

---

**RATIO DECIDENDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2290 K/PDT/2012 TENTANG PINJAM MEMINJAM UANG DENGAN SURAT PENGAKUAN UTANG DAN KUASA MENJUAL**

*RATIO DECIDENDI OF THE SUPREME COURT DECISION NUMBER 2290 K/PDT/2012 IN THE CASE OF LOANING MONEY WITH A DEBT RECOGNITION LETTERS AND THE SELLING AUTHORITY*

---

**Ahmad Syauqi\*, Muhammad Bakri, Iwan Permadi**  
Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya  
Jalan M.T. Haryono Nomor 169 Malang 65145, Indonesia

---

**INFO ARTIKEL**

---

**Riwayat Artikel:**

Diterima : 24 Juli 2019

Disetujui : 01 Desember 2020

**Keywords:**

debt recognition letters, selling authorities, basic consideration of judges, legal consequences

**Kata Kunci:**

surat pengakuan utang, kuasa menjual, dasar pertimbangan hakim, akibat hukum

**\*) Korespondensi:**

E-mail: [ahmadsyauqi11@gmail.com](mailto:ahmadsyauqi11@gmail.com)

**Abstract:** this study aimed to analyze the validity of debt recognition letters and selling authorities (evidence P-2 and evidence P-3), the basis for judges' considerations, and the legal consequences of the Supreme Court Decision Number 2290 K/Pdt/ 2012 for debtors and creditors. The method used in this study was normative juridical research with a statutory approach and a case approach. The results of the systematic interpretive analysis showed that the debt recognition letter (evidence P-2) and selling authorities (evidence P-3) in the Supreme Court Decision Number 2290 K/Pdt/ 2012 could be declared invalid. Juridically, the judges' considerations were considered insufficient in examining the truth of the events in the Supreme Court Decision Number 2290 K/Pdt/2012. The legal consequences that occurred after the verdict, the creditor could have collateral for the land-based on an invalid debt acknowledgment but legalized by the panel of judges in the decision. The legal consequence for the debtor, the legal action to defend the land that was carried out by him was considered an act against the law.

**Abstrak:** kajian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan surat pengakuan utang dan kuasa menjual (bukti P-2 dan bukti P-3), dasar pertimbangan hakim, dan akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012 bagi debitur dan kreditur. Metode yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil analisis secara interpretatif sistematis menunjukkan bahwa Surat pengakuan utang (bukti P-2 ) dan surat kuasa menjual (bukti P-3) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012 dapat dinyatakan tidak absah. Secara yuridis, pertimbangan hakim dinilai kurang teliti dalam memeriksa kebenaran peristiwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012. Akibat hukum yang terjadi pasca putusan tersebut, kreditur dapat memiliki jaminan atas tanah dengan dasar surat pengakuan utang yang tidak absah namun disahkan oleh majelis hakim dalam putusan tersebut. Akibat hukum bagi debitur, tindakan hukum untuk mempertahankan tanah yang dilakukan olehnya dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

---

## PENDAHULUAN

Kajian ini dilatarbelakangi oleh adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012 yang mengadili perkara terkait pinjam-meminjam uang yang disertai jaminan tanah dan bangunan, dengan menggunakan surat pengakuan utang yang disertai kuasa menjual. Debitur yang meminjam sejumlah uang kepada kreditur dengan jaminan tanah, menjaminkan tanahnya dengan cara membuat surat pengakuan utang, kemudian menandatangani surat kuasa menjual yang dapat diaplikasikan apabila debitur tidak dapat membayar utang kepada kreditur. Adapun para pihak dalam putusan Mahkamah Agung Nomor Register 2290 K/Pdt/2012 ialah penggugat (H. Sri Joko Priyanto) berkedudukan sebagai kreditur, dan tergugat (Rukinah) berkedudukan sebagai debitur.

Duduk perkara pada putusan tersebut adalah sebagai berikut. Pada Februari 2007, Rukinah memiliki utang kepada H. Sri Joko Priyanto sejumlah Rp60.000.000,00 (akumulasi dari utang yang ditambahkan) dengan menjaminkan tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, milik Rukinah, dengan ukuran: panjang tanah 14,50 meter, panjang bangunan 14,30 meter, lebar tanah 10,75 meter, dan lebar bangunan 6,50 meter. Tanah dan bangunan tersebut terletak di Jalan Tirtayasa Nomor 42 RT 58 Kelurahan Gunung Sari Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan. Utang Rukinah juga disertai dengan Surat Pengakuan Utang dengan Kuasa Menjual yang didaftarkan dalam buku khusus (*Waarmerking*) dengan nomor register 98/W/2007 di notaris Ratih Wulandari, S.H. pada tanggal 12 Februari 2007. Surat pengakuan utang ditandatangani oleh para pihak (kreditur dan debitur) yang di dalamnya memuat perjanjian pinjam-meminjam uang beserta jaminan tanah sebagai pelunasannya, selain pernyataan debitur yang mengakui pemberian utang oleh kreditur sejumlah Rp60.000.000,00.

Dalam klausul surat pengakuan utang tersebut dinyatakan jika debitur tidak dapat melunasi utang sesuai jangka waktu yang telah ditentukan, maka pihak kreditur berhak untuk mengambil dan membaliknamakan surat tanah tersebut ke atas nama kreditur berikut bangunan tempat tinggal di atasnya. Selanjutnya debitur menandatangani akta kuasa menjual yang menyatakan debitur memberikan kuasa penuh

kepada kreditur yang tidak dapat dicabut kembali oleh debitur, untuk menjual objek jaminan utang yang berupa tanah dan bangunan milik debitur kepada kreditur, yang berlaku apabila debitur tidak dapat melakukan pembayaran atas utangnya sesuai jangka waktu dalam surat pengakuan utang. Jangka waktu debitur untuk mengembalikan pinjaman seluruhnya selambat-lambatnya tanggal 16 Februari 2007. Pada kenyataannya, debitur tidak mampu melunasi utangnya sesuai jangka waktu yang ditentukan sehingga kreditur menindaklanjuti dengan perjanjian jual beli atas objek jaminan utang yang berupa tanah dan bangunan tersebut di hadapan notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Arif Wahyudin, S.H. sesuai dengan Akta Nomor 1 tanggal 12 Mei 2007, dengan melampirkan bukti kuitansi sebagai bukti pembayaran sejumlah Rp60.000.000,00.

Permasalahan timbul karena debitur merasa tidak berniat untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada kreditur. Debitur hanya membutuhkan pinjaman uang secepatnya. Debitur mengaku tidak mendapatkan penjelasan baik oleh kreditur maupun notaris atas surat pengakuan utang dengan kuasa menjual yang dibuat dan ditandatanganinya bersama kreditur sebagai dasar atas pelunasan utangnya. Debitur merasa dirugikan sebab menurutnya harga taksiran tanah dan bangunan rumah di atasnya adalah seharga Rp300.000.000,00 dan dibeli lebih murah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Data dari Bukti Surat Setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2007 menyebutkan bahwa NJOP Tanah senilai Rp58.646.000,00 dan NJOP Bangunan senilai Rp74.900.000,00, sehingga NJOP Tanah dan Bangunan senilai Rp133.364.000,00. Atas dasar hal tersebut, debitur tidak bersedia untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah di atasnya kepada kreditur dalam keadaan kosong.

Pada saat kasus ini dibawa ke pengadilan negeri, H. Sri Joko Priyanto selaku kreditur meminta agar surat pengakuan utang dengan kuasa menjual yang menjadi dasar dibuatnya perjanjian jual beli objek jaminan utang berupa tanah dan bangunan sebagai pelunasan utang tersebut, dianggap sah secara hukum. Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dengan nomor 17/Pdt.G/2009/PN.Bpp., putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur dengan Putusan Nomor

61/Pdt/2010/PT.KT.SMDA., sampai dengan Putusan Mahkamah Agung dengan Nomor 2290 K/Pdt/2012 mengabulkan permohonan gugatan tersebut, dengan menyatakan menurut hukum sah akta jual beli tanah dan bangunan tersebut, menyatakan menurut hukum sah sita jaminan atas tanah dan bangunan tersebut, serta menghukum Rukinah selaku debitur untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut tanpa syarat serta dalam keadaan kosong kepada H. Sri Joko Priyanto.

Putusan Mahkamah Agung yang menguatkan putusan pengadilan pada tingkat sebelumnya, menyatakan bahwa jual beli dan sita jaminan atas tanah dan bangunan sebagai pelunasan utang yang dilakukan atas dasar surat pengakuan utang yang dibuat dan ditandatangani sendiri oleh kedua belah pihak kemudian didaftar dalam buku khusus (*Warmeerking*) notaris adalah sah secara hukum. Berbeda dengan Pasal 224 HIR yang mengatur bahwa *grosse* pengakuan utang harus autentik (bentuknya ditentukan undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang) dan sepihak. Jika *grosse* pengakuan utang tidak memenuhi kedua ciri tersebut maka ia akan kehilangan kekuatan eksekutorialnya. Kuasa menjual yang digunakan oleh kreditur untuk mengeksekusi tanah dan bangunan sebagai pelunasan utang dalam perkara ini juga bertentangan dengan Pasal 1813 jo. 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai KUHPperdata) karena tidak dapat dicabut kembali oleh debitur sebagai pemberi kuasa. Kuasa yang seperti ini dapat dikategorikan sebagai kuasa mutlak yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Secara khusus larangan kuasa mutlak untuk bidang pertanahan dapat ditemui dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindehan Hak atas Tanah. Perbedaan antara *das sollen* dan *das sein* inilah yang kemudian melatarbelakangi dilakukannya kajian ini, sehingga kajian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan surat pengakuan utang dan kuasa menjual (bukti P-2 dan bukti P-3) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/ 2012, dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/ 2012, dan akibat hukum putusan tersebut bagi debitur dan kreditur.

## METODE

Metode yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menganalisis permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan literatur yang relevan. Penelitian normatif dalam ilmu hukum itu mempunyai karakteristik sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum (Hadjon & Djatmiati, 2005). Maka dari itu, penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi berkaitan dengan isu hukum yang diangkat bagi keperluan praktis maupun akademis yang meliputi *Herzien Inlandsch Reglement*, KUHPperdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Dasar Pemindehan Hak Atas Tanah. Dalam kajian ini, pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus terkait dengan isu hukum yang sedang dikaji, yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* yaitu pertimbangan hakim untuk sampai kepada suatu putusan (Marzuki, 2011). Fokus penelitian ini adalah dasar pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/ 2012. Teknik analisis menggunakan interpretasi sistematis, yaitu suatu metode penafsiran dengan jalan menghubungkan pasal yang satu dengan pasal yang lain dalam suatu peraturan perundang-undangan atau dengan peraturan perundang-undangan lain (Rifa'i, 2011).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Analisis Keabsahan Surat Pengakuan Utang dan Kuasa Menjual (Bukti P-2 dan Bukti P-3) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012**

Pada kronologi cerita pengajuan bukti di persidangan, bukti yang diajukan yaitu bukti P-2 dan P-3. Bukti P-2 adalah akta pengakuan utang dengan klausul perjanjian pinjam-meminjam, sedangkan bukti P-3 adalah akta kuasa untuk menjual tanah dan bangunan di atasnya milik debitur. Dari hasil analisis yang dilakukan, terdapat beberapa kejanggalan pada bukti P-2 yang dianggap sebagai akta pengakuan utang. Kejanggalan tersebut antara lain: (1) dibuat sebagai salah satu klausul dalam perjanjian pinjam-meminjam, bukan sebagai *accessoir* yang terpisah dengan perjanjian pokok; (2) ditandatangani oleh kedua belah pihak, sehingga bukan lagi perjanjian sepihak; (3) dan dibuat oleh para pihak kemudian dilakukan *waarmerking* oleh Notaris Ratih Wulandari, S.H.

Untuk menentukan keabsahan suatu *grosse* akta pengakuan utang notariil harus terlebih dahulu ditinjau keabsahan perjanjian pokoknya yang dalam hal ini adalah perjanjian pinjam-meminjam. Buku III KUHPerdara memiliki sifat terbuka, sehingga setiap orang bebas membuat perjanjian asal tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan demikian ada kebebasan bagi tiap orang untuk membuat perjanjian sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak termasuk membuat perjanjian pinjam-meminjam uang yang terkadang disertai jaminan sebagai pelunasan utangnya (Mashudi & Ali, 2001). Tindakan ini pada intinya merupakan cara untuk memberi beban terhadap hak atas tanah sebagai jaminan atas pelunasan utangnya. Akan tetapi, *grosse* akta pengakuan notariil hanya dapat memuat kewajiban untuk membayar utang sejumlah tertentu saja tanpa mencantumkan klausul-klausul lainnya.

Dalam perkara pada Putusan Mahkamah Agung Nomor Register 2290 K/Pdt/2012 tidak ada bukti yang diajukan berupa akta perjanjian pinjam notariil sebagai perjanjian pokok, melainkan hanya bukti P-2 berupa akta pengakuan utang yang di dalamnya terdapat klausul perjanjian pinjam-meminjam. Artinya, akta pengakuan utang sebagai bukti P-2 dalam persidangan tersebut selain memuat pengakuan utang debitur kepada kreditur telah dicampur dan ditambahi dengan klausul perjanjian pinjam-meminjam uang antara kreditur dengan debitur, dengan disertai jaminan tanah beserta bangunan di atasnya milik debitur.

Surat pengakuan utang itu sendiri dibuat agar dari sisi kepentingan kreditur, utang tersebut dapat segera dieksekusi terhadap kewajiban pembayaran seluruh jumlah utang yang wajib dibayar oleh debitur kepada kreditur. Yang dimaksud dengan segera dieksekusi adalah segera dapat ditagih atau dibayarkan tanpa perlu adanya putusan pengadilan sebagai perintah terhadap debitur untuk melaksanakan kewajibannya dalam pelunasan utang. Surat pengakuan utang yang demikian harus dianggap mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti halnya dengan putusan pengadilan. Oleh karenanya, surat pengakuan utang tersebut harus dibuat dalam bentuk akta autentik di hadapan notaris dengan diberi *irah-irah* "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", agar mempunyai kekuatan eksekutorial, sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Maka, ketika debitur wanprestasi atas utangnya, kreditur tinggal mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan negeri setempat tanpa menggunakan prosedur gugatan perdata (Supramono, 2014). Pandangan ini didasarkan pada Pasal 224 *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)/258 Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg)* yang menyatakan bahwa "*Grosse* dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, ...". Dengan demikian, Bukti P-2 yang diajukan sebagai dasar untuk melakukan sita jaminan, tidak memiliki kekuatan eksekutorial, sebab pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan *grosse* akta pengakuan utang yang terdapat dalam Pasal 224 HIR.

Akta pengakuan utang merupakan bentuk perbuatan hukum sepihak secara sukarela yang dibuat oleh debitur di hadapan notaris untuk menambah keyakinan kreditur dalam perjanjian utang piutang. Jadi, surat pengakuan utang hanya merupakan suatu perjanjian sepihak yang ditandatangani oleh debitur saja. Hal ini sesuai dengan pasal 1878 KUHPerdara bahwa surat pengakuan utang harus dibuat oleh debitur sendiri dan ditandatangani oleh debitur sendiri, sehingga surat pengakuan utang tidak dapat dicampur dengan perjanjian pinjam-meminjam maupun perjanjian pinjam-meminjam yang

disertai jaminan yang ditandatangani oleh para pihak yakni kreditur dan debitur. Salah satu syarat agar surat pengakuan tersebut dapat menjadi akta autentik adalah harus dibuat di hadapan notaris. Sebagaimana definisi akta autentik yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata bahwa, "Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya". Kewenangan notaris untuk membuat akta autentik telah diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut sebagai UUJN-P).

Terkait dengan surat pengakuan utang yang dibuat para pihak dan dilakukan *waarmerking* oleh notaris juga diatur di dalam UUJN-P. Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN P, Notaris, dalam jabatannya, berwenang pula membukukan surat di bawah tangan, dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Buku khususnya disebut dengan Buku Pendaftaran Surat di Bawah Tangan. Dalam keseharian, kewenangan ini dikenal juga dengan sebutan pendaftaran surat di bawah tangan dengan kode: "Register" atau *Waarmerking* atau *Waarmerk*. Masyarakat beranggapan bahwa surat di bawah tangan yang didaftarkan oleh notaris adalah merupakan akta notaris atau akta autentik, sehingga notaris harus bertanggung jawab penuh terhadap isi akta tersebut. Anggapan ini adalah salah dan sering kali banyak orang yang terkecoh. Surat di bawah tangan yang di-*waarmerking* oleh notaris bukan merupakan akta autentik, melainkan notaris hanya menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan tersebut. Artinya, notaris menyatakan bahwa surat di bawah tangan tersebut benar dibuat pada tanggal yang tertera dalam surat di bawah tangan tersebut. Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi surat di bawah tangan tersebut. Jadi, baik isi dan siapa yang menandatangani surat di bawah tangan tersebut, berada di luar tanggung jawab notaris. Maka, surat pengakuan utang yang di-*waarmerking* tersebut bukan merupakan akta autentik.

Bukti P-3 merupakan akta kuasa menjual tanah dan bangunan milik debitur seharga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada kreditur yang di dalamnya memuat klausul bahwa kuasa tersebut tidak dapat dicabut

kembali oleh debitur. Hal tersebut dimaksudkan agar kreditur dapat mengeksekusi tanah dan bangunan milik debitur yang menjadi jaminan dalam perjanjian pinjam-meminjam uang yang diwujudkan dalam bentuk bukti P-2 berupa akta pengakuan utang. Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus yang berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan, dan apa yang tidak boleh dilaksanakan. Pembuatan kuasa untuk menjual itu sendiri dilatarbelakangi oleh berbagai hal, diantaranya pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak dapat hadir di hadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit, pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir di hadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada di tempat sementara waktu.

Bentuk pemberian kuasa dalam Pasal 1793 KUHPerdata dapat berupa akta autentik, akta di bawah tangan, surat biasa, secara lisan, dan diam-diam (Prayudi, 2007). Pasal 1813 KUHPer menyebutkan bahwa pemberian kuasa dapat berakhir apabila (1) ada penarikan kembali kuasa yang telah diberikan, (2) ada penghentian pemberitahuan kuasa oleh penerima kuasa; (3) pemberi kuasa/penerima kuasa meninggal; pemberi kuasa/penerima kuasa dalam pengampuan atau pailit; dan (4) dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa. Bahkan, Pasal 1814 KUHPer menyebutkan bahwa pemberi kuasa dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu apabila ada alasan untuk itu. Maka, akta kuasa menjual (bukti P-3 Putusan Mahkamah Agung Nomor Register 2290 K/Pdt/2012) yang dalam klausulnya menyatakan bahwa kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh debitur adalah bertentangan dengan Pasal 1813 jo. 1814 KUHPerdata.

Kuasa mutlak juga dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982, ditujukan kepada semua gubernur dan kepala daerah tingkat II seluruh Indonesia untuk melarang para camat dan kepala desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk tidak lagi membuat/menguatkan surat kuasa yang bersifat mutlak, yang tidak dapat dicabut kembali untuk mengalihkan atau melakukan pemindahan hak atas tanah, sehingga penerima kuasa dapat bertindak seolah-olah pemegang

hak atas tanah tersebut. Maka atas hal tersebut, bukti P-3 yang berupa akta kuasa menjual dapat dikategorikan sebagai surat kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-Undang. Selain hal yang telah diuraikan di atas, bukti P-3 berupa akta kuasa menjual tanah dan bangunan milik debitur sebagai pemberi kuasa kepada kreditur selaku pembeli objek jaminan utang yang merupakan penerima kuasa, bertentangan dengan Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdata. Ketentuan Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdata melarang penerima kuasa menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan atas ancaman kebatalan baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya. Tujuan dari larangan tersebut adalah agar penerima kuasa tidak menyalahgunakan pemberian kuasa untuk dirinya sendiri.

### **Tinjauan Yuridis Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012**

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 24 ayat (2) menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman dilakukan oleh Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi. Hakim pada semua tingkat pengadilan, selaku pelaksana kekuasaan kehakiman, harus independen dan mandiri dalam melaksanakan fungsi yudisialnya agar putusan pengadilan yang dikeluarkan menjadi hukum yang berkeadilan sesuai dengan nilai-nilai Pancasila dan nilai-nilai konstitusi dasar dalam UUD 1945, sehingga setiap putusan hakim memancarkan pertimbangan nilai filosofis tinggi (Suherman, 2019; Adonara, 2015). Putusan pengadilan adalah sebuah produk pengadilan yang dihasilkan dari adanya suatu gugatan yang diajukan. Melalui putusan pengadilan tersebut, pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi (Makarao, 2004).

Sebuah gugatan, terkhusus yang masuk pada ranah lingkup peradilan perdata, maka wajib mengikuti alur bagaimana layaknya sebuah peradilan perdata berjalan dengan memperhatikan segala ketentuan dan asas hukum acara perdata

(Aprilia, Permadi, & Efendi, 2018). Pada suatu proses peradilan perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatnya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, gugatannya akan dikabulkan (Soeikromo, 2014). Penggugat harus dapat menunjukkan alat bukti untuk menguatkan dalilnya di persidangan. Menurut Pasal 1866 KUHPerdata, alat bukti dalam perkara perdata antara lain adalah tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Bukti-bukti itu harus dinilai oleh hakim di dalam memutus setiap perkara yang diajukan kepadanya (Salim & Nurbani, 2014)

Putusan yang dijatuhkan oleh hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan tersebut dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd*. Alasan yang dijadikan pertimbangan dapat berupa pasal-pasal tertentu dalam peraturan perundang-undangan, hukum kebiasaan, yurisprudensi, atau doktrin hukum (Harahap, 2005). Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*), kepastian hukum, serta manfaat bagi para pihak yang bersangkutan. Maka dari itu, pertimbangan hakim harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung (Arto, 2004).

Dalam Putusan Mahkamah Agung dengan Nomor 2290 K/Pdt/2012, Hakim menimbang bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Berdasarkan kajian yang telah dilakukan, pertimbangan Hakim tersebut perlu dikaji ulang karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Berikut bunyi amar putusan yang diputus dan tertuang dalam *Judex Facti*: “Menyatakan menurut hukum sah Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah beserta bangunan di atasnya dengan ukuran tanah panjang = 14,50 meter, 14,30 meter dan

lebar = 10,75 meter dan 6,50 meter terletak di Jalan Tirtayasa Nomor 42 RT 58 Kelurahan Gunung San Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan”.

Dalam amar putusan tersebut, disebutkan “Akta Jual Beli” bukan “Nomor Akta Jual Beli” yang dinyatakan sah secara hukum, padahal Akta Jual Beli belum pernah dibuat, yang dijadikan dasar untuk mengalihkan sebidang tanah yang menjadi jaminan adalah Surat Pengakuan Utang dengan Kuasa Menjual (Bukti P-2 dan P-3). Dalam *Judex Facti* didapati bahwa, pada surat pengakuan utang yang dibuat tidak sempurna tersebut (Bukti P-2), disepakati pula perjanjian tambahan yakni akta kuasa menjual yang dapat dikategorikan sebagai surat kuasa mutlak karena tidak dapat dicabut oleh debitur (Bukti P-3), yang bertujuan agar kreditur dapat menjual sendiri tanah yang dijadikan jaminan, apabila penerima utang (debitur) tidak dapat membayar utang. Selain itu, dalam salah satu petitum gugatannya, kreditur meminta hakim untuk mengesahkan Akta Jual Beli tanpa nomor akta, padahal sebenarnya Akta Jual Beli tersebut tidak pernah ada, yang ada hanya Akta Perjanjian Jual Beli (PJB) yang didaftarkan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Arif Wahyudin, S.H. dengan Nomor 1 tanggal 12 Mei 2007. Akta tersebut belum ditindaklanjuti untuk dibuatkan Akta Jual Beli.

Akta jual beli (AJB) dengan perjanjian jual beli (PJB) memiliki persamaan yaitu keduanya merupakan bentuk perjanjian, tetapi keduanya merupakan produk yang berbeda. Perjanjian jual beli merupakan produk dari notaris sedangkan akta jual beli merupakan produk dari pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Akta jual beli adalah akta autentik yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PPAT). Bentuk dari akta jual beli telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertahanan Nasional (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. Pembuatan akta jual beli juga merupakan syarat yang harus ada dalam jual beli tanah.

Berdasarkan uraian di atas, maka pertimbangan hakim dinilai kurang teliti dalam memeriksa kebenaran suatu peristiwa dalam *Judex Facti*. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan

sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga tampak adanya hubungan hukum antara para pihak. Terkait hal tersebut, adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti atau tidaknya tuntutan dari Penggugat. Berdasarkan Pasal 178 ayat (2) HIR, yang menyatakan, “Hakim itu wajib mengadili semua bagian tuntutan”. Berdasarkan bunyi pasal tersebut, hakim harus secara total dan menyeluruh dalam memeriksa dan mengadili setiap segi gugatan yang diajukan, tidak boleh hanya memeriksa sebagian saja dan mengabaikan gugatan selebihnya.

Dalam mengambil putusan, masing-masing hakim mempunyai hak yang sama dalam melakukan tiga tahap yang mesti dilakukan hakim untuk memperoleh putusan yang baik dan benar (Mertokusumo, 1988). *Pertama*, tahap konstatir. Hakim harus mengonstatir peristiwa hukum yang diajukan oleh para pihak kepadanya dengan melihat, mengakui atau membenarkan telah terjadinya peristiwa yang telah diajukan tersebut. *Kedua*, tahap kualifisir. Hakim mengkualifisir peristiwa hukum yang diajukan pihak-pihak kepadanya. Peristiwa yang telah dikonstatirnya itu sebagai peristiwa yang benar-benar terjadi harus dikualifisir. Mengkualifisir berarti menilai peristiwa yang dianggap benar-benar terjadi itu termasuk hubungan hukum mana dan hukum apa, dengan kata lain harus ditemukan hubungan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir itu. *Ketiga*, tahap konstituir. Mengkonstituir, yaitu menetapkan hukumnya atau memberikan keadilan kepada para pihak yang berperkara (Manan, 2008). Berdasarkan uraian di atas, hakim dalam putusan *Judex Facti* tidak berhasil melakukan tahap kualifisir karena gagal menentukan hubungan hukum terhadap dalil/peristiwa yang telah dibuktikan. Hakim gagal menilai terhadap dalil/peristiwa yang telah terbukti atau menilai dalil/peristiwa yang tidak terbukti dengan peraturan perundang-undangan.

Hal yang perlu dikaji apabila bukti P-3 (surat kuasa mutlak) dihubungkan dengan akta jual beli yang disahkan dalam putusan *Judex Facti* adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT tidak boleh menerima untuk membuatkan akta apabila salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Tindakan kreditur yang membeli jaminan utang berupa tanah dan bangunan milik debitur berdasarkan surat kuasa menjual (bukti P-3) akibat debitur wanprestasi, tidak dapat dibenarkan secara hukum. Hal tersebut melanggar Pasal 1470 ayat (1) KUHPerdara yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa kreditur sebagai penerima kuasa dilarang untuk menjadi pembeli barang yang dikuasakan kepadanya. Salah satu tindakan hukum yang dapat dilakukan kreditur dalam hal debitur *wanprestasi* yang dibenarkan menurut peraturan perundang-undangan adalah menahan jaminan debitur selaku penerima kuasa sampai debitur mampu melunasi utangnya. Hal ini sesuai dalam Pasal 1812 KUHPerdara yang menyatakan, “Penerima Kuasa berhak untuk menahan kepunyaan pemberi kuasa yang berada di tangannya hingga kepadanya dibayar lunas segala sesuatu yang dapat dituntutnya akibat pemberian kuasa”.

Dalam setiap amar putusan, ukuran dan tempat tanah selalu disebut sebab memang tidak ada bukti formil yang menunjukkan bahwa tanah tersebut telah beralih secara yuridis dari peminjam kepada pemberi utang. Sita jaminan yang dinyatakan sah dan berharga juga harus tidak dapat dinyatakan demikian. Sebab, sita yang dilakukan didasari oleh *grosse* akta pengakuan utang yang tidak sempurna, yang tidak dibuat secara autentik, tidak sepihak, dan tidak dijadikan dokumen *accessoir* yang terpisah dari perjanjian utama. Karena itu *grosse* pengakuan utang yang dibuat juga harus dianggap tidak memiliki kekuatan eksekutorial sebab pembuatannya yang tidak sempurna, tidak sesuai dengan ketentuan yang terkandung dalam Pasal 224 HIR.

Menurut hukum, sita jaminan yang didasarkan pada *grosse* akta pengakuan utang memang dapat dilakukan, sebab *grosse* pengakuan utang memiliki kekuatan eksekutorial yang dipersamakan dengan putusan pengadilan. Tetapi *grosse* pengakuan utang sebagai alas hak untuk melakukan sita jaminan harus dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yakni Pasal 224 HIR, yang mensyaratkan *grosse* pengakuan utang harus dibuat secara autentik, sepihak, dan mengandung *irah-irah* “Demi Keadilan

berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”’. Apabila dibuat selain daripada itu, maka *grosse* pengakuan utang yang dimaksud bukan *grosse* pengakuan utang yang sesuai dengan Pasal 224 HIR. Dalam perkara pada Putusan Mahkamah Agung dengan Nomor 2290 K/Pdt/2012, *grosse* pengakuan utang yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 224 HIR, harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan dianggap sebagai surat pengakuan utang biasa. Pada surat pengakuan utang yang seperti itu, tidak dapat dijadikan alas hak pemberi utang (kreditur) sebagai dasar untuk melakukan sita jaminan ketika penerima utang (debitur) wanprestasi.

Dalam amar putusan juga disampaikan bahwa tergugat yang telah masuk kembali/menyerobot ke objek sengketa yang sudah dijual dan diserahkan kepada penggugat adalah perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu tergugat harus menyerahkan objek sengketa kepada penggugat. Perbuatan melawan hukum di dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1365. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah: (1) adanya suatu perbuatan; (2) perbuatan tersebut melawan hukum; (3) adanya kesalahan dari pihak pelaku; (4) adanya kerugian bagi korban; (5) adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian (Yuniarlin, 2012). Tindakan tergugat dalam hal ini tidak dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Sebab tindakan tergugat (debitur) yang masuk kembali ke tanah dan bangunan yang disengketakan adalah salah satu upaya pembelaan hak kebendaan yang disita berdasarkan *grosse* akta pengakuan utang yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial (dibuat tidak sempurna). Debitur juga tidak merasa menjual tanah tersebut kepada kreditur. Penjualan tersebut terjadi akibat surat kuasa mutlak yang menjadikan kreditur sebagai pembeli dari objek tanah yang disengketakan, hal ini tidak dibenarkan secara hukum.

### **Akibat Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012 Bagi Kreditur dan Debitur**

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012, para pihak membuat perjanjian pinjam-meminjam uang disertai jaminan berupa tanah dan bangunan yang dituangkan dalam surat pengakuan utang (bukti P-2) yang bentuknya tidak sesuai dengan Pasal 224 HIR dan Pasal 1878 KUHPerdara. Surat pengakuan utang (bukti



P-2) tersebut tidak dibuat oleh notaris secara autentik dan tidak dibuat dan ditandatangani sepihak oleh debitur. Padahal, pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak. Penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa (Meliala, 2007). Dengan adanya akta kuasa menjual (bukti P-3) yang diperoleh kreditur dari debitur berdasarkan surat pengakuan utang (Bukti P-2), maka terjadilah hubungan hukum antara pemberi kuasa (*last gever*) dengan penerima kuasa (*last hebbber*) yang selanjutnya penerima kuasa tidak bertindak untuk dirinya sendiri, akan tetapi ia bertindak untuk kepentingan pemberi kuasa yaitu menjual tanah dan bangunan milik pemberi kuasa dalam rangka melunasi utang yang dimilikinya pada penerima kuasa. Hal ini tidak dibenarkan berdasarkan Pasal 1470 ayat (1) KUHPerduta yang melarang penerima kuasa menjadi pembeli barang yang dikuasakan kepadanya.

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat. Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktik notaris sehari-hari. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitur atau pemilik jaminan kepada kreditur pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang atau perjanjian kredit untuk menjual barang jaminan secara di bawah tangan bertentangan dengan asas yang bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbaare orde*)” karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela harus dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum (Budiono, 2006). Pemberi kuasa atau debitur secara yuridis sangat dirugikan atau sangat terdesak sebagaimana yang disampaikan oleh debitur yang juga menandatangani akta kuasa untuk menjual.

Keberadaan akta kuasa untuk menjual dalam kredit memposisikan debitur dengan posisi yang sangat lemah, sebab debitur telah memberikan kuasa untuk menjual atau mengalihkan sertifikat tanah yang menjadi barang jaminan, sehingga bank dapat menjual barang debitur yang dijadikan jaminan secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari debitur, ketika debitur dinyatakan wanprestasi (Afrian, Hanifah, & Hendra, 2016). Pemberian

kuasa menjual dalam akta pengikatan jual-beli lunas tidak termasuk dalam pengertian kuasa mutlak yang dilarang karena kuasa tersebut dibuat dalam rangka mengabadikan suatu perjanjian dengan *causa* yang sah, dan tindakan-tindakan hukum yang disebut dalam kuasa menjual tersebut bukan untuk kepentingan pemberi kuasa tetapi untuk kepentingan penerima kuasa, yang merupakan pelaksanaan kewajiban hukum oleh pemberi kuasa selaku penjual kepada penerima kuasa selaku pembeli disebabkan harga telah dibayar lunas (Latumenten, 2003).

Perjanjian harus mengandung kepastian hukum, kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (Bakri, 2015). Klausul-klausul yang dicantumkan dan diatur dalam surat pengakuan utang (bukti P-2) yang kemudian diikuti dengan akta kuasa menjual (bukti P-3) tersebut merupakan suatu kesepakatan yang mengikat kedua belah pihak karena perjanjian menerbitkan perikatan bagi para pihak yang membuatnya. Pasal 1320 ayat (4) KUHPerduta menyatakan, “Menurut undang-undang *causa* atau sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan”. Pasal 1337 KUHPerduta menegaskan bahwa suatu sebab itu halal apabila tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian pinjam-meminjam yang dibuat oleh para pihak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012 berdasarkan surat pengakuan utang (bukti P-2) dengan kuasa menjual (bukti P-3) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketertiban umum. Pasal 1320 ayat (4) jo. 1337 menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut *causa* yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Akibat hukum perjanjian yang berisi sebab yang tidak halal ialah bahwa perjanjian itu batal demi hukum.

Akibat hukum yang terjadi pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/ 2012, kreditur dapat memiliki jaminan atas tanah dengan dasar surat pengakuan utang yang dibuat secara tidak sempurna (tidak autentik dan tidak sepihak) dengan dasar akta jual beli tanpa nomor yang disahkan oleh majelis hakim dalam putusan tersebut. Akibat hukum bagi debitur, tindakan

hukum untuk mempertahankan tanah yang dilakukan olehnya dianggap sebagai perbuatan melawan hukum oleh karena itu debitur wajib membayar biaya perkara dan mengosongkan tanahnya untuk diserahkan kepada kreditur sebagai akibat dari pelunasan utang. Peralihan hak milik atas tanah berdasarkan putusan pengadilan adalah berpindahnya hak milik atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, karena adanya putusan pengadilan. Hak milik atas tanah yang dahulu atas nama Rukinah selaku debitur dialihkan kepada H. Sri Joko Priyanto selaku kreditur berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Kreditur dapat langsung membaliknamakan tanah tersebut atas nama dirinya, tanpa harus melakukan pembuatan akta jual beli (AJB) terlebih dahulu. Hal ini sejalan dengan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa balik nama sertifikat dapat berdasarkan surat autentik yang bukan dibuat oleh PPAT, dalam hal ini putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap termasuk surat atau akta autentik. Balik nama sertifikat dapat dilakukan setelah putusan tersebut *inkracht van gewijsde* atau sudah memiliki kekuatan hukum tetap.

Ketentuan mengenai jaminan atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, sebagai lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti lembaga hipotek dan *Creditverband*. Keberadaan lembaga hipotek dan *Creditverband* yang merupakan produk zaman kolonial Belanda dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perbankan khususnya dalam bidang perkreditan dan jaminan kredit (Nurjannah, 2018). Dalam kasus ini, seharusnya yang digunakan sebagai alas hak untuk menjaminkan objek yang disengketakan adalah sertifikat hak tanggungan sebab objek yang menjadi jaminan adalah tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Akan tetapi, karena hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPer bersifat terbuka, maka muncul celah hukum untuk menjaminkan tanah di luar hak tanggungan. Adanya cara menjaminkan tanah lebih dari satu ini telah mengakibatkan terjadinya dualisme hukum dalam sistem jaminan atas tanah di Indonesia. Dualisme dapat membawa pengaruh

yang positif dan negatif, namun dalam kasus ini dualisme sistem hukum jaminan atas tanah lebih banyak membawa pengaruh negatif baik bagi para penanggungnya maupun lembaga kredit.

Terlebih lagi, kebutuhan akan tanah dan permintaannya yang semakin meningkat, sementara persediaan yang terbatas dengan harga yang semakin meningkat, sering menimbulkan benturan kepentingan yang kemudian menimbulkan sengketa, konflik dan/atau perkara pertanahan (Permadi, 2016). Tanah sebagai objek yang rentan sengketa, maka harus tertib administrasi, baik pencatatan peralihannya atau pun pembebanan atas objek tersebut. Jika cara menjaminkan tanah dengan surat pengakuan utang menjadi populer, maka administrasi pencatatan tanah menjadi penuh celah, dan para pihak dapat menjaminkan tanahnya berkali-kali tanpa adanya rekam jejak yang jelas dan dapat diaudit. Dengan maraknya pola baru menjaminkan tanah melalui surat pengakuan utang dengan kuasa menjual, maka administrasi tanah, khususnya dalam hal pembebanannya tidak dapat tercatat dengan baik, sehingga sangat dimungkinkan tanah dijaminkan lebih dari dua kali, tanpa adanya pencatatan dari kantor pertanahan.

## SIMPULAN

Surat pengakuan utang (bukti P-2 ) dan surat kuasa menjual (bukti P-3) dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012 dapat dinyatakan tidak absah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik *Herzien Inlandsch Reglement* maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Secara yuridis, pertimbangan hakim dinilai kurang teliti dalam memeriksa kebenaran peristiwa dalam *Judex Facti* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012 karena hakim gagal menilai terhadap dalil/peristiwa yang telah terbukti atau menilai dalil/peristiwa yang tidak terbukti dengan peraturan perundang-undangan. Akibat hukum yang terjadi pasca Putusan Mahkamah Agung Nomor 2290 K/Pdt/2012, kreditur dapat memiliki jaminan atas tanah dengan dasar surat pengakuan utang yang tidak absah namun disahkan oleh majelis hakim dalam putusan tersebut. Akibat hukum bagi debitur, tindakan hukum untuk mempertahankan tanah yang dilakukan olehnya dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga debitur wajib membayar biaya perkara dan mengosongkan tanahnya untuk diserahkan kepada kreditur sebagai akibat dari pelunasan utang.

**DAFTAR RUJUKAN**

- Adonara, F. F. (2015). Prinsip Kebebasan Hakim dalam Memutus Perkara Sebagai Amanat Konstitusi. *Jurnal Konstitusi*, 12(2), 217-236.
- Afrian, M. E., Hanifah, M., & Hendra, R. (2016). Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru. *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum*, 3(2), 1-15.
- Aprilia, A. P., Permadi, I., Efendi, L. (2018). Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Asing Dengan Meminjam Nama Warga Negara Indonesia. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, 3(1), 15-21.
- Arto, M. (2004). *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*. Cetakan V. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Bakri, M. (2015). *Pengantar Hukum Indonesia Jilid 2: Pembidangan dan Asas-Asas Hukum*. Cetakan Kedua. Malang: UB Press.
- Budiono, H. (2006). Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa. *Majalah Renvoi*, 6.42. IV(3), 68-69.
- Hadjon, P. M., & Djatmiati, T. S. (2005). *Argumentasi Hukum*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Harahap, M. Y. (2005). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Latumenten, P. E. (2003). Kuasa Menjual dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Lunas Tidak Termasuk Kuasa Mutlak. *Jurnal Renvoi*, 4, 36-42.
- Makarao, M. T. (2004). *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Cetakan Kesatu. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Manan, A. (2008). *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mashudi, H., & Ali, C. (2001). *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*. Bandung: Mandar Maju.
- Meliala, D. S. (2007). *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.
- Mertokusumo, S. (1988). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Nurjannah, S. T. (2018). Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis). *Jurisprudentie*, 5(1), 195-205.
- Permadi, I. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum. *Yustisia*, 5(2), 448-467.
- Prayudi, G. (2007). *Seluk Beluk Perjanjian*. Yogyakarta: Pustaka Pena.
- Rifa'i, A. (2011). *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. S., & Nurbani, E. S. (2014). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis Buku Kedua*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Soeikromo, D. (2014). Proses Pembuktian Dan Penggunaan Alat-Alat Bukti Pada Perkara Perdata di Pengadilan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 124-136.
- Suherman, A. (2019). Implementasi Independensi Hakim Dalam Pelaksanaan Kekuasaan Kehakiman. *SIGn Jurnal Hukum*, 1(1), 42-51.
- Supramono, G. (2014). *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana.
- Yuniarlin, P. (2012). Penerapan Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kreditur Yang Tidak Mendaftarkan Jaminan Fiducia. *Jurnal Media Hukum*, 19(1), 1-11.

