

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kasus Posisi Putusan Nomor : 01/PDT G/2014/PNBTL

1. Identitas para pihak

Penelitian ini dilakukan terhadap perkara perdata di Pengadilan Negeri Bantul dengan perkara perdata Nomor 01/Pdt.G/PN.BTL. Adapun pihak-pihak yang berperkara yaitu sebagai berikut:

- a. Pihak I atau disebut Penggugat atas nama Miftakhul Qomarullia, bertempat tinggal di wukirosari RT/RW. 05/02 Pulisen Boyolali.
- b. Penerima kuasa menjual atau disebut sebagai Tergugat I atas nama Sukahar, pekerjaan swasta beralamat di Desa Mojoagung RT/RW.03/03 Kec. Trangkil Kab. Pati Prop. Jawa Tengah.
- c. Pihak II atau disebut sebagai Tergugat II atas nama Suparyanto, pekerjaan PNS yang beralamat di Badegan/DK. Badegan RT.02 Desa bantul Kec. Bantul Kab. Bantul DIY dalam persidangan dikuasakan kepada Thalish Noor, SH.,MA.,MH, Agus Suprianto,SH.,M.Si, Jiwa Nugroho, SH.,Rusman Aji, SH Advokad & Legal consultans pada AFTA & Brothers, The House Of Law yang beralamat di Jl. Pamularsih No.9 Patangpuluhan Wirobrajan Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Januari 2014, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Register Nomor : 28/SK.Pdt/2014/PN-BTL tertanggal 30 Januari 2014.

- d. Tergugat III atas nama Edi Winarso, SH, pekerjaan PPAT di Bantul beralamat di Jl. Parangtritis Km. 11 Bantul DIY. Dalam persidangan dikuasakan kepada Thalish Noor C, SH.,MA.,MH, Agus Suprianto,SH.,M.Si, Jiwa Nugroho,SH., Rusman Aji,SH Advocad & Legal Consultans pada AFTA & Brothers, The House Of Law yang beralamat di Jl. Pamularsih No.9 Patangpuluhan Wirobrajan Yogyakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Februari 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan register Nomor:45/SK.Pdt/2014/PN-BTL tertanggal 26 Februari 2014.
- e. Tergugat IV atas nama Iin Suny Atmaja,SH, pekerjaan notaris di Bantul beralamat di Jl. Parangtritis Km.11 Bantul DIY.
- f. Tergugat V atas nama Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, beralamat di Jl. Lingkar Bantul, Trirenggo Bantul.

Pada awal pertemuan Miftakhul Qomarullia selaku Penggugat dengan Sukahar selaku Tergugat I telah terjadinya suatu kesepakatan bahwa Sukahar akan menjual tanah milik Miftakhul atau dengan surat kuasa menjual yang dipercayakan kepada Sukahar dari Miftakhul, menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata surat kuasa merupakan suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Setelah diberikannya surat kuasa menjual dari Miftakhul, Sukahar menjual tanah berikut bangunan milik Miftakhul tersebut kepada

Suparyanto selaku Tergugat II. Suparyanto selaku Tergugat II atau pembeli langsung melunasi pembayaran jual beli tanah berikut bangunan tersebut kepada Sukahar dan langsung melakukan peralihan hak atas nama Suhakar tanpa sepengetahuan Miftakhul selaku pemilik tanah.

Namun perlu diketahui jika seseorang telah diberikan surat kuasa untuk menjual, dia wajib untuk melunasi dahulu tanah berikut bangunan yang akan dijual tersebut dan jika sudah tercapainya penjualan tanah berikut bangunan tersebut kepada pembeli, para pihak segera membuat peralihan hak agar menjadi nama milik pembeli dan pemilik tanah tersebut harus tetap mengetahui proses peralihan hak tersebut di hadapan Notaris dan PPAT yang merupakan persyaratan pembuatan peralihan hak.

Menurut hukum, Sukahar telah melakukan penipuan ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah dan kuasa menjual yang diberikan kepada Sukahar menjadi tidak sah, karena Sukahar telah membuat sertifikat/peralihak hak tanpa sepengetahuan pemilik tanah beserta bangunan tersebut dan telah melanggar kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh penerima kuasa. Hal ini secara langsung mengakibatkan perjanjian jual beli yang telah terjadi menjadi batal demi hukum karena perbuatan yang telah dilakukan oleh para pihak telah melanggar ketentuan-ketentuan dari perjanjian jual beli dan salah satu syarat berakhirnya suatu perjanjian, yaitu para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus.¹

¹ R. Setiawan, 1999, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra A Bardin, hlm. 69

2. Proses Pengajuan gugatan

Pada hari Rabu tanggal 20 Agustus 2014 telah dilaksanakan persidangan di Pengadilan Negeri Bantul. Perkara dalam kasus persidangannya yaitu telah terjadinya perjanjian jual beli tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di desa Panggungharjo Kec.sewon Bantul Kabupaten Bantul atau dikenal terletak di Perum Pelem Sewu Blok K-6 Panggungharjo Sewon Bantul, dalam kesepakatan tersebut pembayaran belum dilakukan secara lunas dan pembuatan peralihan hak yang tanpa dihadiri pemilik tanah beserta bangunan tersebut.

Pihak II yang disebut sebagai pembeli secara langsung melakukan peralihan hak kepemilikan objek jual beli tersebut. Perihal kesepakatan perjanjian jual beli tersebut Pihak I melimpahkan kuasa kepada Sukahar sebagai penerima kuasa menjual secara penuh untuk melakukan perjanjian jual beli, namun setelah dilakukan perjanjian tersebut PIHAK I yang disebut sebagai penjual merasa dirugikan. Hal-hal yang membuat penggugat merasa dirugikan yaitu dengan adanya peralihan hak yang dilakukan secara langsung tanpa pemberitahuan dan tidak dihadirinya oleh penggugat, sedangkan menurut hukum peralihan hak hanya dapat dilimpahkan setelah terpenuhinya persyaratan peralihan hak yang salah satunya adalah dihadirinya para pihak dalam peralihan hak tersebut.

Beberapa waktu kemudian pihak I yang disebut penjual bersama dengan Kuasa hukumnya merasa dirugikan dan menjadikan bahwa surat kuasa yang dilimpahkan kepada Sukahar atau PIHAK II tersebut menjadi

tidak sah. Langkah yang diambil oleh penjual yaitu dengan cara mengajukan perkara tersebut ke pengadilan Negeri Bantul.

Proses penyelesaian perkara tersebut Pihak I yang didampingi kuasa hukumnya atas nama Iwan Setiawan K,SH yang berkantor di Kemetiran Kidul GT II/758 Pringgokusuman Gedongtengen Yogyakarta dan Pihak II didampingi oleh kuasa hukumnya Thalys Noor, SH.,MA.,MH, Agus Suprianto,SH.,M.Si, Jiwa Nugroho, SH.,Rusman Aji, SH Advokad & Legal consultans pada AFTA & Brothers, The House Of Law yang beralamat di Jl. Pamularsih No.9 Patangpuluhan Wirobrajan Yogyakarta.

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 8 Januari 2014, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan register Nomor:05/SK.Pdt/2014/PN.BTL tertanggal 8 januari 2014 akan segera dilakukan persidangan pertama ditingkat pertama.

B. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Penyelesaian Perihal Kuasa Menjual Tidak Sah Dalam Perjanjian Jual Beli di Pengadilan Negeri Bantul Berdasarkan Putusan Nomor:01/Pdt.G/2014/PN.BTL.

Berdasarkan amar putusan perkara Nomor: 01/Pdt.G/2014/PN.BTL antara Miftakhul Qomarullia selaku penggugat melawan Sukahar (Tergugat I), Suparyanto (Tergugat II), Edi Winarso, SH (Tergugat III), In Suny , SH (Tergugat IV), Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul (Tergugat V). Secara bijaksana Hakim menimbang bahwa dalam

persidangan sebelumnya sesuai dalam BAP perkara ini. Penggugat hadir bersama kuasa hukumnya, tergugat 1 maupun kuasa hukumnya tidak hadir, tergugat 2 dan tergugat 3 hadir bersama dengan kuasa hukumnya masing-masing di persidangan. Tergugat 4 dan tergugat 5 baik tidak hadir serta tidak diwakili kuasa hukumnya. Sebelum persidangan terlebih dahulu pihak pengadilan negeri Bantul melakukan mediasi yang di pimpin oleh Boykse BS Napitupulu, SH., SE untuk melakukan mediasi dengan para pihak sehingga menghasilkan tidak ada kata sepakat.

Kemudian dalam agenda persidangan selanjutnya ternyata antara penggugat dan tergugat sudah melakukan kesepakatan damai. Kesepakatan damai tersebut terjadi di luar pengadilan yang disaksikan oleh kuasa hukumnya masing-masing. Maka hakim berpendapat bahwa persetujuan perdamaian antara penggugat dan tergugat 2 dikabulkan dengan memperhatikan pasal 130 HIR serta peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini. Isi dari putusan perkara tersebut yaitu menghukum penggugat dan tergugat untuk mentaati persetujuan yang telah disepakati dan membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini untuk kedua belah pihak. Putusan tersebut hasil dari musyawarah majelis hakim pn bantul pada hari rabu tanggal 3 september 2014.

C. ANALISIS PERKARA

Perbuatan yang dilakukan oleh Sukahar selaku penerima kuasa menjual atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak guna Bangunan (HGB) Nomor 00295 Gambar Situasi tanggal 12-4-1997 Nomor 01654/1996 terletak di Desa Panggungharjo Kec. Sewon Bantul (obyek sengketa) setempat dikenal terletak di Perum Pelem Sewu Blok K-6 Panggungharjo Sewon Bantul, menghasilkan surat kuasa menjual.

Pertemuan antara Miftahul Qomarullia dan Sukahar telah terjadi kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah, dimana Sukahar telah diberi kepercayaan atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan untuk menjual tanah tersebut yang mewakili Miftahul sebagai penjual. Setelah itu, Sukahar melakukan pertemuan dengan Notaris atas nama Iin Suni Atmaja,SH yang beralamat di Jl. Parangtritis km.11 DIY untuk menghadap pembuatan surat kuasa menjual. Setelah Sukahar mempunyai surat kuasa menjual, ia melakukan pertemuan dengan pembeli atas nama Suparyanto sebagai pihak II. Jual beli tersebut dengan obyek tanah beserta bangunannya telah dibayar secara lunas oleh Suparyanto selaku pembeli kepada Sukahar selaku penerima kuasa menjual dari Miftakhul selaku pemilik tanah beserta bangunan. Kemudian Suparyanto dan Sukahar memutuskan untuk menghadap PPAT atas nama Edi Winarso, SH yang beralamat di Jl. Parangtritis Km. 11 Bantul DIY dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang

beralamat di Jl.Lingkar Bantul Trirenggo Bantul guna melakukan peralihan hak atas tanah beserta bangunan yang menjadi obyek jual beli.

Akad jual beli tanah yang telah dilakukan antara Sukahar dan Suparyanto menimbulkan keganjalan menurut Miftakhul Qomarullia. Keganjalan tersebut berpangkal pada surat kuasa kuasa yang sudah disahkan oleh Notaris dan PPAT yang seharusnya pembuatan surat kuasa menjual hanya dapat dilakukan setelah pembayaran jual beli tanah setelah lunas, sedangkan ketika pemberian kuasa terhadap Sukahar dari Miftakhul, Sukahar belum membayar lunas terhadap tanah beserta bangunan yang dijadikan obyek jual beli tanah dan peralihan hak yang dilakukan oleh Sukahar yang tanpa sepengetahuan dan tidak dihadiri oleh Miftakhul Qomarullia.

Dalam hal ini Sukahar telah melakukan pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan hukum yang mengatur tentang peralihan hak yaitu dalam Pasal 1796 KUHPdata menentukan Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Sedangkan Sukahar telah melakukan peralihan hak tanpa kesepakatan dan sepengetahuan si pemilik tanah yaitu Miftakhul Qomarullia. Hal ini menyebabkan surat kuasa menjual yang dimiliki oleh Sukahar menjadi tidak sah sesuai

dengan Pasal 1320 KUHPerdara karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sah dari perjanjian jual beli.

Berdasarkan kejanggalan tersebut Miftakhul Qomarullia yang didampingi kuasa hukumnya akan menggugat Sukahar dan semua pihak yang bersangkutan dalam proses penjualan tanah tersebut.

Pada hari Rabu tanggal 20 Agustus 2014, telah dilakukan persidangan di Pengadilan Negeri Bantul untuk memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama. Setelah dilakukan persidangan yang pertama, belum ditemui titik terang dalam perkara tersebut. Hakim mengupayakan untuk dilakukannya mediasi pada persidangan selanjutnya. Namun, pada hari persidangan mediasi para pihak belum menemukan kata sepakat. Pada persidangan selanjutnya ternyata para pihak menerangkan telah bersepakat untuk mengakhiri sengketa diantara mereka, sebagaimana dimuat dalam Surat Gugatan Penggugat yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul dengan Register Nomor. 01/Pdt.G/2014/PN.BTL.

Perjanjian perdamaian tersebut memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Bahwa Pihak I dan Pihak II sepakat bahwa perselisihan hukum yang terjadi diantara Pihak I dan Pihak II diselesaikan secara damai dan mengedepankan musyawarah mufakat yaitu :

- a. Pihak I melaksanakan kewajibannya dan kemudian menerima hak dari Pihak II;
 - b. Pihak II melaksanakan kewajibannya dan kemudian menerima hak dari Pihak I;
2. a. Bahwa sebagai pelaksanaan kewajibannya Pihak I yaitu dalam bentuk pengembalian uang jual beli Pihak I kepada Pihak II dengan ini Pihak I menyerahkan kepada Pihak II berupa uang tunai sebesar Rp. 112.500.000,- (seratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan atas penyerahan uang tunai sebagaimana tersebut point a diatas, Pihak II dengan ini menyatakan menerimanya;
- b. Bahwa sebagai pelaksanaan kewajibannya Pihak II yaitu dalam bentuk penyerahan kembali/pengembalian Pihak II kepada Pihak I dengan ini Pihak II menyerahkan kepada Pihak I berupa sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00295 Gambar Situasi Tanggal 12-4-1997 Nomor 01654/1996 seluas 99m terletak di Desa Panggunharjo Kec.Sewon Kab.Bantul (obyek sengketa) setempat dikenal terletak di Perum Pelem Sewu Blok K-6 Panggunharjo Sewon Bantul;
3. bahwa untuk pelaksanaan penyerahan sebidang tanah berikut bangunan diatasnya tersebut dalam sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor00295 Gambar Situasi Tanggal 12-4-

19971997 Nomor 01654/1996 seluas 99m terletak di Desa Panggungharjo Kec.Sewon Kab.Bantul (obyek sengketa) setempat dikenal terletak di Perum Pelem Sewu Blok K-6 Panggungharjo Sewon Bantul dengan ini Pihak II memberi kuasa menjual secara penuh kepada Pihak I untuk melakukan peralihan hak;

4. sehubungan dengan telah ditandatanganinya kesepakatan ini, Pihak I dan Pihak II telah menganggap bahwa persoalan hukum antara Pihak I dan Pihak II dalam perkara Nomor: 01/Pdt.G/2014/PN-BTL di Pengadilan Negeri Bantul telah selesai dan para pihak sepakat tidak saling mengadakan tuntutan baik perdata maupun pidana dikemudian hari.

Berdasarkan keputusan dalam persidangan tingkat pertama tersebut para pihak sepakat tidak saling mengadakan tuntutan baik perdata maupun pidana dikemudian hari. Bahwa terhadap biaya perkara ini, para pihak telah bersepakat untuk menanggung secara bersama-sama dan selanjutnya pengadilan negeri bantul menjatuhkan putusan dengan Nomor : 01/Pdt.G/2014/PN.Btl. dalam keputusan tersebut hakim mengadili hal-hal sebagai berikut:

1. Menghukum penggugat dan tergugat II untuk menaati persetujuan yang telah disepakati;

2. Menghukum penggugat dan tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.200.000,00,- (dua juta dua ratus ribu rupiah).

Hal- hal yang menjadi pertimbangan hakim dalam Memutus Perkara Penyelesaian Perihal Kuasa Menjual Tidak Sah Dalam Perjanjian Jual Beli, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dipersidangan sebelumnya sesuai dengan Berita Acara Pemeriksaan Perkara ini, untuk Penggugat hadir Kuasa Hukumnya, Tergugat I tidak datang menghadap dan tidak mengirimkan wakilnya yang sah dan Tergugat II dan Tergugat III hadir Kuasa Hukumnya masing- masing dipersidangan, Tergugat IV dan Tergugat V tidak datang menhadap dan tidak mengirimkan wakilnya sehingga persidangan dilanjutkan dengan menetapkan Boyke BS Napitupulu, S.H., S.E. sebagai Hakim Mediator untuk melakukan mediasi Para Pihak namun tidak berhasil mencapai kata sepakat;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya, Penggugat dan Tergugat II telah melakukan persetujuan damai dan setelah mendengar persetujuan antara Penggugat dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya masing- masing sebagai Para Pihak sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat persetujuan perdamaian antara Penggugat bersama Tergugat II dapat dikabulkan;

Memperhatikan, Pasal 130 HIR serta peraturan- peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini. Keputusan tersebut dilaksanakan di

Pengadilan Negeri Bantul pada hari Rabu tanggal 3 September 2014. Dalam kasus ini yang menyebabkan akta kuasa menjual tersebut tidak sah, sehingga menimbulkan pembatalan perjanjian jual beli yaitu terletak pada surat kuasa menjual yang tidak sah. Sukahar mempunyai kewenangan untuk membuat surat kuasa menjual tersebut atas limpahan dari Miftakhul Qomarullia selaku penjual atau disebut pihak I. Sebelum dilakukan pelimpahan kewenangan untuk menjual objek jual beli (sebidang tanah berikut bangunan di atasnya) Sukahar belum membayar secara penuh. Namun setelah terjadinya akad antara Sukahar dan Suparyanto selaku pembeli atau disebut Pihak II, kedua belah pihak tersebut memutuskan untuk membuat Akta Tanah dan Peralihan Hak atas nama Suparyanto, dihadapan Edi Winarso, S.H. yang beralamatkan di Jalan Parangtritis Km. 11 Bantul, D. I. Yogyakarta dan tanpa sepengetahuan Miftakhul Qomarullia. Dimana hal tersebut sebenarnya tidak boleh dilakukan karena merupakan persyaratan dari peralihan hak.

Atas terjadinya pembuatan Akta Tanah dan Peralihan Hak tersebut, Miftakhul Qomarullia yang didampingi oleh kuasa hukumnya melaporkan kejadian tersebut ke Pengadilan Negeri Bantul. Dalam persidangan pertama di tingkat pertama, perkara tersebut tidak di temui penyelesaian masalah dan ingin melanjutkan pada persidangan selanjutnya. Namun, pada persidangan ke-2 yang diupayakan untuk dilakukan mediasi antara kedua belah pihak antara Miftakhul Qomarullia selaku Penggugat melawan Suparyanto selaku tergugat II tidak berjalan sesuai yang

seharusnya atau belum menemukan penyelesaian dalam kasus ini dan para pihak tetap menginginkan persidangan dilanjutkan. Pada jadwal persidangan yang berikutnya yang akan dilanjutkan kasus tersebut, ternyata di luar persidangan tersebut, telah terjadi perdamaian terhadap kedua belah pihak antara Miftakhul Qomarullia selaku Penggugat dengan Suparyanto selaku Tergugat II yang didampingi oleh kuasa hukumnya masing-masing dan telah bersepakat untuk mengakhiri sengketa diantara mereka. Maka para pihak sepakat untuk mengakhiri sengketa dengan mengikatkan diri dalam bentuk perjanjian perdamaian dengan ketentuan-ketentuan yang sudah disepakati para pihak atau yang sudah diuraikankan diatas.