

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Putusan pada tingkat Kasasi dengan No. 3305K/Pdt/2018 yang diputus oleh Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa Akta Kuasa Jual No.20 tanggal 23 November 2005 bukan merupakan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sudah sesuai dikarenakan didalam Akta Kuasa Jual No. 20 tanggal 23 November 2005 tidak memenuhi unsur-unsur dari Kuasa Mutlak itu sendiri, meskipun Putusan pada tingkat Pengadilan Negeri Surakarta dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat bahwa Akta Kuasa Jual No.20 tanggal 23 November 2005 merupakan kuasa mutlak. Dalam hal ini kendala atau hambatan yang timbul adalah adanya perbedaan pendapat oleh *Judex Factie* dan *Judex Juris* terkait Kuasa Mutlak dalam Akta Kuasa Jual No.20 tanggal 23 November 2005. Implikasi dari kuasa jual tersebut yang telah terbukti bukan merupakan kuasa jual mutlak adalah jual beli dianggap sah dan pembeli berhak atas kepemilikan dan penjualan tanah tersebut. Pembeli juga dianggap berhak atas tanah baik dalam kepemilikan maupun penjualan. Pembeli juga dapat mengajukan upaya hukum eksekusi pengosongan apabila penjual tidak mau meninggalkan rumah yang dijual.

B. Saran

Saran dari penulis terhadap permasalahan diatas adalah bahwa penafsiran terhadap suatu Kuasa Mutlak harus lebih diperjelas lagi agar kedepannya jika terdapat perkara yang menyangkut tentang penafsiran Kuasa Mutlak, tidak kembali terjadi dampak dari adanya perbedaan penafsiran terhadap Kuasa Mutlak oleh *Judex Factie* dan *Judex Juris* yang juga dapat menimbulkan implikasi terhadap penjual dan pembeli tanah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*,
(Ikatan Notaris Indonesia, 1990)
- Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang
Hukum Perdata*, Bandung : Tarsito, 1982.
- Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*,
Yogyakarta : FH UII Press, 2003.
- Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Yogyakarta :Pustaka Pena, 2007.
- J. Satrio, *Perwakilan dan Kuasa*, Depok : Rajawali Pers, 2018.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung :
Mandar Maju, 2011.
- J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum
Bersertifikat*, Yogyakarta : Laksbang Mediatama, 2012.
- R. Setiawan , *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke VI, Bandung :
Putra Abardin, 1999.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi*,
Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2013.
- R. Soeroso, *Praktik Hukum Acara Perdata : Contoh Bentuk – Bentuk Surat
Di Bidang Kepengacaraan Perdata.*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta : Raja
Grafindo Persada, 2007.
- Moch. Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Bandung : Refika Aditama, 2016.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992.

Elly Erawati & Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta : National Legal Reform Program & PT. Gramedia, 2010.

Effendi Peranginangin., *Praktek Hukum Agraria : Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jakarta : ESA Study Club, 1979.

Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 1999.

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta , 1977

HASIL PENELITIAN

Niluh Oka Dian Kartika, Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2017, *Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*.

Prasetijono, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, 1986, *Pemindahan Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Mutlak Setelah Berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982*.

Fauzia Tifany Dinnar, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017, *Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*.

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

UU No.5 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 tentang larangan
kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah

Putusan No.115 / Pdt.G/2017/PN.Skt

Putusan No.73/PDT/2018/PT.SMG

Putusan No. 3306 K/Pdt/2018

MEDIA ELEKTRONIK

[https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt537ec63598d49/
pemberian-kuasa-mutlak-dari-developer-untuk-menjualkan-tanah,](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt537ec63598d49/pemberian-kuasa-mutlak-dari-developer-untuk-menjualkan-tanah)
diakses pada tanggal 27 Oktober 2021

[https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16939/tinjauan-
terhadap-surat-kuasa-mutlak?page=3,](https://www.hukumonline.com/berita/baca/hol16939/tinjauan-terhadap-surat-kuasa-mutlak?page=3) diakses pada tanggal 27
Oktober 2021

[https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5523325/surat-kuasa-
pengertian-ciri-ciri-jenis-dan-contohnya,](https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5523325/surat-kuasa-pengertian-ciri-ciri-jenis-dan-contohnya) diakses pada tanggal 6
November 2021

<https://www.suara.com/news/2021/01/27/164810/contoh-surat-kuasa-pengertian-dan-jenis-jenisnya?page=all> diakses pada tanggal 6 November 2021

[https://yuridis.id/seputar-tentang-judex-facti-dan-judex-juris/#:~:text=Mahkamah%20Agung%20adalah%20judex%20juri s,\(yang%20memeriksa\)%20hukum%E2%80%9D](https://yuridis.id/seputar-tentang-judex-facti-dan-judex-juris/#:~:text=Mahkamah%20Agung%20adalah%20judex%20juri s,(yang%20memeriksa)%20hukum%E2%80%9D) diakses pada tanggal 6 November 2021

https://id.wikipedia.org/wiki/Judex_facti_dan_judex_juris diakses pada tanggal 6 November 2021

<https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/25991> diakses pada tanggal 6 November 2021

LAMPIRAN

Lampiran 1 : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 tanggal 23 Nopember 2005
yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Tegar Pembangun Dayu Putro, S.H., Sp.N,

KUASA UNTUK MENJUAL

Nomor : 20

Pada hari ini, Rabu, tanggal duapuluh tiga Nopember---
duaribu lima (23-11-2005).-----

Berhadapan dengan saya **TEGAR PEMBANGUN DAYU PUTRO**,----
Sarjana Hukum, Notaris di Surakarta, dengan dihadiri--
oleh para saksi yang saya, Notaris kenal dan yang-----
nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta---
ini:-----

- Tuan J,-----
lahir di Purbalingga, tanggal 19 April 1946,----
Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat----
tinggal di Jalan Letjend Sutoyo nomor 86, Rukun
Tetangga 001, Rukun Warga 012, Kelurahan-----
Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta,----
pemegang Kartu Tanda Penduduk Pemerintah-----
Kota Surakarta nomor : 33.7204.190446.0001;-----
- dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini---
seberapa perlu dibantu dan telah mendapat-----
persetujuan dari istrinya yang turut pula-----
berhadapan dengan saya, Notaris dan-----
menandatangani akta ini sebagai tanda-----
persetujuannya yaitu : -----
- Nyonya W, lahir di Surakarta,-----
tanggal 24 Juni 1949, Warga Negara Indonesia,-
Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal sama-----
dengan suaminya tersebut diatas, pemegang-----
Kartu Tanda Penduduk Pemerintah Kota Surakarta
nomor :33.7204.640649.0001;-----

-Para penghadap menerangkan dengan ini memberi kuasa--
kepada :-----

- Tuan RICKY FAJAR ADIPUTRA, lahir di Surakarta,-----
tanggal 17 September 1974, Warga Negara Indonesia,-

Pegawai Swasta, bertempat tinggal di Kalirahman----
272/8, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005,-----
Kelurahan Gandekan, Kecamatan Jebres, Kota-----
Surakarta, pemegang Kartu Tanda Penduduk Pemerintah
Kota Surakarta nomor : 11.5502.170974.0006.-----

-----K H U S U S-----

Untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual kepada-----
siapapun juga, demikian dengan harga, syarat-syarat---
dan ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam mana----
pemberi kuasa telah menerima pembayaran lunas dari----
tersebut, sebagai pembeli atas :-----

- Sebidang tanah Hak Milik nomor : 3322,-----
terletak di :-----
-Kelurahan : Mojosongo,-----
-Kecamatan : Jebres,-----
-Kota : Surakarta,-----
-Propinsi : Jawa Tengah,-----
seluas ± 517 M2 (lebih kurang lima ratus tujuh belas
meter persegi), yang diuraikan dalam Surat-----
Ukur nomor : 723/1987, tanggal 5-3-1987.-----
terdaftar atas nama ADIYANTO suami Nyonya SRI-----
PARTIWI.-----

Demikian menurut sertipikat (Tanda Bukti Hak)-----
yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan-----
Kota Surakarta tertanggal 18 Juni 1987.-----

Yang untuk keperluan ini sertipikat tersebut telah---
diperlihatkan kepada saya, Notaris.-----

-Berikut dengan bangunan yang sekarang atau-----
dikemudian hari berdiri/didirikan tertancap dan-----
tanaman atau terdapat pada bidang tanah tersebut,-----
yang menurut sifatnya, peruntukkannya atau menurut----
peraturan hukum yang berlaku dianggap sebagai benda---
tetap dan/atau merupakan bagian yang tidak-----

terpisahkan dari bidang tanah tersebut.-----
-Untuk selanjutnya akan disebut dengan "Persil".-----
Untuk keperluan tersebut penerima kuasa, dikuasakan---
menghadap pada pejabat-pejabat/instansi-instansi yang
berwenang dimana saja diperlukan, terutama Pejabat----
Pembuat Akta Tanah dan pejabat pada Kantor-----
Pertanahan, memberikan keterangan-keterangan,-----
membuat, menandatangani dan mengajukan permohonan(-)--
permohonan, membuat, suruh membuat dan menandatangani--
segala akta dan surat yang diperlukan, menerima uang--
harganya, memberi kwitansi (tanda bukti-----
penerimaannya), menyerahkan yang dijual tersebut, baik--
sebagian-sebagian atau sekaligus seluruhnya kepada----
pembeli-pembeli yang bersangkutan, mengurus balik-----
nama atas "persil" tersebut, selanjutnya mengambil----
segala keputusan dan melakukan segala tindakan-----
yang diperlukan dan diwajibkan untuk dapat-----
melaksanakan urusan yang disebut di muka, tanpa ada---
suatu tindakanpun yang dikecualikan.-----
Turut menghadap kepada saya, Notaris, tetap dengan----
hadirnya para saksi yang akan disebut, yaitu :-----
Yang dengan ini menerangkan, mengetahui, menyetujui---
dan menerima baik pemberian kuasa tersebut dalam-----
akta ini.-----
-Para penghadap telah saya, Notaris kenal.-----
-----**DEMIKIAN AKTA INI**-----
Dibuat, dan diresmikan di Surakarta pada pukul, hari--
dan tanggal tersebut pada kepala akta ini, dengan----
dihadiri oleh :-----
-Tuan ~~.....~~ lahir di--
Surakarta, tanggal 16 Juli 1979, Warga Negara-----
Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Joyontakan,--
Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan-----

Joyontakan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta.-----
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Pemerintah Kota-----
Surakarta nomor : 11.5505.160779.0001.-----
-Tuan ----- lahir di Boyolali, tanggal---
04 Juli 1977, Warga Negara Indonesia, Swasta,-----
bertempat tinggal di Purworejo, Rukun Tetangga 03,---
Rukun Warga 06, Kelurahan Jeron, Kecamatan Nogosari,-
Kabupaten Boyolali, Pemegang Kartu Tanda Penduduk ---
Pemerintah Kabupaten Boyolali nomor : 040777/00226.--
-untuk keperluan ini sementara waktu berada di-----
Surakarta.-----
-keduanya adalah karyawan kantor Notaris, sebagai----
para saksi.-----
-Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan-----
kepada-para penghadap dan saksi-saksi,-----
maka akta ini ditandatangani oleh para penghadap,----
saksi-saksi dan saya, Notaris.-----
Dilangsungkan dengan tiada perubahan suatu apapun. ---
Minuta akta ini telah-----
di tandatangi sebagaimana mestinya.--
Diberikan sebagai **C O P I A N**---
yang sama bunyinya.-----

