskan Perkara Nomor 388 PK/Pdt/2014. Metode berpikir yang digunakan adalah metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus).

Hasil dan Pembahasan

Dasar Putusan Hakim yang menolak permohonan kreditur dapatkah dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku

1. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dengan Putusan Nomor: 09/Pdt.G/2010/PN.SP.
 - a. Bahwa Majelis Hakim pada tanggal 8 November 2010 telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa, karena ada perbedaan batas sebelah timur yang ditunjukkan oleh Penggugat maupun Tergugat I, maka Majelis Hakim berpendapat, oleh karena tanah telah bersertifikat (vide bukti P.2 dan T.1.1) dengan tanda batas yang sudah jelas maka batas-batas tersebutlah yang dipakai.
 - b. Bahwa mengenai subyek/persona yang tidak lengkap, Majelis berpendapat bahwa kewenangan atau hak sepenuhnya dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang dijadikan subyek gugatan (jadi tergugat) hal ini sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, No. 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo Putusan No. 3909 K/Pdt/1994 tanggal 7 Mei 1997 yang menyatakan "Hakim tidak berwenang karena

- jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai tergugat”, karena hal tersebut bertentangan dengan asas hukum acara perdata bahwa hanya penggugatlah yang berwenang menentukan siapa-siapa yang digugatnya.
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah memenuhi formalitas suatu surat gugatan.
 - d. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat ditolak oleh para Tergugat, maka pihak Penggugat harus dibebani kewajiban pembuktian (vide pasal 1865 KUHPerdata jo Pasal 283 RBg).
 - e. Bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MA nomor: 1087/K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973).
 - f. Bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti bertanda P.I, P.II, P.III, P.IV dan tiga orang saksi serta untuk membatah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan II mengajukan bukti surat bertanda T.I.1, sampai dengan T.I.11 dan T.II.1 serta dua orang saksi dalam perkara ini.
 - g. Bahwa berdasarkan posita gugatan penggugat pada point 2 dan 3 serta jawaban dari Tergugat dalam pokok perkara pada point 3 dan 4, serta adanya bukti T.I.10 berupa foto copy kwitansi pembayaran sewa, bukti T.I.3 berupa foto copy Surat Kuasa Menjual, bukti T.I.2 berupa foto copy Akta Jual Beli No. 06/2002, bukti T.I.4, bukti T.I.5 dan bukti PIV berupa foto copy Surat Kesepakatan serta keterangan para saksi, maka diperoleh fakta hukum bahwa awal mula hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berawal dari sewa menyewa terhadap tanah sengketa, akan tetapi berlanjut menjadi hutang piutang yaitu Penggugat berhutang sejumlah Rp. 84.457.520,00 kepada Tergugat sebagai mana juga tercantum dengan jelas bukti P.IV dan oleh karena Penggugat tidak bisa mengembalikan hutang tersebut kepada Tergugat I maka Penggugat menjual tanah sengketa kepada Tergugat I melalui Surat Kuasanya kepada Tergugat II sehingga tanah sengketa telah beralih ke Tergugat I dan oleh karena Penggugat merasa keberatan akan peralihan hak tersebut sehingga timbul kesepakatan berupa Penggugat dapat membeli kembali tanah sengketa dari Tergugat I senilai Rp.110.830.000,-.
 - h. Bahwa memperhatikan hal tersebut diatas dan fakta hukum di persidangan dimana satu pihak telah adanya sewa menyewa yang sedang berjalan, sangatlah aneh apabila disatu pihak tanah sengketa dalam keadaan perjanjian sewa, melakukan jual beli tanpa terlebih dahulu membatalkan perjanjian sewa tersebut, akan tetapi Tergugat I telah melakukan jual beli terhadap tanah sengketa yang disewanya melalui kuasanya yaitu Tergugat II yang berdasarkan keterangan saksi I Nyoman Cintra adalah orang kepercayaan atau teman dekat dari Tergugat I, dan terlihat jelas adanya prosedur yang tidak benar dan itikad tidak baik dari Tergugat I dihadapan Pejabat berwenang Notaris/ PPAT padahal terhadap sewa menyewa dan hutang piutang sudah langsung dengan penggugat kenapa jual beli tanah dilakukan dengan Tergugat II sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa adanya itikad tidak baik dari Tergugat I dengan bersengkokol dengan Tergugat II, untuk memiliki tanah sengketa.
 - i. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dikaitkan dengan bukti P.3, T.I.4 dan T.I.5 berupa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I untuk membeli kembali tanah sengketa maka, dapat ditarik benang merah, kalau surat kuasa menjual tanggal 28 Desember 2001 dibuat antara Tergugat II dengan Penggugat oleh karena adanya sebab yang lain oleh karena tidak ada satu saksipun dan bukti yang bisa membuktikan adanya penyerahan uang kepada Penggugat sebagai akibat dari surat kuasa menjual

- tersebut sehingga tergambar jelas bahwa adanya unsure keterpaksaan dari Penggugat untuk membuat surat kuasa menjual tersebut.
- j. Bahwa adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam posisi yang kuat dan keadaan yang menguntungkan sehingga merugikan pihak lain yang dalam posisi lemah merupakan perbuatan tidak patut dan tercela, maka sudah sepatutnya surat kuasa menjual yang diajukan oleh Tergugat I (vide bukti T.I.3) dan Tergugat II (vide bukti T.II.1) bertentangan dengan hukum yang berlaku.
- k. Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis akan menghubungkan dengan ketentuan perundang-undangan mengenai kebebasan berkontrak yang dikembangkan, juga meliputi pemberian Kuasa Mutlak. Tetapi penegakkan asas kebebasan berkontrak termasuk, perjanjian pemberian kuasa, tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- l. Bahwa pemberian kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat II (vide bukti T.I.3, T.II.1) merupakan bentuk kuasa mutlak karena kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh Penggugat dan si penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun juga baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud bertentangan dengan Instruksi Mendagri No.14/1982.
- m. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, transaksi jual beli tanah yang didasari oleh kuasa menjual yang dilakukan oleh Penggugat jelas melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga surat kuasa menjual tersebut telah melanggar ketertiban umum dengan demikian Jual Beli yang terjadi antara Tergugat II dan Tergugat I dengan didasari surat kuasa menjual dari Penggugat bertentangan dengan Pasal 1320 ke 4 KUHPerdara yang berakibat perjanjian batal demi hukum.
- n. Bahwa Jual Beli antara Tergugat II dan Tergugat I yang didasari oleh surat kuasa menjual adalah batal demi hukum maka dengan sendirinya segala perbuatan hukum berupa penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I dinyatakan tidak mengikat secara hukum .
- o. Bahwa dengan batalnya Jual Beli maka tanah sengketa adalah milik sah dari Penggugat dan menurut Majelis Hakim hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat sehingga dengan demikian petitum poin dapat dikabulkan.
- p. Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan dan atas dasar keadilan bagi kedua belah pihak maka Majelis akan memperhitungkan jumlah hutang Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 110.830.000,- sehingga dengan demikian petitum poin 3 dapat dikabulkan.

AMAR PUTUSAN:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 110.830.000,- (seratus sepuluh juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah).
3. Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 antara Penggugat dan Tergugat II adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan Hukum yang berlaku sehingga batal demi hukum.
4. Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH dengan Akta Jual Beli No. 06/2002 tanggal 7 Januari 2002, yang didasarkan atas Surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 898/Desa Ped atas nama Tergugat I (Eddy Hartono) adalah cacat secara yuridis dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa sertifikat Hak Milik No. 898/Desa Ped.
7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa dan sertifikat hak milik No. 898/Desa Ped kepada Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu

penyerahannya dengan bantuan alat Negara (Polisi).

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang sampai saat ini berjumlah Rp.596.000,- (lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng.
 9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.
2. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor: 62/PDT/2011/PT.Dps.
 - a. Menerima permohonan banding dari Para Tergugat/ Para Pembanding tersebut diatas.
 - b. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No.09/Pdt.G/2010/PN.SP. tanggal 22 Desember 2010, dengan perbaikan amar putusan dalam pokok perkara pada angka 6 dan 7.

AMAR PUTUSAN:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 110.830.000,- (seratus sepuluh juta delapan ratus tiga puluh ribu rupiah).
3. Menyatakan Surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 antara Penggugat dan Tergugat II adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan Hukum yang berlaku sehingga batal demi hukum.
4. Menyatakan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Notaris Putu Puspajana, SH dengan Akta Jual Beli No. 06/2002 tanggal 7 Januari 2002, yang didasarkan atas Surat Kuasa tertanggal 28 Desember 2001 adalah tidak sah dan tidak mengikat secara hukum.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 898/Desa Ped atas nama Tergugat I (Eddy Hartono) adalah cacat secara yuridis dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa.
7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada

Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu penyerahannya dengan bantuan alat Negara (Polisi).

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu).
 9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.
3. Alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Tergugat I/Kreditur) dan (Tergugat II/Penerima Kuasa)
 - a. Bahwa Judex facti jelas-jelas telah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, yaitu tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa; bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut, apabila gugatan tidak menyebutkan mengenai batas-batas tanah/obyek sengketa maka, menyebabkan gugatan a quo adalah menjadi tidak dapat diterima. Oleh karena gugatan a quo adalah nyata-nyata telah tidak menyebutkan dengan jelas batas-batas tanah/obyek sengketa, bahkan di dalam pemeriksaan setempatpun yang dilakukan oleh Majelis Hakim Judex Facti, ditemukan fakta terdapat perbedaan yang riil mengenai batas-batas tanah sengketa antara yang tercantum di dalam sertifikat hak milik tanah sengketa dengan hasil pemeriksaan setempat. Dan fakta tersebut menunjukkan dengan jelas Majelis Hakim Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku. Oleh karena itu sesuai dengan hukum yang berlaku, maka seharusnya gugatan a quo adalah tidak dapat diterima.
 - b. Bahwa Judex facti jelas-jelas telah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977, yaitu Gugatan Mengandung Cacat Plurium Litis Consortium; didalam gugatan, Penggugat jelas-jelas kurang atau tidak cukup lengkap menarik para pihak dalam perkara, yaitu Notaris Putu Puspajana, SH, dan BPN Kabupaten Klungkung, sebab kedua pihak tersebut

- adalah pembuat produk hukum yang ikut ditarik dan dimintakan pembatalan didalam gugatan.
- c. Bahwa Judex facti salah menerapkan hukum, khususnya mengenai fungsi dan kewenangan Pengadilan Tinggi (Pengadilan Tingkat Banding) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang No.2 Tahun 1986: bahwa dalam pertimbangan putusan Judex Facti halaman &, alinea ke 3 ditegaskan; “Menimbang, bahwa dalam hal ini Pengadilan Tinggi berpendapat tidak ada hal baru yang disampaikan dalam memori banding Tergugat I/Pembanding tersebut dan hanya merupakan pengulang dari jawab menjawab yang kesemuanya sudah cukup dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama.
 - d. Bahwa Majelis Hakim Judex Facti nyata-nyata telah melanggar ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, menegaskan: “Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.
 - e. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang ada dan terungkap dipersidangan, pemohon kasasi, dahulu Tergugat I/Pembanding I adalah sejak tanggal 29 Januari 2002, adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kedudukan mengikat secara hukum (vide putusan angka 5).
 - f. Bahwa apabila mengacu pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tersebut, maka tindakan Majelis Hakim Judex Facti tersebut (vide putusan angka 5) adalah nyata dan jelas bertentangan, sebab dalam PP tersebut telah ditentukan batas waktu untuk mengajukan keberatan/tuntutan. Aturan tersebut (waktu 5 tahun) adalah sifatnya limitatif/terbatas waktunya, dan tidak dapat ditoleransi lagi. Artinya apabila tuntutan tersebut diajukan melewati jangka waktu 5 tahun, maka demi hukum harus ditolak.
 - g. Bahwa Judex Facti dalam pertimbangannya halaman 7-8 telah melanggar Surat Edaran Mahkamah Agung RI. No. 03 tahun 1974, tanggal 23 November 1974, sebab tanpa memberikan dasar-dasar atau alasan hukum (motiveringsplicht) yang jelas;
 - h. Bahwa mengenai putusan Pengadilan tingkat pertama, kalau surat kuasa menjual tanggal 28 Desember 2001 dibuat antara Tergugat II dengan Penggugat antara Tergugat I dengan Penggugat dan bukan oleh sebab yang lain karena tidak ada satu orang saksi dan bukti yang bisa membuktikan adanya penyerahan uang kepada penggugat; bahwa pertimbangan Judex Facti diatas adalah nyata dan jelas merupakan pertimbangan hukum yang sukar dimengerti, yang dapat dipandang sebagai kelalaian dalam beracara. Sebab dengan tegas didalam akta jual beli tersebut sebagai bukti pembayaran yang sah.
 - i. Bahwa Majelis Hakim Judex Facti nyata-nyata telah melanggar ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara ayat 1 atau Pasal 301 RBG ayat 1, mengenai kekuatan pembuktian surat; sesuai fakta dipersidangan, bukti bertanda P-1 s/d P-4 adalah tidak ada aslinya, hanya berupa foto copy dari foto copy. Akan tetapi fakta tersebut oleh Majelis Hakim tetap dijadikan bukti sebagai bukti yang sah dan mengikat (vide putusan halaman 70. Hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara ayat 1 atau Pasal 301 Rbg ayat 1 yang berbunyi “Kekuatan pembuktian sesuatu bukti tulisan pada akta aslinya”.
 - j. Bahwa Majelis Hakim Judex Facti telah salah memahami esensi substansi dan makna Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 mengenai kuasa mutlak; surat kuasa

menjual yang diberikan oleh termohon kasasi (penggugat) kepada pemohon kasasi (tergugat), tanggal 28 Desember 2001, bukanlah surat kuasa mutlak. Surat kuasa menjual tersebut telah sesuai ketentuan dalam Pasal 1792 KUHPerdara, juga didalamnya tidak ada klausul yang menyingkirkan ketentuan pasal 1813 KUHPerdara. Yang mana inti surat kuasa menjual tersebut berisi: Penerima kuasa hanya diberikan kuasa untuk menjual dan menyerahkan tanah sengketa saja, sehingga secara substantif, surat kuasa menjual tersebut tidak ada melanggar ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara yang menegaskan "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan ketentuan kesusilaan baik atau ketertiban umum".

- k. Bahwa sertifikat hak milik itu merupakan produk keputusan Pejabat TUN, maka apabila timbul sengketa/permasalahan atas produk a quo (sertifikat hak milik), maka menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili, memutuskan, dan menyelesaikannya, bukan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri/Tinggi).
4. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim di Tingkat Kasasi dengan Putusan Nomor: 990 K/Pdt/2012.
 - a. Bahwa alasan kasasi ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tidak salah dalam menerapkan hukum.
 - b. Bahwa alasan kasasi ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila

Pengadilan yang tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dalam Pasal 30 UU No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan UU No.3 tahun 2009.

- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka kasasi yang diajukan Eddy Hartono dan kawan harus ditolak.

AMAR PUTUSAN:

1. Menolak permohonan kasasi dari Eddy Hartono (Kreditur) dan Pan Suar (Penerima Kuasa).
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah).
5. Alasan permohonan Peninjauan Kembali dengan ditemukan bukti baru (*novum*) berupa:
 - a. Akta pernyataan Nomor: 23, bertanggal 23 April 2014, dibuat dihadapan Setiawan Sabarudin, SH.,/Notaris di Surabaya.
 - b. Akta pernyataan Nomor: 24, bertanggal 23 April 2014, dibuat dihadapan Setiawan Sabarudin, SH.,/Notaris di Surabaya. Bahwa bukti baru yang diperoleh Para Pemohon Peninjauan Kembali adalah akta pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris mengenai fakta-fakta dan kejadian sebenarnya terjadinya surat kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat II.
6. Pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim dalam Peninjauan Kembali dengan Putusan Nomor: 388 PK/Pdt/2014.

Bahwa bukti Peninjauan Kembali tidak dapat diterima sebagai *novum* karena ternyata tidak memenuhi kualitas sebagai *novum*. Bukti-bukti Peninjauan Kembali hanya surat-surat pernyataan yang dibuat belakangan, yaitu tahun 2014. Lagi pula tidak disertai berita acara penemuan bukti baru.

AMAR PUTUSAN:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari para pemohon peninjauan kembali (Eddy Hartono dan Pan Suar).
2. Menghukum para pemohon peninjauan kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Dari sudut prespektif internal, proses pembuatan keputusan tidak dapat dilepaskan dari kegiatan bernalar hakim. Profesionalisme hakim yang termanifestasi dalam putusan-putusan yang dibuat tersebut sangat dipengaruhi oleh: penguasaan atas ilmu hukum, kemampuan berpikir yuridik, kemahiran yuridik, dan kesadaran serta komitmen profesional.

Dalam proses penerapan hukum secara secara teknis operasional dapat didekati dengan 2 (dua) cara, yaitu melalui penalaran hukum induksi dan deduksi. Penanganan suatu perkara atau sengketa di pengadilan selalu berawal dari langkah induksi berupa merumuskan fakta-fakta, mencari hubungan sebab akibat, dan mereka-reka probabilitasnya. Melalui langkah ini, hakim pengadilan pada tingkat pertama dan kedua adalah *judex facti*. Setelah langkah induksi diperoleh atau fakta-faktanya telah dirumuskan, maka diikuti dengan penerapan hukum sebagai langkah deduksi. Langkah penerapan hukum diawali dengan identifikasi aturan hukum.

Di samping itu ada langkah praktis untuk menyelesaikan konflik tersebut antara lain pengingkaran (*disavowal*), reinterpretasi, pembatalan (*invalidation*), dan pemulihan (*remedy*). Dalam hal menghadapi norma hukum yang kabur atau norma yang tidak jelas, hakim menafsirkan undang-undang untuk menemukan hukumnya. Penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit. Metode interpretasi adalah saran atau alat untuk mengetahui makna undang-undang. Berdasarkan hasil penelitian, dari keempat putusan Majelis Hakim dalam memutuskan perkara, peneliti berpendapat bahwa ada kekeliruan dalam penggunaan dasar hukum terkait surat kuasa

menjual, dimana yang digunakan adalah Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 tentang pelarangan penggunaan Surat Kuasa Mutlak, oleh karena suatu Instruksi itu bersifat individual dan konkret serta harus ada hubungan atasan dan bawahan secara organisatoris, sedangkan sifat dari suatu norma hukum dalam peraturan perundang-undangan adalah umum, abstrak dan berlaku terus menerus. Selain itu penerapan dasar hukum Instruksi Mendagri No.14 tahun 1982 tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya. Surat kuasa menjual yang diberikan oleh Tergugat II kepada Kreditur tanggal 28 Desember 2001, bukanlah surat kuasa mutlak, karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1792 KUH-Perdata, yang menegaskan: "Pemberian surat kuasa adalah perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Bahwa surat kuasa menjual tersebut juga di dalamnya tidak ada klausul yang menyingkirkan ketentuan pasal 1813 KUH-Perdata, yaitu menegaskan:

"Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan pemberhentian kuasanya oleh si pengampunya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa".

Jadi surat kuasa menjual tanggal 28 Desember 2001 adalah pada intinya berisi: Penerima kuasa hanya diberikan kuasa untuk menjual dan menyerahkan tanah sengketa saja. Sehingga secara substantiv, surat kuasa menjual tersebut tidak ada melanggar ketentuan Pasal 1337 KUHPPerdata, yang menegaskan: "suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan ketentuan kesusilaan baik atau ketertiban umum". Oleh karena pemberian surat kuasa menjual tersebut adalah sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1792 KUH-Perdata, maka surat kuasa tersebut adalah tetap sah dan berlaku bagi para pihak yang terlibat didalamnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPPerdata).

Kemudian Majelis Hakim telah salah juga dalam menerapkan hukum mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata, menegaskan:

“untuk syarat suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Syarat 1 dan 2 merupakan syarat subyektif, dimana apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan/pembatalan (*vernietigbaar*), sedangkan syarat 3 dan 4 merupakan syarat objektif, dimana apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum/kebatalan (*nietig*) atau *null and void*. Bahwa didalam persidangan telah dengan jelas terungkap, surat menjual yang diberikan oleh Tergugat II kepada Kreditur tertanggal 28 Desember 2001 adalah sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tersebut, semua syarat yang terkandung didalamnya telah terpenuhi dan tidak satupun dilanggar.

Dengan terpenuhinya ketentuan Pasal 1792, 1813, 1338, 1320, KUHPerdata dalam kasus ini, maka dasar putusan hakim yang menolak permohonan kreditur, tidak dapat dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena mengandung kekeliruan dalam penerapan hukum sejak pada Pengadilan tingkat pertama, tinggi sampai pada kasasi, sehingga dalam meluruskan kesalahan itu hanya dengan jalan membatalkan, agar putusan pengadilan dapat memberikan keadilan bagi para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan dari pembahasan diatas penulis berpendapat perlunya ada suatu perubahan dengan membuat suatu norma baru yaitu peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai kuasa menjual maupun kuasa mutlak, sehingga para pihak dapat dilindungi hak-haknya, agar masyarakat tidak membentuk hukum sendiri dengan membuat kuasa menjual dihadapan Notaris. Dan Notaris pun sebagai pejabat negara dapat memberikan perlindungan serta kepastian hukum dalam bentuk klausul-klausul hukum yang terdapat didalam akta kuasa tersebut. Dengan demikian harapan penulis kasus-kasus

serupa tidak terjadi lagi dan tidak ada pihak yang dirugikan.

Konsekuensi Yuridis bagi Para Pihak Bila Kuasa Menjual digunakan Sebagai Dasar Pelunasan Hutang

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus, yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dihadapan Notaris. Kuasa untuk menjual itu sendiri berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan.

Pembuatan kuasa untuk menjual itu sendiri dilatar belakangi oleh berbagai hal, diantaranya pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit, pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Di dalam pemberian suatu kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa, misalnya untuk menjual sebidang tanah atau kuasa untuk memasang hipotek. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan uraian mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan untuk dilakukan itu, misalnya dalam hal penjualan tanah, untuk menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimaan untuk itu serta menyerahkan tanah itu kepada pembelinya. Perbuatan-perbuatan hukum sedemikian merupakan bagian dari perbuatan hukum yang pokok, sehingga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa yang diberikan itu. Hal ini adalah logis oleh karena seandainya pemiliknya sendiri yang secara nyata melakukan penjualan itu, perbuatan-perbuatan yang diuraikan di atas juga harus dilakukannya.

Diadakannya syarat-syarat tersebut tidak lain dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu. Dalam kuasa menjual dapat diberikan hak substitusi

kepada penerima kuasa berdasarkan ketentuan Pasal 1803 ayat (2) KUHPerdara, pada dasarnya penerima kuasa diperkenankan untuk menunjuk seorang kuasa lain (*onderlasthebber*) yang dengan demikian berwenang untuk mewakili pemberi kuasa asal atau dikenal dengan kuasa substitusi.

Larangan atas kewenangan untuk melakukan substitusi tentunya dapat ditegaskan di dalam kuasanya. "Substitutie" berarti penunjukan seorang kuasa oleh penerima kuasa atas kuasa yang telah diterimanya dari pemberi kuasa asal, sehingga penerima kuasa digantikan oleh orang lain. Kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa masih tetap ada pada penerima kuasa pertama, sesuai dengan sifat privatif dari suatu kuasa yang memungkinkan pemberi kuasa asal tetap dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Kuasa maupun kuasa substitusi bukan suatu peralihan hak. Perlu diperhatikan, bahwa pada kuasa substitusi, selain membatasi luas kewenangan dari penerima kuasa baru dalam artian kewenangannya adalah sejauh yang dimiliki penerima kuasa pertama, juga membatasi keberadaan kuasa itu sendiri.

Apabila kuasanya batal atau dibatalkan, maka kewenangan dari penerima kuasa substitusi juga akan berakhir. Pencabutan kembali oleh pemberi kuasa asal, meninggalnya pemberi kuasa asal atau berakhirnya kuasa yang diberikan untuk waktu tertentu *eo ipso* menyebabkan berakhirnya pula kuasa substitusi. Oleh karena kuasa substitusi bertindak atas nama pemberi kuasa asal, maka pemberi kuasa asal berhak menarik kembali kuasa yang telah diberikannya langsung ditujukan kepada penerima kuasa substitusi, demikian pula penerima kuasa substitusi dapat mengembalikan kuasanya kepada pemberi kuasa asal.

Alas dasar *asas nemo plus auris*, maka untuk kuasa yang dapat ditarik kembali tidak dapat diberikan kuasa substitusi yang tidak dapat ditarik kembali, demikian pula kuasa yang diberikan untuk jangka waktu tertentu tidak dapat kuasa tersebut disubstitusikan untuk kuasa tanpa jangka waktu. Aturan mengenai kuasa substitusi tidak dengan sendirinya berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa yang sifatnya adalah suatu perjanjian, sehingga tergantung pada isi dari perjanjian itu sendiri apakah diperbolehkan untuk adanya

pengoperan dan pengalihan dari perjanjian itu sendiri, baik secara tegas maupun dengan diam-diam.

Selain hal yang telah diuraikan di atas menurut penulis dalam pembuatan kuasa menjual perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdara yang melarang penerima kuasa menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan alas ancaman kebataltan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya. Tujuan dari larangan tersebut adalah agar penerima kuasa tidak menyalahgunakan pemberian kuasa untuk manfaat dirinya sendiri.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Apabila debitur wanprestasi atau cedera janji, berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, diberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan membuka kemungkinan penjualan objek hak tanggungan tidak melalui pelelangan umum, akan tetapi penjualan di bawah tangan, penjualan dibawah tangan ini dapat dilaksanakan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dan jika dengan demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan dibawah tangan baru dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya 2 surat kabar, serta tidak ada pihak yang keberatan, pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan penjualan objek hak tanggungan batal demi hukum.

Maka berdasarkan ketentuan pasal diatas, kuasa menjual merupakan instrument pemenuhan kewajiban debitur yang wanprestasi dalam suatu hubungan hutang piutang. Kuasa menjual didasarkan atas kesepakatan para pihak yang membuatnya dengan

berpijak pada asas kebebasan berkontrak dan sadar akan konsekuensinya.

Debitur memberikan kuasanya kepada Tergugat II untuk menjual tanah sengketa tersebut kepada Kreditur, karena debitur telah merasa menerima uang sebelumnya dari Kreditur atas penjualan tanah sengketa itu. Sehingga dengan demikian pada saat Jual Beli tanah sengketa dilakukan oleh Tergugat II (atas nama Debitur) dengan Kreditur dihadapan Notaris/PPAT, dimana Tergugat II selaku kuasa dari Debitur mengakui dihadapan Notaris/PPAT, bahwa uang atas penjualan tanah sengketa telah diterima sebelum Akta Jual Beli ditandatangani.

Maka dengan kuasa menjual yang digunakan para pihak sebagai dasar pelunasan hutang dan bentuk jaminan kepastian hukum akan kedudukan kreditur karena telah membayar lunas harga yang telah disepakati. Dan Jual beli tanah sengketa yang dilakukan debitur melalui kuasanya yaitu Tergugat II dengan Kreditur merupakan atas dasar itikad baik dan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, karena jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Putu Puspajana, SH yang merupakan Pejabat Negara yang berwenang untuk hal tersebut, maka secara yuridis jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum. Dengan demikian penerbitan sertifikat tanah sengketa No. 898 atas nama Kreditur oleh Badan Pertanahan Nasional telah pula melalui proses hukum yang berlaku dan benar sehingga sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum dan sudah sepatutnya kreditur mendapat perlindungan hukum.

Berdasarkan dari pembahasan diatas penulis berpendapat perlunya ada suatu perubahan dengan membuat suatu norma baru yaitu peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai kuasa menjual maupun kuasa mutlak, sehingga para pihak dapat dilindungi hak-haknya. Dan Notaris pun sebagai pejabat negara wajib mengarahkan para pihak dalam memberikan perlindungan serta kepastian hukum dalam bentuk klausul-klausul hukum yang terdapat didalam akta kuasa yang tentunya jelas dasar hukumnya.

Kesimpulan

Dasar putusan hakim yang menolak permohonan kreditur, yaitu Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak, tidak dapat dibenarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena kuasa menjual yang berikan tergugat II kepada kreditur telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1792, 1813, 1338, 1320 KUHPerdara, maka putusan hakim tersebut mengandung kekeliruan dalam penerapan hukum sejak pada Pengadilan tingkat pertama, tinggi sampai pada kasasi, sehingga dalam meluruskan kesalahan itu hanya dengan jalan membatalkan, agar putusan pengadilan dapat memberikan keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Langkah-langkah untuk menghindari kekeliruan dalam penerapan hukum yaitu:

Perlu adanya suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas mengenai kuasa menjual maupun kuasa mutlak.

Pertimbangan Hakim dalam memutuskan perkara harus memperhatikan asas keadilan, dan asas kepastian.

Notaris sebagai pejabat negara yang berwenang dalam hal tersebut, harus teliti, memastikan pihak memenuhi kewajibannya masing-masing terlebih dahulu, kemudian melakukan peralihan hak atas tanah.

Kuasa menjual yang digunakan para pihak sebagai dasar pelunasan hutang merupakan bentuk jaminan kepastian hukum akan kedudukan kreditur dimana telah melakukan pembayaran atas obyek sengketa. Maka Jual beli tanah sengketa yang dilakukan debitur melalui kuasanya yaitu Tergugat II dengan Kreditur merupakan atas dasar itikad baik dan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, karena jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT Putu Puspajana, SH yang merupakan Pejabat Negara yang berwenang untuk hal tersebut, maka secara yuridis jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum. Dan penerbitan sertifikat tanah sengketa No. 898 atas nama Kreditur oleh Badan Pertanahan Nasional telah pula melalui proses hukum yang berlaku dan benar sehingga sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum

dan sudah sepatutnya kreditur mendapat perlindungan hukum.

Daftar Pustaka

Eddo Afrian, Muhammad. (2016). *Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru*, JOM Fakultas Hukum Volume III, hlm 1-15.

Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Tentang *Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*.

Bugerlijk Wetboek. (2014). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjittrosudibio, cet. 41, Jakarta: Balai Pustaka.

Meliala, Djaja S. (1982). *Pemberian Kuasa Menurut KUH Perdata*, Bandung, Tarsito.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah* (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997).

Prayudi, Guse. (2007). *Seluk Beluk Perjanjian*, Yogyakarta, Pustaka Pena.

Purwatik. (2015). *Kuasa Jual Sebagai Jaminan Eksekusi Terhadap Akta Pengakuan Hutang*, *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II, hlm 39-50.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan* (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).