

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENGENAI
KUASA MENJUAL YANG DI ANGGAP SEBAGAI KUASA MUTLAK
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3306
K/Pdt/2018.)**

Oleh:

DIMAS SULISTIO SOLEKAN, TETTI SAMOSIR

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

dimassulistiosolekan@yahoo.com

ABSTRAK

Jual beli yang berawal dari hutang piutang seringkali menimbulkan suatu permasalahan, salah satunya penggunaan kuasa untuk menjual yang bersifat mutlak dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, sehingga salah satu pihak mengalami kerugian atas pembuatan surat kuasa tersebut. Yang menjadi masalah adalah Apakah akta Nomor 20 tentang Kuasa Menjual dalam Putusan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt., *Jo*, Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG., *Jo*, Nomor 3306 K/Pdt/2018. Dapat dikatakan sebagai Kuasa Mutlak menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986 dan Bagaimanakah pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tentang Akta Nomor 20 tentang Kuasa Menjual yang di anggap sebagai Kuasa Mutlak. Dalam penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian normatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa pembuatan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 yang berlandaskan perjanjian hutang piutang melanggar hukum positif yang ada di Indonesia dan pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung tidak sesuai dengan Teori Keadilan dan Kepastian Hukum dalam tujuan penegakan hukum menurut Gustav Radbruch.

Kata Kunci: Kuasa Mutlak, Perbedaan Pendapat Hakim, Perbuatan Melawan Hukum, Hutang Piutang.

ABSTRACT

Buying and selling that starts from accounts payable often creates a problem, one of which is the use of power to sell which is absolute and violates the provisions of applicable law in Indonesia, so that one of the parties suffers a loss on the making of the power of attorney. The problem is whether the deed Number 20 concerning the Authorization to Sell in the Decision Number 115/Pdt.G/2017/PN Skt., Jo, Number 73/Pdt/2018/PT SMG., Jo, Number 3306 K/Pdt/2018. It can be said as an Absolute Power of Attorney according to the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 and the Jurisprudence of the Supreme Court Number 2584K/Pdt/1986 and what are the legal considerations of the Judges of the Supreme Court which annul the Decisions of the District Court and the High Court concerning Deed Number 20 concerning the Power to Sell which is considered as Absolute Power. In writing this thesis using normative research methods. The results of the study show that the making of a Power of Attorney to Sell Number 20 based on a debt agreement violates positive law in Indonesia and the legal considerations of the Supreme Court judges are not in accordance with the Theory of Justice and Legal Certainty in the purpose of law enforcement according to Gustav Radbruch.

Keywords: *Absolute Power, Dissenting Opinion, Unlawful Acts, Accounts Payable*

A. PENDAHULUAN

Perikatan adalah suatu hukum berdasarkan salah satu pihak berhak menuntut sesuatu hal kepada pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi kewajiban itu. Pihak yang mempunyai kewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si-berhutang, dan pihak yang berhak menuntut sesuatu bernama kreditur atau si-berpiutang. Hubungan hukum ini bermakna mengenai hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Si-berpiutang dapat menuntutnya di depan Hakim apabila tuntutan itu tidak dipenuhi secara sukarela.¹

Dalam suatu perikatan, pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian masing-masing memiliki kewajiban tertentu. Pihak kreditur atau pihak yang menyerahkan sesuatu hal/barang dan memperoleh sesuatu, memiliki kewajiban untuk memberikan informasi secukupnya tentang apa yang di

¹ R Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm 1.

serahkannya. Sebaliknya, pihak debitur atau pihak yang menerima sesuatu hal/barang dan menyerahkan sejumlah sesuatu hal/barang dan pembayaran tertentu, harus dilihat secara teliti dan berhati-hati sehingga prestasi yang diterimanya sesuai prestasi yang diberikan ataupun sebaliknya.² Pasal 1313 Kitab undang-undang Hukum Perdata, menjelaskan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.³ Perikatan yang dimaksud Pasal 1313 undang-undang Hukum Perdata yaitu adanya Hak dan Kewajiban yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴

Ciri utama dari perjanjian adalah kesesuaian kehendak (*wilsovereenstemming*) dari pihak-pihak yang berbeda (*duorum vel plurium in idem placitum consensus*). Kesesuaian kehendak ini tidak berarti setiap pihak menerima kehendak yang sama. Walaupun hal ini memungkinkan, namun sebagai sebuah aturan, terhadap beberapa pihak yang menginginkan mendapatkan hal lain selain yang menjadi objek perjanjian. Pembeli menginginkan untuk menerima benda dengan membayar sejumlah harga tertentu, sedangkan penjual menyerahkan benda tersebut pada saat menerima pembayaran sesuai dengan harganya.⁵ Kesesuaian kehendak tercermin pada kehendak kedua pihak yang ditujukan pada akibat hukum tertentu. Pada perjanjian obligatoir, Pihak kesatu wajib menunaikan prestasi, dan pihak kedua berhak atas prestasi yang ditunaikannya. Menurut pendapat Subekti, hubungan hukum perikatan dan perjanjian itu menciptakan perikatan. Dan menurut Pasal 1313 Kitab Undang-

² Marulak Pardede, *Hukum Perjanjian Teknologi Informasi Dan Kejahatan*, (Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2021), hlm 25-26.

³ Mgs Edy Putra Tje’Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1989), hlm 18.

⁴ *Ibid.*

⁵ Rachmad Setiawan, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, (Bandung: Yrama Widya, 2020), hlm 11.

Undang Hukum Perdata, Perikatan yaitu Hak dan Kewajiban yang tercipta dari perjanjian ini.

Perjanjian adalah sumber perikatan. Suatu perjanjian juga dikenal sebagai persetujuan, karena dua pihak itu bersetuju untuk membuat sesuatu. Kesimpulannya dua perkataan mengenai perjanjian dan persetujuan itu mempunyai arti yang sama. Sedangkan mengenai kontrak, akan lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian/persetujuan.⁶ Pengertian utang piutang tidak mempunyai perbedaan sama sekali dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam kitab undang-undang hukum perdata Pasal 1754 yaitu “Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula”.⁷

Notaris yaitu pejabat umum yang diangkat oleh Negara, Kedudukan notaris sebagai pemberi jasa kepada masyarakat sekarang masih disegani, notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat dimana menjadi tempat masyarakat dapat memperoleh nasihat yang dapat dipercaya dan diandalkan. Segala jasa mengenai apa yang ditulis dan diterapkan adalah benar, dikarenakan notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum⁸, sehingga, perlu kecerdasan dan kehati-hatian notaris pada saat notaris sedang melakukan proses pembuatan serta melihat dan memperhatikan Pasal 16 ayat (1) UUJN mengenai kewajiban Notaris.⁹ Agar dikemudian hari tidak terjadi kesalahan yang dapat melanggar undang-undang.

⁶ *Ibid.*

⁷ Muhsen, Analisis Hukum Perjanjian Utang Piutang Dalam Keluarga Antara Orang Tua Dan Anak (Studi Kasus Gugatan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Garut), *E-Journal Cermin*, Mataram, 2018, hlm 7.

⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm 444.

⁹ Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*. Hlm 10.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan keperdataan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki para pihak untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁰ Didalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa:¹¹ “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”

Mengenai Pasal akta otentik dicantumkan dalam, Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagaimana menurut Pasal 1868, akta otentik adalah: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”¹² Akta Otentik menurut Pasal 1868 tersebut adalah Alat bukti tertulis yang dibuat berdasarkan undang-undang dan berkekuatan hukum dalam pembuktian dipengadilan. Unsur-unsur dalam Pasal 1868 KUHPerdata tersebut yaitu:

1. Ditentukan oleh Undang-undang;

Bentuk akta ditentukan dan terkait dengan ketentuan yang diatur oleh Undang-undang pegawai umum tersebut. Seperti contoh Notaris bentuknya di atur oleh Pasal 38 sampai Pasal 40 UUJN.¹³

2. Dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu;

¹⁰ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999), hlm 31.

¹¹ Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*. hlm 1.

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R Tjitrosudibio*. Cet. 41. Jakarta: Balai Pustaka, 2017, hlm 475.

¹³ Amrizakar, *Tabir Kesaktian Akta Notaris*, (Depok: Khalifah Mediatama, 2020), hlm 75.

Pasal 1 angka (1) UUJN menyebutkan bahwa “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.¹⁴ Pejabat yang berhak untuk membentuk suatu akta otentik tidak hanya notaris, tetapi semua pejabat tertentu yang diberikan wewenang dan tugas untuk melakukan pencatatan akta tersebut. Contohnya adalah Pejabat Kantor Urusan Agama (KUA) atau Pejabat Dinas Pencatatan Sipil yang bertugas untuk membentuk akta nikah serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas untuk membentuk akta jual beli tanah. Hal ini dikarenakan akta otentik dibentuk oleh pejabat tertentu yang memiliki wewenang sehingga akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan¹⁵

3. Dibuat di tempat dimana akta dibuatnya;

Pembuatan Akta Otentik tersebut harus sesuai dengan Wilayah Jabatan Pejabat umum tersebut berkerja, sebagai contohnya Notaris sebagai Pejabat Publik yang membuat akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*).¹⁶

Hampir seluruh jasa yang diberikan oleh notaris mengenai akta otentik tidak lepas dari yang namanya perjanjian seperti contoh perjanjian pengikatan jual beli, pendirian PT, pendirian yayasan, CV, Firma dan lain-lainnya. Segala sesuatu yang berhubungan dengan perjanjian tersebut

¹⁴ Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*.

¹⁵ LBH Pengayoman Universitas Katolik Parahyangan “Perbedaan Akta Otentik dan Akta dibawah tangan” Diakses dari <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/perbedaan-akta-otentik-dan-akta-dibawah-tangan/> diakses pada tanggal 02 Desember 2021, Pukul 20.43.

¹⁶ Jimly School “Notaris (Openbare Amtbtenaren)” Diakses dari <https://www.jimlyschool.com/baca/9/notaris-openbare-ambttenaren-syafran-sofyan> diakses pada tanggal 02 Desember 2021, Pukul 21.01.

mengacu kepada ketentuan Kitab Undang-undang Hukum perdata Pasal 1320 yaitu: “Syarat Sahnya Perjanjian” yang meliputi:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”¹⁷

Sebagai contoh wujud yang timbul akibat dari perikatan tersebut yaitu perjanjian jual beli, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457 mendefinisikan jual beli adalah¹⁸ “suatu perjanjian/perikatan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan terdapat istilah uang panjar yang diatur dalam Pasal 1454 KUHPperdata yaitu dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.¹⁹ Beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yaitu pembayaran pajak penjual dan pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan lainnya. Dalam prakteknya, proses tersebut sering terkendala contohnya para pihak di waktu tertentu tidak dapat hadir, status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, objek jual beli masih dalam proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya.

Oleh karena itu, Notaris memberikan solusi untuk membuat suatu perjanjian dengan sifat mengikat antara para pihak, yang dikenal dengan nama PPJB. (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli,

¹⁷ *Ibid*, hlm 338.

¹⁸ *Ibid*, hlm 366.

¹⁹ Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, Volume 9, Nomor 2, *E-Journal Cermin*, Mataram, Agustus, 2016, hlm 210.

penjual, bahkan dari Notaris, yang sebenarnya PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.²⁰

Pada hakikatnya PPJB merupakan perjanjian pendahulu yang belum mengalihkan hak milik atas tanah yang memerlukan perlindungan pembeli yang telah membayar harga penuh tanah, sehingga pada umumnya notaris akan membuat jaminan/perlindungan awal. kepada pembeli yaitu dengan mengeluarkan hak jual yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*).²¹ Kuasa yang disebut atau dikenal dalam praktek pengalihan hak atas tanah sering disebut atau dikenal dengan istilah "kuasa mutlak". Tujuan dibuatnya kuasa mutlak tersebut dimaksudkan untuk menciptakan situasi dimana pembeli yang telah membayar harga penuh atas tanah dapat bertindak atas nama penjual untuk melakukan perbuatan hukum didepan PPAT setiap saat. Kepentingan pembeli akan lebih terlindungi, karena walaupun secara hukum hak milik atas tanah belum berpindah kepada pembeli, dengan kuasanya pembeli berhak untuk mengalihkan hak atas tanah yang ia beli.

Pada prinsipnya kuasa mutlak tidak diketahui atau tidak diatur dalam KUHPerdara, adanya kuasa tersebut dalam praktek peralihan hak atas tanah merupakan hasil penemuan hukum berdasarkan asas kebebasan berkontrak, yang dalam perkembangannya adanya kuasa tersebut telah diakui dan dapat diterapkan dengan mengindahkan syarat-syaratnya, kuasa tersebut digunakan untuk menjamin pelaksanaan kewajiban hukum tertentu yang timbul dari perjanjian atau perikatan yang dibuat sebelumnya.²²

Namun dalam penerapannya terdapat larangan terhadap penggunaan kuasa tersebut sebagaimana tercantum dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak

²⁰ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary, *E-Journal Cermin*, hlm 7.

²¹ *Ibid.*

²² Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, (Jakarta: PT. Tatanusa, 2005), hlm. 72.

Sebagai Pemindahan hak atas tanah. Isi Diktum pertama dan Diktum ketiga Instruksi Mendagri tersebut adalah menginstruksikan kepada semua Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan para Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II untuk melarang²³

1. Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah;
2. Pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang merupakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Sedangkan isi dari diktum kedua Instruksi Mendagri tersebut adalah mengenai jenis kuasa mutlak yang dilarang untuk digunakan dalam peralihan hak atas tanah. Dimana dari isi diktum kedua tersebut dapat disimpulkan bahwa kuasa mutlak yang dilarang adalah kuasa mempunyai 3 (tiga) unsur, sebagai berikut:²⁴

1. Obyek dari kuasa tersebut adalah tanah;
2. Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan;
3. Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang.

Notaris dalam menjalankan jabatannya diwajibkan untuk berpegang teguh kepada Undang-undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris untuk menjalankan jabatannya mengenai pemberian jasa untuk masyarakat. Namun pada kenyataan yang terjadi dilapangan, mengenai tanggung jawab Notaris terhadap jabatannya untuk memberikan jasa kepada masyarakat,

²³ Indonesia, *Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982*.

²⁴ *Ibid.*

masih ada notaris yang melakukan tindakan baik yang disengaja maupun tidak disengaja karena kelalaiannya, sehingga melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris tersebut.

Salah satunya dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 115/Pdt.G/2017/PN Skt, *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 73/Pdt/2018/PT SMG, *Jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3306 K/Pdt/2018. Penggugat disini yang bernama Adiyanto ingin membuat suatu bisnis, tetapi penggugat disini kekurangan modal, alhasil penggugat bertemu oleh tergugat 1 yaitu Ricky Fajar Adi Putra yang mana tergugat 1 ini bisa untuk mencarikan pinjaman uang sebesar 750 juta rupiah. Setelah itu penggugat menjaminkan sertipikat tanahnya kepada tergugat 1 dan pada hari yang berbeda penggugat mendapatkan transferan uang sebesar 450 juta dan diminta untuk melakukan transfer balik uang sebesar 64 juta kepada tergugat 1, jadi yang diterima penggugat bukan 450 juta, melainkan 386 juta karena ada permintaan transfer balik tersebut, lalu penggugat diminta datang kepada Notaris (tergugat 3) untuk mengisi blangko kosong mengenai SKMHT tanpa ada persetujuan isterinya, dan setelah diminta salinan SKMHTnya penggugat kaget ternyata muncul nama tergugat 2 sebagai pemberi pinjaman uang yang mana kata tergugat 1 Nama tergugat 2 itu adalah sodaranya tergugat 1.

Lalu penggugat diminta datang lagi ke tergugat 3 (Notaris) untuk menandatangani blangko kosong lagi terhadap 3 akta yaitu, Akta pengikatan jual beli lunas, akta kuasa mengosongkan tanah dan rumah, akta kuasa untuk menjual, padahal disini penggugat belum pernah menerima pelunasan pinjaman tersebut dan hanya menerima 386 juta saja tetapi sudah disuruh tanda tangan sana sini.

Lalu pada hari yang lain sertipikat milik penggugat telah di hapuskan/diroyakan pembebanan hak tanggungannya, dari penghapusan hak

tanggung disini bisa disimpulkan telah terjadi perbuatan secara sistematis untuk menguasai sertipikat tersebut dengan hanya pembayaran sebesar 386 juta rupiah oleh tergugat 1 dan 2.

Selain itu, penggugat mendalilkan bahwa Akta kuasa menjual Nomor 20 tanggal 23 november 2005 merupakan akta kuasa mutlak yang dilarang berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 dan melarang pejabat berwenang untuk membuat akta tersebut, dalil peraturan ini yang menjadi titik berat terhadap putusan Hakim Pengadilan Negeri Surakarta dan Mahkamah Agung.

Hakim Pengadilan Negeri Surakarta memutus bahwa Penggugat yang menang dan menyatakan akta kuasa untuk menjual tersebut termasuk dalam Surat Kuasa Mutlak yang tidak dapat ditarik kembali, dan pembalik namaan sertipikat dari tergugat 2 ke 1 adalah Perbuatan melawan hukum. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi tidak jauh beda, disini Hakim Pengadilan Tinggi hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Tetapi dalam Putusan Mahkamah Agungnya Surat kuasa untuk menjual itu tidak bisa di kategorikan sebagai akta surat kuasa mutlak dan memutuskan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan mengadili sendiri bahwa penggugat kalah, maka dari itu penulis menemukan ketidak pastian yang terjadi terhadap perbedaan pendapat hakim untuk memutus perkara tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap putusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim untuk dijadikan penelitian tesis yang berjudul: Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Kuasa Menjual Yang Di Anggap Sebagai Kuasa Mutlak (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3306 K/Pdt/2018). Sehingga, permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini ialah:

1. Apakah akta Nomor 20 tentang Kuasa Menjual dalam Putusan Nomor

115/Pdt.G/2017/PN Skt., *Jo*, Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG., *Jo*, Nomor 3306 K/Pdt/2018. Dapat dikatakan sebagai Kuasa Mutlak menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986 ?

2. Bagaimanakah pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tentang Akta Nomor 20 tentang Kuasa Menjual yang di anggap sebagai Kuasa Mutlak?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian normatif dan sifat dari penelitian ini deskriptif analitik atau metode yang tujuannya untuk menggambarkan mengenai objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul.²⁵ Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan Undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan undang-undang dasar atau regulasi dengan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.²⁶ Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*) digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum khususnya terhadap Akta Kuasa Menjual yang di anggap sebagai Kuasa mutlak, adapun beberapa undang-undang yang berkaitan

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm 29.

²⁶ Amiruddin, Zainal Asikin, *Op.Cit*, hlm 164.

dengan penelitian ini yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. *Jo*, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Perubahan, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Sedangkan Pendekatan kasusnya (*case approach*) dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Kasus ini dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun dinegara lain. Yang menjadi kajian pokok didalam pendekatan kasus adalah *Ratio Decidendi* atau *Reasoning*, yaitu pertimbangan Pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Secara praktis maupun akademis, pendekatan kasus mempunyai kegunaan dalam mengkaji *Ratio Decidendi* atau *Reasoning* tersebut merupakan refrensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum. Perlu pula dikemukakan bahwa pendekatan kasus tidak sama dengan studi kasus (*Case Study*). Didalam pendekatan kasus (*Case Approach*), beberapa kasus ditelaah untuk refrensi bagi suatu isu hukum. Sedangkan studi kasus merupakan suatu studi dari beberapa aspek hukum.²⁷ Pendekatan kasus (*Case Approach*) didalam penelitian ini bertujuan untuk mempelajari apakah Akta Kuasa Menjual bisa disamakan terhadap Kuasa Mutlak khususnya terhadap Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 115/Pdt.G/2017/PN Skt., *Jo*, Pengadilan Tinggi Nomor: 73/Pdt/2018/PT SMG., dan Mahkamah Agung Nomor: 3306 K/Pdt/2018.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Dokumen (*Library Research*) atau bahan pustaka. Teknik Penyajian Data yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara uraian-uraian yang akan di susun secara sistematis, uraian-uraian tersebut meliputi data yang relevan dengan penelitian sehingga memungkinkan diperolehnya suatu kesimpulan yang sesuai dengan penelitian. Teknik Analisis Data menggunakan metode kualitatif.

²⁷ *Ibid.* hlm 165.

C. PEMBAHASAN

1. Kasus Posisi

Pada awalnya Penggugat bertemu dengan Tergugat I untuk meminjam uang dan pada tanggal 22 Maret 2005, Penggugat I menyerahkan Jaminan yang berupa sertifikat tanah dan rumah Hak Milik No.3322 Kel. Mojosoongo , dengan luas 517 M2. Tanggal 5 Maret disebut sebagai obyek sengketa. Lalu pada tanggal 22 maret 2005, Tergugat I membuat Surat Pengakuan Pinjaman No.09/KL/III/ 2005, untuk mengamankan sertifikat obyek sengketanya.

Pada taggal 23 Maret 2005, Penggugat menerima transferan Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) Dan pada hari itu juga. Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk mentransfer balik kepada Tergugat I sebesar Rp.64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah) dan dikenai biaya mendebet/Transfer Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) sehingga pinjaman Penggugat dengan jaminan Obyek sengketa adalah sebesar Rp.386.000.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah).

Pada tanggal 2 april 2005 Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk datang ke Tergugat III Blangko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No15/JEB/2005 tanggal 19 april 2005. Pada tanggal 23 Nopember 2005 Penggugat diminta datang lagi oleh TERGUGAT I untuk datang ke Tergugat III untuk menandatangani Akta No. 18 tentang perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, Akta No. 19 tentang Kuasa Untuk Mengosongkan Tanah dan Rumah dan Akta No. 20tentang Kuasa Untuk Menjual Bahwa Akta No. 18 tertanggal 23 Nopember 2005 tentang perjanjian Pengikatan jual beli lunas, Akta No. 19 tertanggal 23 Nopember 2005 tentang Kuasa untuk mengosongkan Tanah dan Rumah dan Akta No. 20 tertanggal 23 Nopember 2005 tentang Kuasa Untuk Menjual.

Pada hari lain Penggugat bertemu dengan Tergugat Dan membahas mengenai penyelesaian hutang-piutang yang tidak ditemukan suatu jalan tengah. Karena pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat I yang berupa Bilyet Giro No. JG 628103 dari Bank Mandiri untuk pembayaran tanggal 24-11-2005 sebesar Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) dan Bilyet Giro dari Bank Mandiri No, JG 628104 untuk pembayaran tanggal 30-11-2005 sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), katanya tidak cair, akantetapi 2 (dua) Bilyet Giro tersebut diminta untuk dikembalikan kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat I tidak mau mengembalikan, sehingga pembicaraan tidak ada kesepakatan.

Pada tanggal 20-09-2008 Pembebanan Hak Tangungan objek sengketa telah hapus atau diroya, (Padahal Penggugat belum melunasi hutangnya). Dengan demikian maka secara hukum hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat II telah lunas. Lalu dengan surat kuasa menjual yang sebelumnya di dahului hutang piutang dan kemudian dibuatkan akta jual beli No.453/2013 tanggal 13 nopember2013 dihadapan Tergugat V.

Atas uraian duduk perkara tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang menjadi pokok pertimbangan hakim dan permasalahan dalam perkara ini adalah, apakah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I danTergugat II adalah Hutang piutang atau Perjanjian Jual Beli, dan apakah perbuatan Tergugat I , II, III, IV, V, merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Pada dasarnya awal tercipta peristiwa hukum ini berasarkan dari hutang piutang yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, dimana Penggugat pada tanggal 22 Maret 2005 meminjam uangsebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa sertifikat Hak Milik, lalu Penggugat menerima uang

sebesar Rp.450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan pada tanggal 28 Maret 2005 Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk mentransfer ke Rekening Tergugat I sebesar Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah) sehingga pinjaman Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 386.000.000 lalu dibuatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan pada tanggal 19 April 2005, dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No 15/JEB/2005 oleh Tergugat IV dan pada tanggal 19 April 2005, Akta Pembebasan Hak tanggungan (APHT) didaftarkan di BPN, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan No. 966/2005 atas nama Tergugat II dengan nilai sebesar Rp 937.500.000,00. Bahwa yang dimaksud dengan jual beli tanah dan bangunan menurut UUPA adalah suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli yang dilakukan secara terang dan tunai, artinya terang jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPAT, Tunai artinya pembayarannya dilakukan seketika/ sekaligus, maka dengan melihat aturan UUPA tersebut para tergugat dapat dikatakan melakukan Perbuatan melawan Hukum kepada Penggugat.

Lalu Majelis melakukan pertimbangan hukum mengenai Akta Jual Beli No 433/20/2013, apakah sah menurut hukum. Melihat kepada Akta Kuasa untuk menjual nomor 20. Ternyata isinya adalah Akta Surat Kuasa untuk pemindahan hak atas tanah yang merupakan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang tidak dapat ditarik kembali, Maka perbuatan Tergugat III, sebagai Pejabat Pembuat Akta yang membuat/ menerbitkan Akta tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melanggar isi Instruksi Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1982. Maka Akta Kuasa untuk menjual nomor

20 tersebut harus dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum dan segala produk yang merupakan hasil dari Akta Kuasa untuk menjual nomor 20 juga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Pengadilan Negeri Surakarta memutuskan permasalahan ini dengan Menyatakan menurut hukum bahwa Akta No.18 tentang perjanjian Pengikatan jual beli lunas, Akta No.19 tentang Kuasa Untuk Mengosongkan Tanah dan Rumah serta Akta No. 20 tentang Kuasa Untuk Menjual, kesemuanya tertanggal 23 Nopember 2005 yang pada waktu dibuat didahului karena adanya hutang piutang dan belum ada kesepakatan kehendak serta harga pembayaran adalah bertentangan dengan hukum dinyatakan tidak sah, dan seluruh perbuatan hukum mengenai akta yang lahir dari akta kuasa untuk menjual tersebut adalah cacat hukum dan berakibat batal demi hukum. Selain dari pada itu Hakim Pengadilan Negeri juga Menyatakan bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat I, II, III, IV, V merupakan Perbuatan Melawan hukum (On Rechmatig Geedaad)

Lalu Pengadilan tinggi atas putusan pengadilan negeri sebelumnya berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri maka putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt tanggal 23 November 2017, beralasan hukum untuk tetap dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding dan memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt, tanggal 13 November 2017, yang dimohonkan banding tersebut.

Atas Pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan sebelumnya ternyata hakim Mahkamah Agung berpendapat lain mengenai bahwa tidak ada bukti khusus secara materiil yang dapat menjadi alasan Hakim untuk

menyatakan bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 melanggar Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Dan Mahkamah Agung mengadili sendiri dan Menyatakan menurut hukum bahwa Akta No.18 tentang perjanjian Pengikatan jual beli lunas, Akta No.19 tentang Kuasa Untuk Mengosongkan Tanah dan Rumah serta Akta No. 20 tentang Kuasa Untuk Menjual, kesemuanya tertanggal 23 Nopember 2005 yang pada waktu dibuat didahului karena adanya hutang piutang dan belum ada kesepakatan kehendak serta harga pembayaran adalah bertentangan dengan hukum dinyatakan tidak sah, dan seluruh perbuatan hukum mengenai akta yang lahir dari akta kuasa untuk menjual tersebut adalah cacat hukum dan berakibat batal demi hukum. Selain dari pada itu Hakim Pengadilan Negeri juga Menyatakan bahwa tindakan dan perbuatan dari Tergugat I, II, III, IV, V merupakan Perbuatan Melawan hukum (*On Rechmatig Geedaad*).

2. Akta Nomor 20 tentang Kuasa Menjual dalam Putusan Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt., Jo, Nomor 73/Pdt/2018/PT SMG., Jo, Nomor 3306 K/Pdt/2018. Dapat dikatakan sebagai Kuasa Mutlak menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986

Pada kasus ini permasalahan yang terjadi sebenarnya adalah Hutang Piutang/Pinjam Meminjam, pada awalnya Penggugat membutuhkan uang untuk menjalankan usahanya, dan kebetulan Tergugat I bersedia membantu atau memberi pinjaman dengan syarat jaminan. Lalu pada tanggal 22 Maret 2005, Penggugat I menyerahkan Jaminan yang berupa sertifikat tanah dan rumah Hak Milik No.3322 Kel. Mojosoongo , dengan luas 517 M2 suratukur tanggal 5 maret 1987 No.723/ 1987 atas nama Adiyanto Suami Ny.Sri Partiwu yang terletak di Jl. Letjend Sutoyo Nomor

86 RT .01 Rw.012, Kel. Mojosongo Kec. Jebres, Kota Surakarta kepada Tergugat I dengan batas – batas:

Sebelah Barat : Jalan Letjend Sutoyo

Sebelah Timur : Mintarjo

Sebelah Selatan : Ny Daliyem

Sebelah Utara : Sujono

Dikarenakan Penggugat khawatir sertifikat obyek sengketa diserahkan atau di bawa oleh Tergugat I dan pinjaman uang belum diterima/cair, pada waktu penyerahan sertifikat Obyek-sengketa tanggal 22 maret 2005, oleh Tergugat I dibuatkanlah Surat Pengakuan Pinjaman No.09/KL/III/ 2005 (dengan maksud untuk mengamankan sertifikat obyek sengketa) yang pada pokok intinya Tergugat I berhutang kepada Penggugat sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta) dengan pertimbangan harga Obyek sengketa saat itu. Lalu setelah Penggugat menyerahkan Jaminan yang berupa tanah Obyek Sengketa tersebut kepada Tergugat I, pada tanggal 23 Maret 2005, Penggugat menerima transferan/kiriman uang ke rekeningnya No. 138-00-0430385-0 di Bank Mandiri sebesar Rp 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) Dan pada hari itu juga, Penggugat diminta oleh Tergugat I untuk mentransfer atau mendebet tabungannya ke rekening Tergugat I sebesar Rp.64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah) dan dikenai biaya mendebet/Transfer Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) sehingga pinjaman Penggugat dengan jaminan Obyek sengketa adalah sebesar Rp 386.000.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah). Menurut ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1457 yaitu “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi ini, meliputi:²⁸

1. Adanya Persetujuan;
2. Adanya Subjek Hukum
3. Adanya Objek Hukum;
4. Adanya *levering*.

Persetujuan dikonsepsikan sebagai kesepakatan dari para pihak. Subjek Hukum dalam jual beli, yaitu penjual dan pembeli, penjualnya yaitu orang atau subjek hukum yang benda uang dari pembeli, sedangkan pembeli, yaitu orang atau subjek hukum yang berkewajiban untuk menyerahkan uang dan menerima.²⁹ Pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 115/Pdt.G/2017/PN Skt, *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 73/Pdt/2018/PT SMG, *Jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3306 K/Pdt/2018. Unsur dari Pasal 1457 tersebut terdapat unsur yang tidak terpenuhi yaitu adanya persetujuan, dilihat dari isi duduk perkara yaitu “Karena balik nama obyek sengketa No. 3322 Kel Mojosoongo atas nama Adiyanto Suami Nyonya Sri Partiwimenjadi atas nama Tergugat I (Ricky Fajar Adiputra) dengan surat kuasa menjual yang sebelumnya di dahului hutang piutang dan kemudian dibuatkan akta jual beli No.453/2013 tanggal 13 Nopember2013 dihadapan Tergugat V, adalah Cacat Hukum, Tidak sah dan atau berakibat batal demi hukum.” Unsur persetujuan Pasal 1457 tersebut tidak terpenuhi dikarenakan pada pembuatan Kuasa Menjual tersebut masih terdapat hutang yang belum dibayarkan oleh Tergugat dan Penggugat disini diminta untuk tanda tangan blanko kosong yang mana perbuatan hukum ini termasuk dalam Penyelundupan Hukum yang diatur secara sistematis.

²⁸ Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm 114.

²⁹ *Ibid.*

Menurut Ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320 yaitu syarat sahnya perjanjian.³⁰

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Unsur pertama yaitu sepakat juga dilanggar dalam Kasus tersebut, unsur sepakat tersebut harus memenuhi unsur Pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

Dalam kasus tersebut terdapat unsur paksaan dan penipuan yaitu meminta tergugat untuk menandatangani blanko kosong dengan maksud untuk menguasai objek sengketa, selain itu berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sebab yang halal, jo 1337 KUHPerdata, klausa perjanjiannya tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.³¹

Dalam kasus ini, Pembuatan Akta kuasa menjual nomor 20 tersebut melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan hak atas tanah *Jo* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986. Penulis berpendapat bahwa perjanjian tersebut seharusnya dapat dibatalkan dan batal demi hukum dikarenakan melanggar unsur pertama yaitu sepakat dalam syarat Subjektif dan unsur keempat yaitu sebab yang halal dalam syarat Objektif dari pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Menurut ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1754 mengenai hutang piutang/pinjam meminjam yaitu:³² “Pinjam meminjam

³⁰ Subekti, *Loc. Cit.*

³¹ J.Satrio, *Loc. Cit.*

³² Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”

Pada kasus tersebut ditemukan fakta hukum bahwa perjanjian tersebut bermula dari Hutang piutang yang dikuatkan oleh Surat Pengakuan Pinjaman Nomor: 09/KL/III/2005. Yaitu Pinjaman sebesar 750.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan baru diterima oleh Penggugat sebesar 386.000.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah).

Selain dari pada itu dalam penerapannya terdapat suatu larangan terhadap kuasa mutlak sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan hak atas tanah. Isi Diktum pertama dan Diktum ketiga Instruksi Mendagri tersebut adalah menginstruksikan kepada semua Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan para Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II untuk melarang.³³

1. Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah;
2. Pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang merupakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Sedangkan isi dari diktum kedua Instruksi Mendagri tersebut adalah mengenai jenis kuasa mutlak yang dilarang untuk digunakan dalam peralihan hak atas tanah. Dimana dari isi diktum kedua tersebut dapat disimpulkan bahwa kuasa mutlak yang dilarang adalah kuasa mempunyai 3 (tiga) unsur, sebagai berikut:

³³ Indonesia, *Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982*.

1. Obyek dari kuasa tersebut adalah tanah;
2. Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan;
3. Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang.

Selain dari pada itu terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986, yang diputuskan dalam permusyawaratan mahkamah agung pada hari selasa tanggal 24 Nopember 1987, berdasarkan pertimbangan majelis hakim, yaitu:

1. Surat pengakuan hutang secara hukum tidak dapat dibenarkan, karena tanah yang merupakan jaminan tidak dapat diperjanjikan menjadi milik penggugat (kreditur), dalam hal debitur tidak dapat melunasi hutangnya;
2. Begitu pula surat kuasa mutlak, khususnya mengenai tanah tidak dapat dibenarkan, karena dalam praktek kuasa mutlak sering disalah gunakan untuk menyelundupi perbuatan jual beli.

Menurut pendapat dari Menurut Philipus M. Hadjon, Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri yang pada saat itu membawahi Badan Agraria (sekarang berganti nama menjadi Badan Pertanahan Nasional disingkat BPN), maka sebenarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri secara materi yang diatur dapat dikategorikan bersifat general dan abstrak serta berlaku terus menerus (*Dauerhaftig*), maksud dari general dan abstrak adalah peraturan tersebut tidak ditujukan kepada individu tertentu, untuk itu berdasarkan ciri-ciri sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Instruksi Menteri Dalam Negeri termasuk dalam kategori Peraturan (*Regeling*).³⁴

³⁴ Dani Djabrana, *Loc. Cit.*

Menurut pendapat dari Menurut Paulus E. Lotulung, terkait Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986, dengan kaidah sebagai berikut:³⁵

1. Istilah hukum “Akta Pemindahan Kuasa” isinya, penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut;
2. “Akta Kuasa” atau “Akta Kuasa Mutlak” tentang perolehan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain. Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, No 12 Tahun 1984, hal tersebut adalah dilarang, karena dinilai sebagai suatu penyelundupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah”. Disamping itu juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 KUHPerdata.

Bahwa kuasa menjual Nomor 20 tertanggal 20 Nopember 2005 yang dibuat oleh Notaris Tegar Pembangun Dayu Putro (T-3), sesuai dengan ciri-ciri Kuasa Mutlak, pertama yaitu Objek tersebut berupa Hak atas tanah, kedua klausul tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, Menurut pendapat dari Menurut Philipus M. Hadjon, dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, tersebut tidak ditujukan untuk individu tertentu, melainkan dianggap sebagai Peraturan (*Regeling*), menurut pendapat Paulus E. Lotulung, terkait Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986, pelanggaran Peraturan (*Regeling*) atau Instruksi Mendagri, yang dikemukakan oleh, M Hadjon tersebut merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 KUHPerdata. Terdapat pelanggaran dari Undang-undang atau (*Regeling*) yang mengatur. Selain dari pada itu klausul tidak dapat ditarik kembali juga mengabaikan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1813 jo. Pasal 1814 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai berakhirnya pemberian Kuasa. Ketiga kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta

³⁵ Philipus M. Hadjon, *Loc.Cit.*

melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Dalam permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, peneliti menemukan fakta hukum bahwa perjanjian jual beli didalam kasus tersebut berdasarkan perjanjian hutang piutang yang dilanjutkan dengan pembuatan kuasa menjual yang dijelaskan sebelumnya, pengalihan tersebut diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 3247 K/Pdt/1987. *Jo*, No. 1947 K/Pdt/1990. *Jo*, No. 1074 K/Pdt/1985., yaitu:³⁶

1. Putusan Mahkamah Agung No. 3247 K/Pdt/1987, Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh satu pihak dibawah tekanan hubungan hutang piutang merupakan penyalahgunaan keadaan sehingga perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum.³⁷
2. Putusan Mahkamah Agung No. 1947 K/Pdt/1990, Peristiwa hukum berupa hutang piutang harus diikat dengan perjanjian pinjam meminjam dan tidak dapat dengan perjanjian jual beli.
3. Putusan Mahkamah Agung No. 1074 K/Pdt/1985, Perjanjian Hutang piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan dengan perjanjian jual beli tanah jaminan bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah tersebut.

Pada kasus Putusan No. 115/Pdt.G/2017/PN Skt. *Jo*, No. 73/Pdt/2018/PT SMG. *Jo*, No. 3306 K/Pdt/2018. Seluruh perbuatan hukum yang terjadi berawalkan dari utang piutang antara Penggugat yaitu Adiyanto yang meminjam uang kepada Ricky Fajar Adi Putra dengan jaminan objek sengketa untuk membuat suatu usaha. Setelah itu dibuatkanlah surat pengakuan hutang. Tetapi disini Adiyanto tidak mendapatkan uang pinjamannya secara lunas dan

³⁶ *Loc.Cit.*

³⁷ *Loc.Cit.*

diminta untuk tanda tangan blanko kosong mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta No. 18 tentang perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, Akta No. 19 tentang Kuasa Untuk Mengosongkan Tanah dan Rumah dan Akta No. 20 tentang Kuasa Untuk Menjual.

Didalam kasus tersebut sudah sangat jelas bahwa perjanjian yang berawal dari utang piutang dan dilanjutkan oleh PPJBLunas serta Kuasa untuk menjual tersebut sudah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 3247 K/Pdt/1987. *Jo*, No. 1947 K/Pdt/1990. *Jo*, No. 1074 K/Pdt/1985. Yang mana seharusnya utang piutang yang dilanjutkan kepada PPJBLunas dan kuasa menjual yang dibuat tersebut dianggap batal demi hukum dan seharusnya utang piutang tidak dapat digantikan ataupun di ikat dengan perjanjian apapun mengenai jual beli.

Menurut Ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1365 yaitu “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”³⁸ Dalam Pasal ini ditemukan 4 unsur yang dipenuhi yaitu:

1. Adanya Perbuatan Melawan Hukum

Pada kasus ini Perbuatan yang melawan hukum yaitu Hutang Piutang yang belum dibayarkan secara lunas yang dikuatkan oleh Surat Pengakuan Pinjaman Nomor: 09/KL/III/2005, Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Lunas Nomor 18, yang mana diketahui hutang piutangnya belum lunas sama sekali dan disertai penandatanganan blanko kosong Akta tentang Kuasa mengosongkan nomor 19 dan, Akta Nomor 20 tentang Kuasa Untuk Menjual.

2. Adanya Kesalahan

³⁸ Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pada kasus ini Kesalahan yang terjadi yaitu perbuatan hukum Notaris Tegar Pembangun Dayu Putro, Yang membuat Surat Kuasa Menjual yang didalamnya memenuhi segala unsur Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan hak atas tanah dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986.

3. Adanya Hubungan Sebab Akibat Antara Kerugian Dan Perbuatan

Pada kasus ini Kerugian yang dialami oleh Adiyanto yaitu telah beralihnya hak atas tanah (Objek Sengketa) dengan didasarnya Pembuatan Surat Kuasa Menjual Nomor 20.

4. Adanya Kerugian

Secara Materiil kerugian yang terjadi pada kasus ini yaitu beralihnya Objek Sengketa dengan dasar Hutang Piutang sebesar 750.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan baru diterima oleh Penggugat sebesar 386.000.000,- (tiga ratus delapan puluh enam juta rupiah).

Menurut Abdulkadir Muhammad, Perbuatan Melawan Hukum yaitu:³⁹

“Perbuatan dalam arti “perbuatan melawan hukum” meliputi perbuatan positif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda “daad” (Pasal 1365) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa Belanda “nataligheid” (kelalaian) atau “onvoorzigtigheid” (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata”

Perbuatan Melawan Hukum menurut Abdulkadir Muhammad dibagi menjadi dua arti yaitu, arti sempit dan luas. Dalam arti sempit Perbuatan Melawan Hukum hanya mencakup Pasal 1365 KUHPerdata, sedangkan arti luas merupakan penggabungan dari kedua Pasal tersebut.⁴⁰ Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang terjadi dalam kasus ini termasuk Penyelundupan

³⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 2002), hlm 142.

⁴⁰ *Ibid.*

Hukum, dan Akta Kuasa Menjual tersebut dapat dikatakan sebagai Kuasa Mutlak, serta segala jenis pembuatan Akta tersebut dapat dikatakan Perbuatan Melawan Hukum Menurut Ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1365.

Penyelundupan Hukum yang dimaksud pada kasus ini terdapat pada pembuatan Akta Nomor 18 Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, Akta Nomor 19 Tentang Kuasa untuk mengosongkan, Akta Nomor 20 Tentang Kuasa Untuk Menjual, Akta Nomor 453 Tentang Jual Beli, yang mana Konstruksi hukum yang sebenarnya bukanlah Jual Beli, melainkan Hutang Piutang yang dikemas secara sistematis sehingga menyerupai Jual Beli, dan tindakan tersebut merupakan tindakan hukum semu atau proforma.

3. Pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tentang Akta Nomor 20 tentang Kuasa Menjual yang di anggap sebagai Kuasa Mutlak

Bahwa dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian yaitu mengkaji dan menganalisa Perbedaan pendapat atau *Dissenting Opinion* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3306 K/Pdt/2018. Yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta. *Dissenting Opinion* Hakim Mahkamah Agung terletak pada tidak adanya bukti-bukti yang mengandung kebenaran materiil untuk menjadi alasan *Judex Facti* untuk menyatakan bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 adalah Kuasa Mutlak Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Untuk mengetahui apakah *Dissenting Opinion* antara *Judex Facti* dan *Judex Juris* tersebut sudah sesuai dengan hukum positif di Indonesia, peneliti menganalisa

terlebih dahulu apakah perbedaan pendapat itu sudah sesuai dengan tujuan penegakan hukum, serta *das sollen* dan *das sein* yang ada.

Untuk menciptakan suatu tujuan penegakan hukum pada saat memutuskan dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 115/Pdt.G/2017/PN Skt, *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 73/Pdt/2018/PT SMG, *Jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3306 K/Pdt/2018., Hakim harus memperhatikan Aturan, norma-norma serta kaidah hukum yang ada. Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma yang dimaksud disini adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. 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. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁴¹

Menurut Gustav Radbruch tujuan penegakan hukum memerlukan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, seharusnya ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:⁴²

1. Keadilan Hukum;
2. Kemanfaatan Hukum;

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Loc.Cit.*

⁴² Muhammad Erwin, *Loc.Cit.*

3. Kepastian Hukum.

Dengan asas prioritas tersebut, akan tercipta sistem hukum yang terhindar dari konflik internal. Norma-norma dan peraturan tentang yang harus dilakukan didalam *das sollen* Menurut Kelsen tersebut menekankan kepada aspek “seharusnya” yang dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 115/Pdt.G/2017/PN Skt, *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 73/Pdt/2018/PT SMG, *Jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3306 K/Pdt/2018., *Das Sollen* disini meliputi:

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986, dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986, yang diputuskan dalam permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 24 Nopember 1987, berdasarkan pertimbangan majelis hakim, antara lain:⁴³

1. Surat pengakuan hutang secara hukum tidak dapat dibenarkan, karena tanah yang merupakan jaminan tidak dapat diperjanjikan menjadi milik penggugat (Kreditur), dalam hal debitur tidak dapat melunasi hutangnya;
2. Begitu pula surat kuasa mutlak, khususnya mengenai tanah yang tidak dapat dibenarkan, karena dalam praktek kuasa mutlak sering disalah gunakan untuk menyelundupi perbuatan jual beli;

Dalam yurisprudensi tersebut dijelaskan objek yang mengenai tanah tidak boleh menggunakan surat kuasa mutlak, karena dikeluarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, Terkait Instruksi tersebut terdapat dalam pertimbangan huruf C yang menyatakan “Bahwa hanyalah gunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah

⁴³ Dani Djabrana, *Loc. Cit.*

salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah”⁴⁴

Selain menginstruksikan pada poin C tersebut, dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, terdapat lima Instruksi lainnya, yaitu:⁴⁵

1. Pertama: Melarang camat dan kepala desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.⁴⁶
2. Kedua:
 - a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah Kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;⁴⁷
 - b. 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.⁴⁸
3. Ketiga: Melarang pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.⁴⁹

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ *Ibid*, hlm 123.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*

4. Keempat: Hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan-peraturan perundang-undangan.⁵⁰
5. Kelima: Instruksi ini mulai berlaku terhitung sejak tanggal ditetapkan.⁵¹
Ciri-ciri Kuasa Mutlak⁵²
 1. Objek tersebut adalah Hak atas tanah.
 2. Mencantumkan klausula tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
 3. Kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Menurut Philipus M. Hadjon, Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri yang pada saat itu membawahi Badan Agraria (sekarang berganti nama menjadi Badan Pertanahan Nasional disingkat BPN), maka sebenarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri secara materi yang diatur dapat dikategorikan bersifat general dan abstrak serta berlaku terus menerus (*Dauerhaftig*), maksud dari general dan abstrak adalah peraturan tersebut tidak ditujukan kepada individu tertentu, untuk itu berdasarkan ciri-ciri sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Instruksi Menteri Dalam Negeri termasuk dalam kategori Peraturan (*Regeling*).⁵³

Larangan penggunaan kuasa mutlak sebagaimana pemindahan hak atas tanah, dimana dinyatakan bahwa kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa tersebut.⁵⁴

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.*

⁵³ *Ibid*, hlm 159-160.

⁵⁴ *Ibid.*

Menurut Paulus E. Lotulung, terkait Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986, dengan kaidah sebagai berikut:⁵⁵

1. Istilah hukum “Akta Pemindahan Kuasa” isinya, penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut;
2. “Akta Kuasa” atau “Akta Kuasa Mutlak” tentang perolehan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain. Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, No 12 Tahun 1984, hal tersebut adalah dilarang, karena dinilai sebagai suatu penyelundupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah”. Disamping itu juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 KUHPerdata.

Selain dari pada itu terdapat *Das Sollen* lain didalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 115/Pdt.G/2017/PN Skt, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 73/Pdt/2018/PT SMG, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3306 K/Pdt/2018., yaitu Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPerdata Pasal 1365 dan Pasal 1320 jo 1337 KUHPerdata. Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata yaitu “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”⁵⁶

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan ataupun kelalaian)

⁵⁵ Philipus M. Hadjon, *Loc. Cit.*

⁵⁶ Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian⁵⁷

Dengan demikian segala perbuatan yang dilakukan yang melanggar segala ketentuan Undang-undang atau kaedah hukum yang tertulis ataupun tidak tertulis yang dianggap sebagai aturan dengan sengaja, kesalahan, dan kelalai adalah perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Menurut Abdulkadir Muhammad, Perbuatan Melawan Hukum yaitu:⁵⁸

“Perbuatan dalam arti “perbuatan melawan hukum” meliputi perbuatan positif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda “daad” (Pasal 1365) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa Belanda “nataligheid” (kelalaian) atau “onvoorzigtigheid” (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata”

Perbuatan Melawan Hukum menurut Abdulkadir Muhammad dibagi menjadi dua arti yaitu, arti sempit dan luas. Dalam arti sempit Perbuatan Melawan Hukum hanya mencakup Pasal 1365 KUHPerdara, sedangkan arti luas merupakan penggabungan dari kedua Pasal tersebut.⁵⁹ Berdasarkan Pasal 1320 jo 1337 KUHPerdara, klausa perjanjiannya tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Das Sollen menurut Kelsen atau peraturan yang diuraikan sebelumnya tersebut bertujuan untuk menciptakan suatu Tujuan Hukum yang berdasarkan Keadilan Hukum, Kemanfaatan Hukum, Kepastian Hukum, berdasarkan asas prioritas menurut Gustav Radbruch terhadap hakim untuk menyelesaikan permasalahan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 115/Pdt.G/2017/PN Skt, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 73/Pdt/2018/PT SMG, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3306 K/Pdt/2018.

⁵⁷ Munir Fuady, *Loc.Cit.*

⁵⁸ Abdulkadir Muhammad, *Loc.Cit.*

⁵⁹ *Ibid.*

Sedangkan *das sein* Terhadap Pertimbangan *judex facti* tersebut sudah sesuai dengan *das sollen* yang diterangkan sebelumnya mengenai kuasa menjual yang dianggap sebagai kuasa mutlak. Hakim Pengadilan Negeri Surakarta dan Pengadilan Tinggi Semarang sama-sama sepakat bahwa Akta Nomor 20 tentang Kuasa Menjual dianggap sebagai Kuasa Mutlak dikarenakan melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan hak atas tanah dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986.

Pertimbangan *judex facti* mengenai Kuasa Menjual yang dianggap sebagai Kuasa Mutlak tersebut, yaitu: “Menimbang, bahwa oleh karena Akta Kuasa untuk menjual No 20 tanggal 23-11-2005, termasuk Akta Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak atas Tanah yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak Pemberi Kuasa, Maka perbuatan TEGAR PEMBANGUNAN DAYU PUTRA, SH., MKN. (Tergugat III), sebagai Pejabat Pembuat Akta yang membuat/menerbitkan Akta tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melanggar isi Instruksi Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah;” dan “Menimbang, bahwa oleh karena Surat Kuasa untuk menjual No 20 tanggal 23-11-2005 tidak sah atau batal demi hukum, maka segala produk yang merupakan hasil dari Akta Kuasa untuk menjual No 20 tanggal 23-11-2005 harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;”

Untuk menciptakan suatu Tujuan Penegakan Hukum yang berdasarkan Keadilan Hukum, Kemanfaatan Hukum, Kepastian Hukum, Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menetapkan bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 20 tersebut merupakan Kuasa Mutlak yang dilarang menurut Instruksi rmendagri dan yurisprudensi dikarenakan unsur-unsurnya sudah

sesuai, seperti objeknya berupa tanah dan pemindahan hak yang tidak dapat ditarik kembali, pendapat ini juga dikuatkan oleh Philipus M. Hadjon, Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri bahwa peraturan ini secara materi bersifat general dan abstrak serta berlaku terus menerus (*Dauerhaftig*), maksud dari general dan abstrak adalah peraturan tersebut tidak ditujukan kepada individu tertentu, Menurut Paulus E. Lotulung bahwa pembuatan kuasa menjual tentang perolehan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain yang tidak dapat ditarik kembali merupakan penyelundupan hukum.

Selain dari pada itu dalam pertimbangan hukum hakim untuk menciptakan Tujuan Hukum, Hakim pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi juga berpendapat bahwa pembuatan Akta Kuasa Menjual Nomor 20 merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena pembuatan akta tersebut dilakukan dengan sengaja. Pendapat ini dikuatkan oleh Abdulkadir Muhammad mengenai tafsiran dari Pasal 1365 KUHPerdara tersebut.

Dalam penetapan hukum selanjutnya *judex juris* mengadili sendiri dan membatalkan Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri, pertimbangan hukum Mahkamah Agung tersebut yaitu tidak ada bukti khusus secara materiil yang dapat menjadi alasan Hakim untuk menyatakan bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 melanggar Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Judex juris dalam hal ini hanya memeriksa penerapan hukum dari suatu perkara dan tidak memeriksa fakta-fakta dari perkaranya. Dari sini kita menemukan fakta hukum bahwa Mahkamah Agung mempunyai pendapat lain yang dalam prakteknya hal tersebut tidak salah dan dianggap sah. Perbedaan pendapat ini dinamakan *Dissenting Opinion*. Menurut pendapat Bagir Manan *Dissenting opinion* itu adalah pranata yang membenarkan perbedaan pendapat hakim (minoritas) atas putusan pengadilan. Jadi inti dari rumusan Bagir

Manan bahwa *dissenting opinion* itu merupakan pranata hukum yang sifatnya merupakan pembenaran (*rechvaardiging*) daripada pendapat minoritas turut dicantumkan dalam putusan pengadilan yang didukung oleh pendapat mayoritas.

D. KESIMPULAN

1. Akta Nomor 20 tentang Kuasa Menjual dalam Putusan Nomor: 115/Pdt.G/2017/PN Skt., *Jo*, No. 73/Pdt/2018/PT SMG., *Jo*, 3306 K/Pdt/2018. Dapat dikatakan sebagai Kuasa Mutlak menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2584K/Pdt/1986, Bahwa Akta Nomor 20 tentang Kuasa Untuk Menjual merupakan Kuasa Mutlak yang tidak dapat ditarik kembali dan oleh karena itu akta nomor 20 tentang Kuasa Untuk Menjual tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Selain itu seluruh perbuatan hukum yang terjadi berawalkan dari utang piutang antara Penggugat kepada tergugat dengan jaminan objek sengketa untuk membuat suatu usaha. Didalam kasus tersebut sudah sangat jelas bahwa perjanjian yang berawal dari utang piutang dan dilanjutkan oleh PPJB Lunas serta Kuasa untuk menjual tersebut melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 3247 K/Pdt/1987. *Jo*, No. 1947 K/Pdt/1990. *Jo*, No. 1074 K/Pdt/1985. Yang mana seharusnya utang piutang yang dilanjutkan kepada PPJB Lunas dan kuasa menjual yang dibuat tersebut dianggap batal demi hukum dan seharusnya utang piutang tidak dapat digantikan ataupun di ikat dengan perjanjian apapun mengenai jual beli.
2. Pertimbangan hukum Hakim Mahkamah Agung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tentang Akta Nomor 20 tentang Kuasa Menjual yang di anggap sebagai Kuasa Mutlak, Bahwa Pertimbangan Hukum Hakim Tersebut menurut peneliti tidak sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan

Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, selain itu menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365, *Jo* Pasal 1320, *Jo* Yurisprudensi Mahkamah Agung dan kalau peneliti kaji dalam teori Keadilan dan Kepastian Hukum maka perbedaan pendapat atau *Dissenting Opinion* mengenai Akta nomor 20 tentang Kuasa Untuk Menjual yang dianggap sebagai Kuasa Mutlak tersebut tidak sesuai dengan aturan yang dijelaskan sebelumnya. Maka dari itu peneliti berpendapat bahwa dengan terdapat fakta hukum tersebut putusan yang dijatuhkan oleh *Judex Juris* kurang tepat dan menurut pendapat peneliti *Judex Facti* sudah benar dalam memutus sesuai dengan hukum positif yang ada di Indonesia.

E. DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

- Ali Achmad, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002).
- Amiruddin, Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Depok: Rajawali Pers, 2018).
- Amrizakar, *Tabir Kesaktian Akta Notaris*, (Depok: Khalifah Mediatama, 2020).
- Arief Sidharta, Meuwissen, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2007).
- Bachrudin, *Hukum Kenotariatan, Perlindungan Hukum dan Jaminan Bagi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dan Warga Negara*, (Yogyakarta: Theme Publishing, 2021).
- Edy Mgs Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta: Liberty, 1989).
- Erwin Muhammad, *Filsafat Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2012).
- Fuady Munir, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002).
- Ghofur Abdul Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika* (Yogyakarta: UI Press, 2009).
- Herinawati, *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: UNIMAL PRESS. 2015).
- H.S Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Depok: Rajawali Pers, 2009)
- Johan Bahder Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008)
- Mahmud Peter Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008).

- M. Philipus Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, Anggota IKAPI, 2005).
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 2002).
- Moegni M.A. Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982).
- Pardede Marulak, *Hukum Perjanjian Teknologi Informasi Dan Kejahatan*, (Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2021).
- Prasetyo Teguh, *Hukum dan Sistem Hukum Berdasarkan Pancasila* (Yogyakarta: Media Perkasa, 2013).
- Prodjodikoro Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2018).
- Rato Dominikus, *Filsafat Hukum Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010).
- Satrio. J, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995).
- Syahrani Riduan, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).
- Setiawan Rachmad, *Pokok-Pokok Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1987).
- _____, *Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, (Jakarta: PT. Tatanusa, 2005).
- _____, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, (Bandung: Yrama Widya, 2020).
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010).
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009).
- Syarief Elza, *Praktik Peradilan Perdata: Teknis dan Kiat Menangani Perkara di Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).
- Thong Tan Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007).
- Tobing Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1999).
- Warjiyati Sri, *Memahami Dasar Ilmu Hukum (Konsep dasar Ilmu Hukum)*, (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2018).
- Yudha Agus Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: PRENADA MEDIA GROUP, 2010).

2. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, *Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982*.
- Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Indonesia, *Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R Tjitrosudibio*. Cet. 41. Jakarta: Balai Pustaka).

3. Tesis

Djabrana Dani, Analisis Yuridis Atas Keabsahan Akta Jual Beli Nomor 25/2013 Jo Nomor 26/2013 Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Akta Kuasa Mutlak Menurut Hukum Positif Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1189K/PDT/2017), Tesis, Jakarta, Agustus, 2020.

Tifany Fauzia Dinnar, Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, Tesis, Yogyakarta, 2017.

4. Jurnal

Agus Nur Susanto Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012. *E-journal*,

Cermin, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, 2014. <https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/viewFile/73/57>

Alfiansyah, Nyoman I Nurjaya, Sihabudin, Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary, *E-Journal Cermin*, Malang.

<http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1322/1233>

Muhsen, Analisis Hukum Perjanjian Utang Piutang Dalam Keluarga Antara Orang Tua Dan Anak (Studi Kasus Gugatan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Garut), *E-Journal Cermin*, Mataram, 2018. <http://eprints.unram.ac.id/8192/1/Jurnal.pdf>

N.G, Marshal, Dissenting Opinion Dalam Hukum Indonesia (Beberapa analisis mengenai aksistensi dan prakteknya), Volume 30, Nomor 39, *E-Journal Cermin*, Palembang, 2018. <https://jurnal.um-palembang.ac.id/variahukum/article/view/1468>

Putri Eviana Anggraini, Suraji, Pujiyono, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Untuk Penyelesaian Utang Piutang Oleh Para Pihak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/PDT/2017), *E-Journal Cermin I*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta. <https://cfpmknuns.com/wp-content/uploads/2020/04/EVIANA-PUTRI-ANGGRAINI.pdf>

Restyana Fadhila Larasati dan Bikri Mochammad, Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik, Volume 15, Nomor 4, *E-Journal Cermin*, Malang, Desember 2018.

<https://jurnalkonstitusi.mkri.id/index.php/jk/article/view/15410>

Sanyoto, Penegakan Hukum Di Indonesia, *E-Journal Cermin*, Universitas Jenderal Soedirman

Purwokerto, 2008. <http://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/74/226>

Sulardi. *Kepastian Hukum, Kemanfaatan, Dan Keadilan Terhadap Perkara Pidana Anak*. E-journal Cermin. Universitas Muhammadiyah Malang. Jawa Timur. 2015. <https://jurnal.komisiyudisial.go.id>.

Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, Volume 9, Nomor 2, *E-Journal Cermin*, Mataram, Agustus, 2016. <https://arenahukum.ub.ac.id/index.php/arena/article/view/318>

Tony R. Prayogo, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan MA Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan MK Nomor 06/PMK/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-undang (*The Implementation Of Legal Certainty Principle In Supreme Court Regulation Number 1 Of 2011 On Material Review Rights And In Constitutional Court Regulation Number 06/PMK/2005 On Guidelines For The Hearing In Judicial Review*), *E-Journal Cermin*, Jakarta, 2016. <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/151/pdf>

4. Internet

Bukanktpjakarta “3 putusan MARI“ Diakses dari <https://bukanktpjakarta.wordpress.com/2017/06/12/139/> di akses pada tanggal 07 Desember 2021.

Hukum Online.com “Arti *Dissenting Opinion*” Diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5b0b702c25bdb/arti-idissenting-opinion-i> di akses pada tanggal 02 Desember 2021.

Info Hukum.com “Teori Keadilan”, Diakses dari <https://info-hukum.com/2019/04/20/teori-keadilan/> di akses pada tanggal 21 Oktober 2021.

Jdih Dprd “Pengertian Hukum” Diakses dari <https://jdihdprd.bangkaselatankab.go.id/publikasi/detail/2-pengertian-hukum> diakses pada tanggal 06 Desember 2021.

Jimly School “Notaris (Openbare Amtbtenaren)” Diakses dari <https://www.jimlyschool.com/baca/9/notaris-openbare-amtbtanaren-syafran-sofyan> diakses pada tanggal 02 Desember 2021.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), “Kasus”, Diakses dari <https://kbbi.web.id/kasus> di akses pada tanggal 23 September 2021.

LBH Pengayoman Universitas Katolik Parahyangan “Perbedaan Akta Otentik dan Akta dibawah tangan” Diakses dari <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/perbedaan-akta-otentik-dan-akta-dibawah-tangan/> diakses pada tanggal 02 Desember 2021.

“Apa Itu Perbuatan Melawan Hukum”, Diakses dari <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/apakah-itu-perbuatan-melawan-hukum/> diakses pada tanggal 06 Oktober 2021.

Pengadilan Negeri Tanah Grogot Kelas II, “Pengertian Peradilan” Diakses dari <https://www.pn-tanahgrogot.go.id/pengertian-peradilan/layanan-informasi-publik/pengertian-peradilan> di akses pada tanggal 23 September 2021.

Rusdiono Consulting “Contoh Surat Perjanjian Hutang Piutang & Fungsinya”, Diakses dari <https://www.rusdionoconsulting.com/surat-perjanjian-hutang-piutang/> di akses pada tanggal 13 Oktober 2021.