

**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MILIK ANAK  
TANPA PERSETUJUAN PENETAPAN PERWALIAN DARI  
PENGADILAN  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg)**

**TESIS**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)  
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

**Oleh :**

**WENDI YOANDA**  
**NPM : 1520020062**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2020**

## PENGESAHAN TESIS

Nama : Wendi Yoanda  
Nomor Pokok Mahasiswa : 1520020062  
Prodi/Konsentrasi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak Tanpa Persetujuan Penetapan Perwalian Dari Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg)

Pengesahan Tesis:

Medan, juli 2020

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. H. Surya Perdana, S.H, M.Hum



Dr. Suprayitno, S.H, Sp.N, M.Kn

Diketahui

Direktur



Dr. Syaiful Bahri, M.AP.

Ketua Program Studi



Dr. Adi Mansar, S.H, M.Hum

## PENGESAHAN

### AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MILIK ANAK TANPA PERSETUJUAN PENETAPAN PERWALIAN DARI PENGADILAN

(Studi Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg)

“Tesis ini Telah Dipertahankan Panitia Penguji

Yang Dibentuk Oleh Magister Kenotariatan PPs. UMSU dan Dinyatakan Lulus Dalam Ujian,

Pada Hari, Sabtu Tanggal 8 juli 2020

#### Panitia Penguji

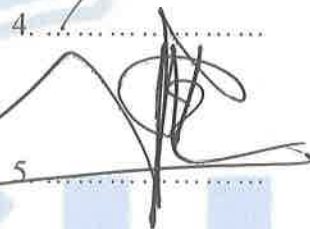
1. Dr. Surya Perdana, S.H, M.Hum  
Ketua
2. Dr. Suprayitno, S.H, Sp.N, M.Kn  
Sekretaris
3. Dr. Adi Mansar, S.H, M.Hum  
Anggota
4. Dr. H. Ahmad Fauzi, S.H, M.Kn  
Anggota
5. Dr. T. Erwinsyahbana, S.H, M.Hum  
Anggota

1. 

2. 

3. 

4. 

5. 

UMSU  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

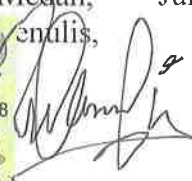
## **PERNYATAAN**

### **AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MILIK ANAK TANPA PERSETUJUAN PENETAPAN PERWALIAN DARI PENGADILAN**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Malang No.  
217/Pdt.G/2017/PN.Mlg)**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa :

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan tim Penguji.
4. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, Juli 2020  
Penulis,  
  
  
**WENDI YOANDA**  
NPM : 1520020062



# **AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MILIK ANAK TANPA PERSETUJUAN PENETAPAN PERWALIAN DARI PENGADILAN**

**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg)**

**Wendi Yoanda  
NPM. 1520020062**

## **ABSTRAK**

Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., yang telah berkekuatan hukum tetap. Seorang Nasabah “S” selaku Tergugat dalam putusan ini menjadi Nasabah dari Bank Muamalat Kantor Cabang Malang selaku Turut Tergugat. Nasabah “S” mendapatkan fasilitas pembiayaan dengan akad murabahah untuk pembelian objek tanah dan bangunan sebesar Rp. 4.500.000.000,- berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 948, 949, dan 950 An. Kwee Indrayani (milik Penggugat). Tergugat membeli objek tanah dan bangunan tersebut dari Penggugat berinisial HS, PS, RS, dan BS selaku pemilik objek tanah dan bangunan tersebut. Objek tanah dan bangunan tersebut menjadi jaminan atas pembiayaan yang diberikan oleh bank sehingga dibebani Hak Tanggungan oleh Bank Muamalat. Proses jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat belum selesai. Masih terdapat dokumen yang diperlukan, yaitu: Penetapan Pengadilan tentang Perwalian dan Ijin Menjual An. Salah satu Penggugat (karena salah satu Penggugat sebagai pemilik tanah masih di bawah umur) yang belum dilengkapi. Selain itu, ternyata SHM telah diserahkan kepada Tergugat oleh Notaris IGM tanpa konfirmasi terlebih dahulu kepada Penggugat selaku pemilik SHM tersebut. Atas dasar hal tersebut, majelis hakim menyatakan dalam amar putusan, salah satunya yaitu menyatakan “batal demi hukum” dan “tidak bernilai hukum” Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah. Adapun permasalahan yang timbul, yaitu: Kepastian hukum pengalihan hak atas tanah milik anak; Akibat hukum pengalihan hak atas tanah milik anak tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan; dan pengalihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan pada Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg.

Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Jenis penelitian yuridis-normatif bersifat deskriptif analisis. Data bersumber dari data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik studi kepustakaan (*library research*) dengan alat pengumpulan data studi dokumen (*document study*). Analisis data kualitatif dengan penarikan kesimpulan secara induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Pengaturan hukum pengalihan hak atas tanah milik anak diatur dalam Pasal 393 KUH.Perdata; Akibat hukum pengalihan hak atas tanah milik anak tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan menyebabkan pengalihan hak atas tanah menjadi cacat hukum, sehingga dapat dibatalkan; dan pengalihan hak atas tanah milik anak tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217 tersebut telah terdapat pertimbangan dan konstruksi hukum yang jelas sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

**Kata Kunci.** Peralihan hak atas tanah; Penetapan perwalian anak; Pengadilan Negeri Malang.

## **DUE TO LEGAL TRANSFER OF RIGHTS FOR CHILDREN'S LAND WITHOUT CONSENT DETERMINATION OF THE COURT**

**(Malang District Court Decision Study No. 217 / Pdt.G / 2017 / PN.Mlg)**

**Wendi Yoanda  
NPM. 1520020062**

### **ABSTRACT**

*Decision of Malang District Court No. 217 / Pdt.G / 2017 / PN.Mlg., Which has permanent legal force. A Customer "S" as Defendant in this decision became a Customer of Bank Muamalat Malang Branch Office as Co-Defendant. "S" customer gets a financing facility with a murabahah agreement for the purchase of land and building objects in the amount of Rp. 4,500,000,000 based on the Freehold Certificate (SHM) No. 948, 949 and 950 An. Kwee Indrayani (owned by the Plaintiff). The Defendant bought the land and building objects from the Plaintiffs with the initials HS, PS, RS, and BS as the owners of the said land and building objects. The land and building objects become collateral for financing provided by banks so that they are burdened with Underwriting Rights by Muamalat Bank. The buying and selling process between the Plaintiffs and Defendants is not yet finished. There are still documents that are needed, namely: Determination of the Court of Trusteeship and License to Sell An One of the Plaintiffs (because one of the Plaintiffs as a land owner is underage) that has not been completed. In addition, it turns out that SHM has been submitted to the Defendant by the IGM Notary without prior confirmation to the Plaintiff as the owner of the SHM. Based on this, the panel of judges stated in the verdict, one of which was to declare "null and void" and "no legal value" of the Deed of Sale and Purchase of Land and Relinquishment of Land Rights. The problems that arise, namely: Legal certainty of the transfer of rights to children's land; The legal consequences of the transfer of rights to the child's land without consent the determination of the guardianship of the child from the court; and the transfer of rights to the land owned by a minor without consent determining the guardianship of the child from the court in Malang District Court Decision No. 217 / Pdt.G / 2017 / PN.Mlg.*

*This study uses a statutory approach and a case approach. This type of juridical-normative research is descriptive analysis. Data sourced from secondary data. Data collection techniques using library research techniques with document study data collection tools (document study). Qualitative data analysis by drawing conclusions inductively.*

*The results of the study indicate that: The legal arrangement for the transfer of rights to children's land is regulated in Article 393 of the Civil Code; The legal consequences of the transfer of land rights owned by children without consent the determination of the guardianship of children from the court caused the transfer of land rights to be legally flawed, so that it could be canceled; and transfer of children's rights to land without stipulation of guardianship of the child in Malang District Court Decision No. 217 there has been clear consideration and legal construction in accordance with applicable legal provisions.*

**Keywords.** *Transfer of land rights; Determination of guardianship of children; Malang District Court.*

## **KATA PENGANTAR**

Bismillahirrahmanirrahim,

Alhamdulillah, Puji dan syukur ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis serta Nabi Muhammad SAW atas doa serta syafaatnya, penulis masih diberikan kesehatan dan kesempatan serta kemudahan dalam mengerjakan penelitian ini sebagai tugas akhir untuk menyelesaikan studi Magister Kenotariatan Pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Pada penulisan penelitian ini, penulis dengan ketulusan hati, mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan tesis ini.

Terima kasih dari lubuk hati yang paling dalam kepada ayahanda T.Alfian dan ibunda Dr. Hj. Aida Harahap, Ma.RS., yang telah mendidik penulis hingga sampai kepada jenjang pendidikan tinggi. Tak ketinggalan kepada abang penulis yang juga sedang menempuh pendidikan dokter spesialis.

Terima kasih penulis kepada isteri saya Oktafiada Ginting, S.H., M.H., anakku Yunna Khaireen Yoanda yang memberikan kesempatan kepada penulis dengan mengorbankan waktu liburan yang digunakan agar penulis dapat belajar menyelesaikan studi.

Ucapan terima kasih disampaikan kepada :

1. Bapak Dr. Agussani, M.Ap., sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Syaiful Bahri, M.Ap., sebagai Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Ibu Dr. Hj. Ida Hanifah, S.H., M.H., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum., sebagai Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., M.Kn., sebagai Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Surya Pradana, S.H., M.H., sebagai Pembimbing yang telah memberikan dorongan, arahan, bimbingan, dan motivasi kepada penulis untuk secepatnya menyelesaikan studi di kampus.
7. Bapak Dr. Suprayitno, S.H., Sp.N., M.Kn., sebagai Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan serta debat-debat panjang yang membuat mahasiswa lain mengantri, namun masukannya telah membuat penelitian penulis menjadi layak.
8. Bapak Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Kn., dan Bapak Dr. T. Erwinsyahbana, S.H., M.H., sebagai Penguji yang dengan tekun memberikan masukan dan kritikan yang membangun dan juga sebagai panutan penulis untuk segera memasuki jenjang pendidikan yang lebih tinggi.



9. Para Dosen dan Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu proses pemberkasan dan administrasi selama penulis menjalani studi.
10. Tidak ketinggalan terima kasih kepada sahabat-sahabatku, Yovi Azhari Harahap, S.H., dan Bobbi Suranta Tarigan seperjuangan yang sudah membantu selama penyelesaian penelitian ini, dan teman-teman lain yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu-persatu.
11. Terakhir ucapan terima kasih kepada Para Pegawai Sekretariat Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan bantuan selama ini kepada penulis selama menyelesaikan studi.

Akhir kata kiranya tulisan ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan, terutama dalam penerapan serta pengembangan ilmu hukum di Indonesia.-

Wassalamualaikum wr. wb.  
Medan, Juni 2020  
Hormat Saya,  
Penulis,

**Wendi Yoanda**  
**NPM. 1520020062/M.Kn.**

## DAFTAR ISI

|                                                      | Halaman       |
|------------------------------------------------------|---------------|
| <b>ABSTRAK .....</b>                                 | <b>iii</b>    |
| <b>ABSTRACT .....</b>                                | <b>iv</b>     |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                          | <b>v</b>      |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                              |               |
| <br><b>BAB 1 : PENDAHULUAN .....</b>                 | <br><b>1</b>  |
| 1.1. Latar Belakang .....                            | 1             |
| 1.2. Rumusan Masalah .....                           | 12            |
| 1.3. Tujuan Penelitian .....                         | 12            |
| 1.4. Manfaat Penelitian .....                        | 13            |
| <br><b>BAB 2 : KAJIAN PUSTAKA .....</b>              | <br><b>15</b> |
| 2.1. Kerangka Teoritis .....                         | 15            |
| 2.1.1. Landasan Filosofis (Keadilan Hukum) .....     | 15            |
| 2.1.2. Landasan Yuridis (Kepastian Hukum) .....      | 17            |
| 2.1.3. Landasan Sosiologis (Kemanfaatan Hukum) ..... | 19            |
| 2.2. Kerangka Konseptual .....                       | 21            |
| 2.3. Kajian Penelitian Yang Relevan .....            | 27            |
| <br><b>BAB 3 : METODE PENELITIAN .....</b>           | <br><b>30</b> |
| 3.1. Pendekatan Penelitian .....                     | 30            |
| 3.2. Jenis dan Sifat Penelitian .....                | 32            |
| 3.2.1. Jenis Penelitian .....                        | 32            |
| 3.2.2. Sifat Penelitian .....                        | 32            |
| 3.3. Sumber Data Penelitian .....                    | 33            |
| 3.4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data .....          | 35            |
| 3.4.1. Teknik Pengumpulan Data .....                 | 35            |
| 3.4.2. Alat Pengumpulan Data .....                   | 36            |
| 3.5. Analisis Data .....                             | 36            |

|                                                                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BAB 4 : HASIL PENELITIAN &amp; PEMBAHASAN .....</b>                                                                                               | <b>38</b> |
| 4.1. Deskripsi Hasil Penelitian .....                                                                                                                | 38        |
| 4.1.1. Pengaturan Perwalian di Indonesia .....                                                                                                       | 38        |
| 1. Perwalian Dalam Kitab Undang-Undang<br>Hukum Perdata (KUH.Perdata) .....                                                                          | 39        |
| 2. Perwalian Dalam Kompilasi Hukum Islam .....                                                                                                       | 45        |
| 3. Perwalian Dalam Undang-Undang No. 1<br>Tahun 1974 tentang Perkawinan .....                                                                        | 47        |
| 4. Permohonan Penetapan Penguasaan Anak<br>oleh Orang Tua Kandung .....                                                                              | 48        |
| 5. Permohonan Penetapan Perwalian Anak oleh<br>Calon Wali .....                                                                                      | 51        |
| 4.1.2. Penetapan Izin Jual Harta Milik Anak Bertujuan<br>Demi Kepentingan Anak .....                                                                 | 59        |
| 4.1.3. Levering Sebagai Cara Memperoleh Hak Milik<br>Dalam Jual-Beli Menurut KUH.Perdata .....                                                       | 62        |
| 4.2. Temuan Penelitian .....                                                                                                                         | 64        |
| 4.2.1. Kronologis Kasus .....                                                                                                                        | 64        |
| 4.2.2. Dalil-Dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum<br>dan Jawaban Para Tergugat .....                                                                | 66        |
| 1. Para Pihak .....                                                                                                                                  | 68        |
| 2. Dalil-dalil/Posita Gugatan .....                                                                                                                  | 68        |
| 3. Petitum Gugatan .....                                                                                                                             | 77        |
| 4. Jawaban Para Tergugat .....                                                                                                                       | 78        |
| a. Jawaban Tergugat II .....                                                                                                                         | 79        |
| b. Jawaban Turut Tergugat .....                                                                                                                      | 81        |
| 4.2.3. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam<br>Putusan Pengadilan Negeri Malang No.<br>217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober<br>2018 ..... | 87        |

|                                                                                                                                                                                               |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.2.4. Hak Atas Tanah Milik Anak Di Bawah Umur Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018 .....                                      | 104        |
| 4.2.5. Penetapan Perwalian Anak dan Penetapan Izin Jual Yang Diminta PPAT Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum .....                    | 106        |
| 4.2.6. Akibat Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Milik Anak Tanpa Penetapan Perwalian Anak dari Pengadilan .....                                                                                 | 112        |
| 4.2.7. Pengalihan Hak Atas Tanah Milik Anak Tanpa Penetapan Perwalian Anak dari Pengadilan Pada Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018 ..... | 114        |
| <b>BAB 5 : SIMPULAN, IMPLIKASI, DAN SARAN .....</b>                                                                                                                                           | <b>116</b> |
| 5.1. Simpulan .....                                                                                                                                                                           | 116        |
| 5.2. Implikasi .....                                                                                                                                                                          | 117        |
| 5.3. Saran .....                                                                                                                                                                              | 118        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                                                                                                                                                   | <b>120</b> |

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Dalam melakukan jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai. Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk barang yang dikehendaki secara suka rela. Hal ini sesuai dengan Pasal 1457 KUH.Perdata yang berbunyi: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligator saja, artinya bahwa: “*Perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli)*” yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atau barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang telah dibelinya.<sup>1</sup> jual beli yang dianut dalam Hukum Perdata belum memindahkan hak milik. “Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Soimin, Sudaryo., 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 94.

<sup>2</sup> Soebekti, R., 1975, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 11.

*Levering* merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dan seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang berhak memperoleh hak milik. Cara memperoleh hak milik dengan *levering* merupakan cara yang paling banyak dilakukan dalam kehidupan masyarakat sekarang.

Adapun yang dimaksud hak milik dalam Pasal 570 KUH.Perdata adalah :

“Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undang-undang atau peraturan yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-undang dengan pembayaran ganti rugi”.

Karena “di dalam hak milik juga ada fungsi sosial yang bermanfaat bagi orang lain”.<sup>3</sup> Perkataan *levering* mempunyai dua arti yaitu:

1. “Perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka (*feitelijke levering*)
2. Perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain (*juridische levering*).”<sup>4</sup>

Sedangkan *levering* menurut Pasal 1475 KUH.Perdata:

“Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli.”

Berdasarkan pengertian-pengertian *levering* di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa *levering* merupakan perbuatan hukum yang ditempuh guna

---

<sup>3</sup> Ramulyo, M. Idris., 1993, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 36.

<sup>4</sup> Syahrani, Ridwan., 2010, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Ed. Ke-4, Cet. Ke-1, Alumni, Bandung, hlm. 132.

memindahkan hak milik atas barang dari penjual kepada pembeli. Dalam peralihan hak atas tanah, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku harus dilaksanakan berdasarkan jual beli.

Dalam melakukan jual beli terhadap hak atas tanah, pihak-pihak yang melakukannya pun harus jelas *legal standing*-nya. Adapun anak yang melakukan peralihan hak atas tanah harus menggunakan perwalian yang jatuh kepada orang tuanya yang hidup terlama. Pada kenyataannya untuk satu dan lain hal, Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) meminta kliennya untuk memenuhi Penetapan Perwalian dari Pengadilan Negeri setempat untuk melaksanakan tujuan tersebut, sehingga mereka dapat tetap melakukan penjualan tanah dengan mengalihkan haknya. Pengadilan Agama dalam hal pemohon beragama Islam berwenang untuk mengadili permohonan perwalian anak yang selalu terjadi ketika salah satu orang tua dari ahli waris yang masih belum cukup umur berkehendak untuk menjual warisannya. PPAT mengajukan syarat-syarat yang salah satunya adalah penetapan perwalian anak meskipun wali yang ada saat itu adalah orang tua kandungnya sendiri.<sup>5</sup>

Kedudukan anak sebagai generasi muda yang akan meneruskan cita-cita luhur bangsa, calon-calon pemimpin bangsa di masa mendatang dan sebagai sumber harapan bagi generasi terdahulu, perlu mendapatkan kesempatan seluas-luasnya untuk tumbuh dan berkembang dengan wajar, baik rohani, jasmani maupun sosial. Perlindungan anak merupakan usaha dan kegiatan seluruh lapisan

---

<sup>5</sup> Savira, Elita., (2017), “Penetapan Perwalian Anak Yang Diminta PPAT Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah”, *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, Malang, hlm. 3.



masyarakat dalam berbagai kedudukan dan peran, yang menyadari pentingnya anak bagi nusa dan bangsa di kemudian hari. Jika mereka telah matang pertumbuhan fisik maupun mental dan sosialnya, maka tiba saatnya menggantikan generasi terdahulu.<sup>6</sup>

Kegiatan perlindungan anak membawa akibat hukum, baik dalam kaitannya dengan hukum tertulis maupun tidak tertulis. Hukum merupakan jaminan bagi kegiatan perlindungan anak. Menurut Arif Gosita, mengemukakan bahwa kepastian hukum perlu diusahakan demi kelangsungan kegiatan perlindungan anak dan mencegah penyelewengan yang membawa akibat negatif yang tidak diinginkan dalam pelaksanaan perlindungan anak. Perlindungan anak dapat dibedakan dalam dua bagian, yaitu:

1. “Perlindungan anak yang bersifat yuridis, meliputi: perlindungan dalam bidang hukum publik dan bidang hukum keperdataan;
2. Perlindungan anak yang bersifat non-yuridis, meliputi: perlindungan dalam bidang sosial, bidang kesehatan, dan bidang pendidikan.”<sup>7</sup>

Salah satu contoh konkret perlindungan anak yang bersifat yuridis dalam bidang keperdataan adalah dalam lingkup perwalian. Berkenaan dengan perwalian ini, termasuk pula di dalamnya wali yang diangkat atau ditunjuk oleh hakim melalui penetapan pengadilan. Khusus bagi anak yang beragama Islam, maka penetapan perwaliannya dilakukan oleh Pengadilan Agama dimana domisili anak tersebut berada.

---

<sup>6</sup> Gultom, Maidin., 2003, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak Dalam Sistem Peradilan Pidana Anak di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 33.

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 33-34.

Berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, perwalian anak jatuh pada orang tuanya yang masih hidup selama anak tersebut belum berusia 18 (delapan belas) tahun dan belum menikah.<sup>8</sup> Orang tuanya mewakili si anak mengenai perbuatan hukum, baik di dalam dan di luar pengadilan. Pada kenyataannya yang terjadi di lapangan, banyak sekali terjadi sebaliknya, orang tua kandung demi memenuhi syarat untuk menjual hak atas tanah anaknya, kemudian meminta kepada Pengadilan Agama berupa penetapan perwalian anak di bawah umur. Berawal dari masalah inilah penelitian ini penting untuk dikaji dan dianalisis lebih lanjut.

Hukum di Indonesia mendefinisikan perwalian sebagai kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum tertentu demi kepentingan dan hak anak yang orang tua kandungnya telah meninggal dunia atau tidak mampu melakukan perbuatan hukum atau juga diartikan suatu perlindungan hukum yang diberikan pada seorang anak yang belum dewasa atau belum pernah kawin yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua.<sup>9</sup>

Pada setiap perwalian adanya satu orang wali saja bagi seorang anak, kecuali jika walinya yaitu ibunya menikah lagi, kemudian suaminya disebut *medevoogd*. Perwalian berdasarkan undang-undang adalah ketika salah satu orang tua dari anak yang belum dewasa tersebut meninggal dunia, kemudian berdasarkan undang-undang orang tua yang lainnya yang hidup terlama itulah secara otomatis berlaku sebagai wali tunggal bagi anaknya. Adapun dimana

---

<sup>8</sup> Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

<sup>9</sup> Darmabrata, Wahyono., dan Surini Ahlan Sjarif, 2004, *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia*, Cet. Ke-2, Penerbit FH-UI, Jakarta, hlm. 147.

seorang anak yang tidak dalam kekuasaan orang tuanya yang ternyata ia juga tidak memiliki wali baik satu orang pun, kemudian hakim dapat menunjuk lewat penetapan pengadilan yaitu seorang wali atas permintaan pihak tertentu yang punya kepentingan. Pengecualiannya, ketika orang tua yang hidup terlama mencantumkan di surat wasiatnya (*testamen*) mengangkat atau menunjuk seorang wali bagi anaknya, maka itu disebut Perwalian menurut Wasiat.<sup>10</sup>

Wali dalam menjalankan tugasnya diwajibkan untuk memelihara anak yang berada di bawah perwaliannya dan juga mengurus harta benda anak tersebut sebaik mungkin dengan cara menghormati agama dan kepercayaan anak tersebut. Selain itu, walinya wajib memelihara semua harta benda si anak pada saat memulai jabatannya sebagai seorang wali dan juga wajib mencatat semua perubahan yang ada dari harta benda anak itu.<sup>11</sup>

Wali yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Pengadilan dapat mewakili anak untuk melakukan perbuatan hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk kepentingan terbaik bagi si anak seperti tercantum dalam Pasal 33 dan Pasal 34 Undang-Undang Republik Indonesia No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak (selanjutnya disebut UU Perlindungan Anak). Wali memiliki kewajiban mengelola harta benda milik anak tersebut untuk kepentingan si anak.<sup>12</sup>

Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang merupakan hukum materiil bagi hakim pengadilan agama menjadi acuan dalam membuat keputusan berkenaan

---

<sup>10</sup> Savira, Elita., *Op.cit.*, hlm. 4.

<sup>11</sup> Pasal 51 ayat (3), (4), dan (5) Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

<sup>12</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak.

dengan perkara yang menjadi kompetensi dari Pengadilan Agama.<sup>13</sup> Makna perwalian yaitu sebagai suatu kewenangan yang diberikan pada seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan kedua orang tua atau orang tua yang masih hidup tapi tidak cakap melakukan perbuatan hukum.<sup>14</sup> Artinya bahwa apabila masih ada ibunya dan dia cakap melakukan perbuatan hukum, maka ibunya yang bertindak sebagai wali, tidak perlu ditunjuk orang lain. Adapun Pengadilan Agama dapat mencabut hak perwalian seseorang atau badan hukum dan memindahkannya kepada pihak lain atas permohonan kerabatnya bila wali tersebut pemabuk, penjudi, pemboros, gila dan atau melalaikan atau menyalahgunakan hak dan wewenangnya sebagai wali demi kepentingan orang yang berada di bawah perwaliannya.<sup>15</sup>

Wali dalam menjalankan perannya tidak terlepas dari pengawasan wali pengawas. Pasal 366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH.Perdata) menyebutkan bahwa: “*Dalam tiap-tiap perwalian yang diperintahkan di Indonesia, Balai Harta Peninggalan berwajib melakukan tugas selaku wali pengawas*”. Balai Harta Peninggalan (selanjutnya disebut BHP) sebagai wali pengawas memiliki kewajiban sebagai pihak mewakili kepentingan anak yang belum dewasa, apabila ada kepentingan anak yang bertentangan dengan kepentingan si wali, dengan tidak mengurangi kewajiban-kewajiban yang istimewa maka pengawasan ini dibebankan kepada BHP dalam hal perwalian pengawas itu diperintahkan kepadanya.

---

<sup>13</sup> Muhammad, Ghulam., (2009), “Sistem Hukum Kewarisan Dalam Kompilasi Hukum Islam”, *Warta Univertaria, Majalah Ilmiah Universitas Medan Area* No. 23, hlm. 67.

<sup>14</sup> Lihat: Pasal 1 huruf h Kompilasi Hukum Islam (KHI).

<sup>15</sup> Pasal 109 Kompilasi Hukum Islam (KHI).

Wali pengawas wajib memaksakan kepada wali atas ancaman kerugian dan bunga dimana wali diberikan hukuman mengganti biaya, dan membuat inventaris atau perincian barang-barang harta peninggalan dalam segala warisan yang jatuh kepada si anak yang belum dewasa. Namun, pada proses pengawasan perwalian menjadi disharmoni manakala proses perwalian tersebut dianggap telah selesai oleh wali setelah adanya penetapan pengadilan. Wali sering melalaikan ketentuan Pasal 368 KUH.Perdata, yang mewajibkan wali untuk melakukan pemberitahuan kepada BHP tentang terjadinya. Hal tersebut mengingat amar penetapan perwalian oleh Pengadilan Negeri yang minim mencantumkan kewajiban wali untuk melaporkan kepada BHP selaku wali pengawas.<sup>16</sup>

Pemberitahuan tersebut bukan proses jangka pendek yang menggugurkan kewajiban wali untuk melaporkan kepada wali pengawas, namun terdapat prosedur lain yang wajib dilakukan oleh wali dan wali pengawas dalam menjamin kepentingan yang terbaik bagi anak. Prosedur tersebut mulai dari pengambilan sumpah, pencatatan dan inventarisir harta kekayaan anak, mengawasi seluruh perbuatan hukum yang dilakukan wali atas nama anak, meminta wali membuat pertanggungjawaban berkala dan pertanggungjawaban setelah perwalian tersebut berakhir.<sup>17</sup>

Harta kekayaan anak yang diperoleh berdasarkan kewarisan yang bersumber dari harta bersama hasil perkawinan antara ayah dan ibunya. Harta kekayaan anak tersebut dapat saja dialihkan oleh wali melalui jual beli, sewa-

---

<sup>16</sup> Pratiwi, Yulita Dwi., (2019) “Harmonisasi Perlindungan Harta Kekayaan Anak Dalam Perwalian Melalui Penguatan Peran Wali Pengawas”, *Jurnal Suara Hukum Vol. 1 No. 1*, hlm. 62.

<sup>17</sup> Lihat: Ketentuan perwalian anak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH.Perdata), yaitu: Pasal 345 s.d. Pasal 354.

menyewa, maupun perbuatan hukum lainnya. Berdasarkan Pasal 393 KUH.Perdata, hal tersebut dilarang oleh hukum, kecuali mendapat izin dari hakim pengadilan.<sup>18</sup> Penetapan izin dari hakim selama ini tidak melibatkan peran BHP selaku wali pengawas, yang dalam proses perwalian diperintahkan oleh undang-undang untuk turut campur dalam seluruh tindakan yang dilakukan wali atas nama anak. Di sisi lain, dalam terjadinya proses peralihan, pemisahan, dan pembagian hak anak yang melibatkan notaris dan PPAT, juga tidak melibatkan peran wali pengawas. Proses peralihan, pemisahan, dan pembagian hak tersebut dilakukan hanya berdasarkan pemenuhan syarat formal, yakni adanya penetapan perwalian dan/atau izin jual dan memberikan peluang untuk menjual harta anak di bawah umur tanpa pengawasan dari BHP.<sup>19</sup>

Jabatan Notaris sesungguhnya menjadi bagian penting dari negara Indonesia yang menganut prinsip Negara Hukum.<sup>20</sup> Dengan prinsip tersebut, Negara menjamin adanya kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum, melalui alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Salah satu jaminan atas kepastian hukum yang memberikan perlindungan hukum adalah alat bukti yang terkuat dan terpenuh, dan mempunyai peranan penting berupa “akta otentik”.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Lihat: Pasal 393 KUH.Perdata.

<sup>19</sup> Ramadhan, Siti Hafshah., (2004), “Tanggungjawab Balai Harta Peninggalan Selaku Wali Pengawas Terhadap Harta Anak di Bawah Umur (Studi Mengenai Eksistensi Balai Harta Peninggalan Medan Sebagai Wali Pengawas)”, Tesis, Universitas Sumatera Utara, hlm. 74.

<sup>20</sup> Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”).

<sup>21</sup> Anshori, Abdul Ghofur., 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan Pertama, UII Press, Yogyakarta, hlm. 13.

Dalam kasus yang menjadi objek studi penelitian ini, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., yang telah berkekuatan hukum tetap. Seorang Nasabah “S” selaku Tergugat dalam putusan ini menjadi Nasabah dari Bank Muamalat Kantor Cabang Malang selaku Turut Tergugat. Nasabah “S” mendapatkan fasilitas pembiayaan dengan akad murabahah untuk pembelian objek tanah dan bangunan sebesar Rp. 4.500.000.000,- (empat miliar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 948, 949, dan 950 An. Kwee Indrayani (milik Penggugat). Tergugat membeli objek tanah dan bangunan tersebut dari Penggugat berinisial HS, PS, RS, dan BS selaku pemilik objek tanah dan bangunan tersebut. Objek tanah dan bangunan tersebut menjadi jaminan atas pembiayaan yang diberikan oleh bank sehingga dibebani Hak Tanggungan oleh Bank Muamalat.

Adapun proses jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat belum selesai. Masih terdapat dokumen yang diperlukan, yaitu: Penetapan Pengadilan tentang Perwalian dan Ijin Menjual An. Salah satu Penggugat (karena salah satu Penggugat sebagai pemilik tanah masih di bawah umur) yang belum dilengkapi. Selain itu, ternyata SHM telah diserahkan kepada Tergugat oleh Notaris IGM tanpa konfirmasi terlebih dahulu kepada Penggugat selaku pemilik SHM tersebut. Atas dasar hal tersebut, majelis hakim menyatakan dalam amar putusan, salah satunya yaitu menyatakan “batal demi hukum” dan “tidak bernilai hukum” Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99 tertanggal 25 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat II (Notaris IGM) yang saat itu Notaris/PPAT

Wilayah Kabupaten Malang. Dalam pembuatan Akta Jual-Beli tersebut, Notaris IGM meminta kepada HS, untuk:

1. Menyerahkan Asli SHM No. 948, Asli SHM No. 949, dan Asli SHM No. 950 An. Kwee Indrayani;
2. Surat Keterangan Waris
3. Surat Kuasa Menjual dari 2 (dua) orang anak Penggugat (HS), yaitu Priskila Soesilo dan Ribka Soesilo) yang dibuat oleh Notaris Arlina;

Namun karena anak Penggugat I yang ke-2 (dua) bernama Ribka Soesilo dianggap belum deewasa, maka Penggugat I (HS) diminta untuk mengurus Akta Perwalian dan Izin Menjual khusus untuk anak Penggugat I yang nomor 2 (dua) tersebut dan nomor 3 (tiga) Benyamin Surya Soesilo yang pada saat itu masih di bawah umur sehingga memerlukan pengurusan Surat Penetapan Pengadilan tentang Perwalian dan Izin Jual dari Pengadilan Negeri Malang, karena pada saat itu belum ada. Akta Perwalian tersebut baru selesai/terbit pada tanggal 01 Desember 2011.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penelitian berjudul: “**Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Milik Anak Tanpa Persetujuan Penetapan Perwalian dari Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg)**”, layak untuk dikaji dan dianalisis lebih lanjut.

## 1.2. Rumusan Masalah



Berangkat dari latar belakang di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan, sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum pengalihan hak atas tanah milik anak?
2. Bagaimana akibat hukum pengalihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan?
3. Bagaimana pengalihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan pada Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis kepastian hukum pengalihan hak atas tanah milik anak.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum pengalihan hak atas tanah milik anak tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis pengalihan hak atas tanah milik anak tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan pada Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini bermanfaat secara teoritis dan praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis :

- a. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Studi Magister Ilmu Hukum (S-2) Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara di Medan;
  - b. Sebagai bahan pertimbangan dan kajian untuk penelitian lanjutan serta memperkaya khasanah kepustakaan dalam bidang ilmu hukum, khususnya hukum kenotariatan di Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara di Medan;
2. Manfaat Praktis :
- a. Sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi para pembuat kebijakan atau pembuat keputusan di daerah, agar dapat menciptakan sistem hukum yang lebih aspiratif di bidang perwalian anak, terutama dalam hal pengalihan hak atas tanah terhadap hak atas tanah milik anak di bawah umur;
  - b. Sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya sesuai prosedur hukum yang berlaku;
  - c. Sebagai bahan informasi bagi masyarakat yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah terhadap anak di bawah umur sebaiknya menggunakan persetujuan penetapan perwalian anak dan penetapan izin jual dari Pengadilan Negeri setempat atau Pengadilan Agama setempat jika anak tersebut beragama Islam.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1. Kerangka Teoritis**

Suatu penelitian hukum dengan kerangka konseptual dan landasan atau kerangka teori merupakan suatu hal yang penting. Pada kerangka konseptual menurut Soerjono Soekanto, bahwa: “diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum, dan di dalam landasan/kerangka teoritis diuraikan segala sesuatu yang terdapat dalam teori sebagai sistem atau ajaran”. Kerangka teori adalah, “suatu kerangka berfikir lebih lanjut terhadap masalah-masalah yang diteliti”.<sup>22</sup>

Adapun teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini, terdiri dari: *grand theory*, *middle range theory*, dan *applied theory*. Adapun teori-teori hukum tersebut, yaitu: teori keadilan sebagai *grand theory* (landasan filosofis), teori kepastian hukum sebagai *middle range theory* (landasan yuridis), dan teori kemanfaatan hukum sebagai *applied theory* (landasan sosiologis).

##### **2.1.1. Landasan Filosofis (Keadilan Hukum)**

Mengenai teori hukum keadilan menurut Aristoteles mengemukakan 5 (lima) jenis perbuatan yang digolongkan adil. Kelima jenis keadilan tersebut, sebagai berikut:

---

<sup>22</sup> Soekanto, Soerjono., dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 6-7.

- a) “Keadilan Komutatif, adalah perlakuan terhadap seseorang dengan tidak melihat jasa-jasa yang telah diberikannya. Contoh: Seseorang yang telah melakukan kesalahan/pelanggaran tanpa memandang kedudukannya, dia tetap dihukum sesuai dengan kesalahan/pelanggaran yang dibuatnya.
- b) Keadilan Distributif, adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasa-jasa yang telah diberikannya. Contoh: Beberapa orang pegawai suatu perusahaan memperoleh gaji yang berbeda, berdasarkan masa kerja, golongan kepangkatan, jenjang pendidikan, atau tingkat kesulitan pekerjaannya.
- c) Keadilan Kodrat Alam, adalah memberie sesuatu sesuai dengan yang diberikan oleh orang lain kepada kita. Contoh: Seseorang yang menjawab salam yang diucapkan orang lain dikatakan adil karena telah menerima salam dari orang tersebut.
- d) Keadilan Konvensional, adalah jika seorang warga negara telah menaati segala peraturan perundang-undangan yang telah dikeluarkan.
- e) Keadilan Perbaikan, adalah perbuatan adil menurut perbaikan jika seseorang telah berusaha memulihkan nama baik orang lain yang telah tercemar”.<sup>23</sup>

Dalam kaitannya dengan akibat hukum peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa persetujuan penetapan perwalian dari pengadilan studi Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., maka menurut teori keadilan Aristoteles, akibat hukumnya adalah dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum karena peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa penetapan pengadilan adalah tidak dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, teori keadilan Aristoteles yang digunakan adalah teori keadilan konvensional bahwasanya keadilan baru dapat dirasakan jika warga negara telah menaati segala ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikeluarkan oleh Pemerintah.

---

<sup>23</sup> Abdulkarim, Aim., 2006, *Pendidikan Kewarganegaraan*, Grafindo Media Pratama, Jakarta, hlm. 57.

### 2.1.2. Landasan Yuridis (Kepastian Hukum)

Kepastian hukum menekankan agar hukum atau peraturan itu ditegakkan sebagaimana yang diinginkan oleh bunyi hukum/peraturannya. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkret. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku, sehingga pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, meskipun dunia ini runtuh namun hukum harus ditegakkan. Inilah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum sebagai perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.

Menurut Gustav Radbruch memberi pendapat yang cukup mendasar mengenai kepastian hukum, ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti yaitu dengan adanya keterangan. Ketiga, bahwa kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Gustav Radbruch dalam A.W. Sanjaya, (2015), “Kewenangan Penyidikan Tindak Pidana Pencucian Uang Yang Dilakukan Oleh Anggota Tentara Nasional Indonesia”, Tesis, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, hlm. 169-170.

Kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan. Jadi, kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frase kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar.

Kepastian hukum sangat diperlukan untuk menjamin ketentraman dan ketertiban dalam masyarakat, karena kepastian hukum (peraturan/ketentuan hukum) mempunyai sifat sebagai berikut:

- a. “Adanya paksaan dari luar (sanksi) dari penguasa yang bertugas mempertahankan dan membina tata tertiba masyarakat dengan perantara alat-alatnya.
- b. Sifat undang-undang yang berlaku bagi siapa saja.<sup>25</sup>

Dalam prakteknya, apabila kepastian hukum dikaitkan dengan keadilan, maka akan kerap kali tidak sejalan antara satu dengan yang lain. Adapun hal ini dikarenakan disatu sisi tidak jarang kepastian hukum mengabaikan prinsip-prinsip keadilan dan sebaliknya tidak jarang pula keadilan mengabaikan prinsip-prinsip kepastian hukum. Kemudian apabila dalam prakteknya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan, maka keadilanlah yang harus diutamakan. Alasannya adalah bahwa keadilan pada umumnya lahir dari hati

---

<sup>25</sup> Triwulan, Titik., 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 227.

nurani pemberi keadilan sedangkan kepastian hukum lahir dari sesuatu yang konkrit.

Dalam kaitannya dengan akibat hukum peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa persetujuan penetapan perwalian dari pengadilan, maka peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur wajib mendapatkan persetujuan penetapan perwalian dan izin jual berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu: Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan), Kompilasi Hukum Islam (KHI), Undang-Undang Republik Indonesia No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak, dan KUH.Perdata. Jika, seluruh ketentuan yang berlaku terhadap peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tersebut tidak dilaksanakan, maka akan berakibat kepada tidak sahnya peralihan hak atas tanah tersebut.

Persetujuan penetapan perwalian anak untuk membuat akta jual beli hak atas tanah bagi anak-anak yang orang tuanya telah meninggal salah satu yang mana pada peraturannya, yaitu: Pasal 345 s.d. Pasal 354 KUH.Perdata serta Pasal 47 UU Perkawinan telah disebutkan bahwa perwaliannya otomatis jatuh kepada orang tuanya yang hidup terlama. Adanya peralihan hak atas tanah yang dimiliki si anak yang kepemilikan hartanya terletak pada si anak, jika dilakukan jual-beli, PPAT akan mensyaratkan persetujuan penetapan perwalian dari Pengadilan sebagai syaratnya.

### **2.1.3. Landasan Sosiologis (Kemanfaatan Hukum)**

Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan di dalam masyarakat.

Teori kemanfaatan hukum dalam penelitian ini dikemukakan oleh Jeremy Bentham, bahwa:

“Hakikat kebahagiaan adalah kenikmatan dan kehidupan yang bebas dari kesengsaraan. Esensi hukum adalah upaya untuk memberi kemanfaatan besar bagi kehidupan umat manusia dengan menciptakan kebebasan setinggi-tingginya bagi masing-masing individu (*the greatest happiness of the greatest number*)”<sup>26</sup>.

Dalam kaitannya dengan akibat hukum peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa penetapan perwalian dari pengadilan, maka terhadap persyaratan penetapan perwalian dan penetapan izin jual dari pengadilan tersebut bermanfaat bagi anak. Sebab untuk mendapatkan izin jual dari pengadilan terhadap hak atas tanah milik anak di bawah umur harus dilakukan demi kepentingan si anak, yaitu untuk kesehatan dan pendidikan anak bersangkutan. Dalam hal, Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., maka apakah anak sebagai penggugat tersebut memperoleh hak-haknya terkait pendidikan dan kesehatan terhadap hak atas tanahnya yang dijual oleh orang tuanya.

---

<sup>26</sup> Jeremy Bentham dalam Suadi, Amran., 2018, *Sosiologi Hukum: Penegakan, Realitas & Nilai Moralitas Hukum*, Ed. Ke-1, Cet. Ke-1, Kencana, Jakarta, hlm. 64.



## 2.2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual akan menjelaskan, konsep-konsep yang ada di dalam judul penelitian, sehingga akan memudahkan untuk menentukan poin-poin mana saja yang akan membantu dalam menyusun penelitian.<sup>27</sup> Kegunaan dari adanya konsepsi agar ada pegangan dalam melakukan penelitian atau penguraian, sehingga dengan demikian memudahkan bagi orang lain untuk memahami batasan-batasan atau pengertian-pengertian yang dikemukakan.

Adapun konsep yang relevan digunakan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Akibat hukum akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.<sup>28</sup> Peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum. Lebih jelas lagi, menurut Syarifin, akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Arliman S., Laurensius., (2018), “Peranan Metodologi Penelitian Hukum di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia”, *Soumatra Law Review Volume 1, Nomor 1*, hlm. 112-132.

<sup>28</sup> Ishaq, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Cet. Ke-1, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 86.

<sup>29</sup> Syarifin, Pipin., 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 71.

Berdasarkan uraian tersebut, untuk dapat mengetahui telah muncul atau tidaknya suatu akibat hukum, maka perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau terdapat akibat tertentu dari suatu perbuatan, yang mana akibat tersebut telah diatur oleh hukum;
- b. Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembangan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

Sebagai contoh:

- a. Timbulnya hak dan kewajiban pembeli dan penjual tanah merupakan akibat dari perbuatan hukum jual beli tanah antara pemilik tanah dengan pembeli.
- b. Dihukumnya seorang pembunuh adalah akibat hukum dari perbuatan pembunuhan tersebut, yakni menghilangkan jiwa orang lain.

Menurut Soeroso, akibat hukum dapat berwujud, sebagai berikut:

- a. "Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contoh:
  - 1) Usia menjadi 21 tahun, akibat hukumnya berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum; atau
  - 2) Dengan adanya pengampunan, lenyaplah kecakapan melakukan tindakan hukum.
- b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Contoh: A mengadakan perjanjian jual beli dengan B. Dengan adanya perjanjian tersebut (peristiwa hukum), maka lahirlah hubungan hukum antara A dan B. Dengan lahirnya hubungan hukum tersebut, lahirlah akibat hukum berupa hak dan kewajiban. Setelah dibayar lunas dan terjadi penyerahan, hubungan hukum antara A dan B pun menjadi

berakhir karena hak dan kewajiban telah dilaksanakan secara sempurna.

- c. Dijatuhkannya sanksi apabila dilakukannya tindakan yang melawan hukum. Contoh: seorang pencuri yang dihukum adalah suatu akibat hukum dari perbuatannya yang melakukan pencurian. Mencuri adalah mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum”.<sup>30</sup>

2. Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa:

”Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku.”

Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 membagi peralihan hak atas tanah dalam beberapa bentuk, yaitu: pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan hak, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pembebanan hak. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas

---

<sup>30</sup> Soeroso, R., 2005, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. Ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 296.

tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.<sup>31</sup>

3. Anak di bawah umur berdasarkan beberapa ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, memang tidak ditemui keseragaman usia dewasa seseorang, sebagian memberi batasan 21 (dua puluh satu) tahun, sebagian lagi 18 (delapan belas) tahun, bahkan ada yang 17 (tujuh belas) tahun. Dalam buku "Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)" terbitan NLRP, sebagai berikut:

"Putusan Pengadilan Negeri Palembang No. 96/1973/PN.Plg tanggal 24 Juli 1974 *jis.* Putusan Pengadilan Tinggi Sumatera Selatan di Palembang No. 41/1975/PT.PERDATA tanggal 14 Agustus 1975, dalam amarnya majelis hakim memutuskan bahwa ayah berkewajiban untuk memberi nafkah kepada anak hasil perkawinan yang putus tersebut sampai anaknya berumur 21 tahun. Dalam hal ini, majelis hakim berpendapat bahwa seseorang yang belum berumur 21 tahun dianggap masih di bawah umur atau belum dewasa sehingga ayahnya berkewajiban untuk menafkahnya sampai anak tersebut berumur 21 tahun, suatu kondisi di mana anak tersebut telah dewasa, dan karenanya telah mampu bertanggung jawab penuh dan menjadi cakap untuk berbuat dalam hukum."<sup>32</sup>

Dalam kasasi di Mahkamah Agung, dengan Putusan MA RI No. 477/K/Sip./1976 tanggal 2 November 1976, majelis hakim membatalkan putusan pengadilan tinggi dan mengadili sendiri, dimana dalam amarnya majelis hakim memutuskan bahwa ayah berkewajiban untuk memberikan nafkah kepada anak hasil perkawinan yang putus tersebut sampai anaknya berumur 18 tahun. Majelis hakim berpendapat bahwa batasan umur anak yang berada di bawah kekuasaan orang tua atau perwalian ialah 18 tahun, bukan 21 Tahun. Dengan demikian, dalam umur 18 tahun,

---

<sup>31</sup> Wijaya, Andika., dan Wida P. Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Grasindo, Jakarta.

<sup>32</sup> Satrio, J., Suherman, dan Ade Maman, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)*, Cet. Ke-1, Nasional Legal Reform Program (NLRP), Jakarta, hlm. 143.

seseorang telah dianggap mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya, dan karenanya menjadi cakap untuk berbuat dalam hukum. Keputusan ini tepat, mengingat Pasal 47 dan 50 UU No. 1 Tahun 1974 mengatur bahwa seseorang yang berada di bawah kekuasaan orang tua atau perwalian adalah yang belum berumur 18 tahun.

Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 115/Pdt.P/2009/PN.Jaktim Tanggal 17 Maret 2009. Hakim menggunakan pertimbangan bahwa batasan umur dewasa seseorang untuk cakap bertindak secara hukum mengacu pada Pasal 47 ayat (1) dan (2) UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan. Dengan mendasarkan pada Pasal 47 ayat (1) dan (2) UU No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan menunjukkan bahwa hakim berpendapat batasan umur yang digunakan sebagai parameter untuk menentukan kecakapan untuk berbuat dalam hukum adalah telah berumur 18 tahun”.<sup>33</sup>

4. Perwalian adalah hak dan kewajiban yang sesuai dengan syariat dan harus dilaksanakan secara paksa. Perwalian ada 2 (dua), yaitu: perwalian umum dan perwalian khusus. Perwalian khusus adalah perwalian terhadap jiwa dan harta. Adapun perwalian pernikahan termasuk perwalian atas jiwa.<sup>34</sup>
5. Persetujuan penetapan pengadilan adalah salah satu produk hukum pengadilan berbentuk ”*beschiking*” (Belanda) merupakan produk pengadilan dalam arti bukan peradilan yang sesungguhnya, yang diistilahkan *jurisdictio voluntaria*. Dikatakan bukan peradilan yang sesungguhnya karena hanya ada pemohon yang memohon untuk ditetapkannya tentang sesuatu hal sedangkan ia tidak berperkara dengan lawannya.<sup>35</sup> Dalam literatur lain, penetapan adalah salah satu produk pengadilan dalam memeriksa, mengadili, dan menyelesaikan perkara.

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm. 145.

<sup>34</sup> Basyarahil, Abdul Aziz Salim., dan Mohammad Fauzil Adhim, 1999, *Janda*, Cet. Ke-1, Gema Insani Press, Jakarta, hlm. 142.

<sup>35</sup> A. Rasyid, Roihan., 2013, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 213-214.

Penetapan merupakan keputusan atas perkara permohonan. Penetapan bertujuan untuk menetapkan suatu keadaan atau suatu status tertentu bagi diri pemohon. Amar putusan dalam penetapan bersifat *declaratoir* yaitu menetapkan atau menerangkan saja. Penetapan mengikat pada diri pemohon dan penetapan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial.<sup>36</sup>

Dalam penelitian ini akan dikaji dan dianalisis mengenai penetapan perwalian anak di bawah umur dan penetapan izin jual.

- a. Penetapan perwalian adalah salah satu produk pengadilan negeri atau pengadilan agama terkait dengan ditentukannya perwalian seorang anak di bawah pengampuan berdasarkan permohonan yang diajukan, pemeriksaan bukti-bukti surat dan saksi-saksi, berulah hakim tunggal mengeluarkan penetapan pengadilan jika permohonan tersebut dikabulkan.
  - b. Penetapan izin jual adalah salah satu produk pengadilan negeri atau pengadilan agama terkait dengan izin dari penjualan suatu hak milik atas kebendaan.
6. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU Jabatan Notaris.<sup>37</sup>
  7. *Covernote* (Surat Keterangan) adalah berisi pernyataan atau keterangan notaris yang menyebutkan atau menguraikan bahwa tindakan hukum

---

<sup>36</sup> Wahyudi, Abdullah Tri., 2018, *Hukum Acara Peradilan Agama Dilengkapi Contoh Surat-Surat Dalam Praktik Hukum Acara di Peradilan Agama*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, hlm. 161.

<sup>37</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris.

tertentu para pihak/penghadap untuk akta-akta tertentu telah dilakukan di hadapan notaris.<sup>38</sup>

8. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>39</sup>
9. Putusan atau pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan yang terbuka untuk umum disebut putusan pengadilan. Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.<sup>40</sup> Dalam hal ini, putusan yang diangkat menjadi objek dalam penelitian ini, yaitu: Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., yang telah berkekuatan hukum tetap.

### 2.3. Kajian Penelitian Yang Relevan

Kajian penelitian yang relevan merupakan pembahasan hasil-hasil penelitian yang termuat dalam buku teks, jurnal, tesis, disertasi, prosiding dan kegiatan ilmiah.<sup>41</sup>

Setelah melakukan penelusuran melalui mesin pencarian pada perpustakaan universitas-universitas terkemuka di Indonesia, penelitian berjudul :

---

<sup>38</sup> Anand, Ghansham., 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Ed. I, Cetakan ke-1, Kencana, Jakarta, hlm. 61-62.

<sup>39</sup> Pasal 1457 KUH.Perdata.

<sup>40</sup> Pasal 1 angka 11 Jo. Pasal 195 Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana.

<sup>41</sup> Tim Penyusun Program Pascasarjana UMSU, (2019), "Pedoman Penyusunan Proposal dan Tesis", Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, hlm. 30.

“Akibat Hukum Peralihan Hak Atas tanah Milik Anak Tanpa Persetujuan Penetapan Perwalian dari Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg)”, belum pernah dilakukan. Namun, terdapat beberapa penelitian yang membahas mengenai notaris dan penetapan pengadilan, sebagai berikut:



**Tabel 2.3.1. Penelitian Terdahulu**

| No. | Judul Penelitian                                                                                                                                                       | Permasalahan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nama Mahasiswa                                                                                                                |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | PENETAPAN PERWALIAN ANAK YANG DIMINTA PPAT SEBAGAI SYARAT PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH<br>Lulus pada tahun 2017                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Penetapan perwalian anak yang diminta PPAT sebagai syarat pembuatan akta jual beli hak atas tanah ditinjau dari teori kepastian hukum; dan</li> <li>- Dasar pertimbangan hakim terkait penetapan perwalian anak sebagai syarat pembuatan akta jual beli hak atas tanah ditinjau dari teori pertanggungjawaban.</li> </ul> | ELITA SAVIRA<br>Prodi Magister<br>Kenotariatan<br>Pascasarjana Fakultas<br>Hukum Universitas<br>Brawijaya, Malang             |
| 2.  | TANGGUNG JAWAB WALI MEWAKILI ANAK DI BAWAH UMUR DALAM PENJUALAN HARTA WARISAN MENURUT HUKUM ISLAM (STUDI PUTUSAN NOMOR 009/PDT.P/2014/PA.PAS)<br>Lulus pada tahun 2017 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tanggung jawab wali terhadap anak di bawah umur menurut hukum Islam; dan</li> <li>- Alasan-alasan hukum diperbolehkan wali menjual harta warisan anak di bawah umur menurut hukum Islam.</li> </ul>                                                                                                                       | WAN SHANYA<br>CHALFINA BARUS<br>Prodi Magister<br>Kenotariatan<br>Universitas Sumatera<br>Utara, Medan                        |
| 3.  | HARMONISASI PERLINDUNGAN HARTA KEKAYAAN ANAK DALAM PERWALIAN MELALUI PENGUATAN PERAN WALI PENGAWAS<br>Lulus pada tahun 2019                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengaturan perwalian di Indonesia;</li> <li>- Peran Balai Harta Peninggalan sebagai Wali Pengawas; dan</li> <li>- Harmonisasi perlindungan harta kekayaan anak dalam perwalian melalui penguatan peran wali pengawas.</li> </ul>                                                                                          | YULITA DWI<br>PRATIWI<br>Program Studi Magister<br>Kenotariatan Fakultas<br>Hukum Universitas<br>Negeri Surabaya,<br>Surabaya |

Sumber : Website Resmi Perpustakaan-perpusatakaan pada universitas-universitas di Indonesia, diakses pada hari Rabu, tanggal 18 Maret 2020.

Berdasarkan tabel penelitian terdahulu tersebut di atas, maka penelitian ini tidak ada pembahasan yang serupa/sama dengan penelitian ini, karenanya penelitian ini dapat dijamin keasliannya. Selama kutipan-kutipan dicantumkan penulisnya, maka penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini dilakukan untuk menelaah penelitian-penelitian sebelumnya tentang akibat hukum peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa penetapan perwalian dari pengadilan, namun kajiannya berdasarkan putusan pengadilan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg. Oleh karenanya, pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang diteliti. Pendekatan peraturan 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 UUD atau regulasi dan undang-undang. Hasil dari

telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.<sup>42</sup>

Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologis* lahirnya undang-undang tersebut. Dengan mempelajari *ratio legis* dan dasar *ontologis* suatu undang-undang, peneliti sebenarnya mampu mengungkap kandungan filosofis yang ada di belakang undang-undang itu. Memahami kandungan filosofis yang ada di belakang undang-undang, peneliti akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofis antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.<sup>43</sup>

Sedangkan penelitian dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) menurut Peter Mahmud Marzuki, 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 di negara lain. Adapun yang menjadi kajian pokok dalam pendekatan kasus adalah *rasio decidendi* atau *reasoning* yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan.<sup>44</sup>

Secara praktis ataupun akademis, pendekatan kasus mempunyai kegunaan dalam mengkaji *rasio decidendi* atau *reasoning* tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum. Perlu pula dikemukakan bahwa pendekatan kasus tidak sama dengan studi kasus (*case study*). Di dalam pendekatan kasus (*case approach*), beberapa kasus ditelaah untuk referensi bagi

---

<sup>42</sup> Marzuki, Peter Mahmud., 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 93-95.

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 93-95.

<sup>44</sup> *Ibid.*

suatu isu hukum. Sedangkan Studi kasus merupakan suatu studi dari berbagai aspek hukum.<sup>45</sup>

### 3.2. Jenis dan Sifat Penelitian

#### 3.2.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif.<sup>46</sup> Menurut Peter Mahmud Marzuki mengenai penelitian yuridis normatif adalah bahwa: “Penelitian hukum sebagai suatu proses yang menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi”.<sup>47</sup> Penelitian ini mempergunakan metode yuridis normatif, dengan pendekatan yang bersifat kualitatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.<sup>48</sup>

#### 3.2.2. Sifat Penelitian

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> Penelitian hukum normatif (yuridis normatif) adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Mengenai istilah penelitian hukum normatif, tidak terdapat keseragaman di antara para ahli hukum. Diantara pendapat beberapa ahli hukum dimaksud, yakni : Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, menyebutkan dengan istilah metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan; Soetandyo Wignjosebroto, menyebutkan dengan istilah metode penelitian hukum doktrinal; Sunaryati Hartono, menyebutkan dengan istilah metode penelitian hukum normatif; dan Ronny Hanitjo Soemitro, menyebutkan dengan istilah metode penelitian hukum yang normatif atau metode penelitian hukum yang doktrinal. Sumber: Soekanto, Soerjono., dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hlm. 13-14; Wignjosebroto, Soetandyo., Ifdhal Kasim, et.al., (Editor), 2002, *Hukum : Paradigma Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsam dan Huma, Jakarta, hlm. 147; Hartono, C.F.G. Sunaryati., 1994, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung, hlm. 139; Soemitro, Ronny Hanitjo., 1994, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cet. ke-5, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 10.

<sup>47</sup> Marzuki, Peter Mahmud., *Op.cit.*, hlm. 38.

<sup>48</sup> Soekanto, Soerjono., dan Sri Mamudji, *Loc.cit.*, hlm. 14.

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Penelitian bersifat deskriptif adalah penelitian yang memaparkan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Pada penelitian deskriptif, peneliti yang melakukannya harus menggunakan teori atau hipotesis.<sup>49</sup>

### 3.3. Sumber Data Penelitian

Adapun data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*) bertujuan untuk mendapatkan konsep-konsep, teori-teori dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual dari peneliti pendahulu baik berupa peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah lainnya. Data sekunder penelitian yang digunakan terdiri dari :

1. Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum yang terdapat pada berbagai perangkat hukum atau peraturan perundang-undangan berkaitan perbuatan melawan hukum, yaitu :
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW);
  - b. Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 1946 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP);
  - c. Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”);

---

<sup>49</sup> Marzuki, Peter Mahmud., *Op.cit.*, hlm. 93-95.

- d. Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
- e. Undang-Undang Republik Indonesia No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak;
- f. Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- k. Putusan-putusan pengadilan yang dijadikan objek penelitian ini, yaitu : Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg.

2. Bahan hukum sekunder, digunakan untuk membantu memahami berbagai konsep hukum dalam bahan hukum primer, analisis bahan hukum primer dibantu oleh bahan hukum sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber baik jurnal, buku-buku, berita, dan ulasan media, dan sumber-sumber lain yang relevan.
- a. Bahan hukum tertier diperlukan dipergunakan untuk berbagai hal dalam hal penjelasan makna-makna kata dari bahan hukum sekunder dan bahan hukum primer, khususnya kamus-kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), dan kamus perbankan. Kamus hukum yang digunakan adalah *Black's Law Dictionary*.

### **3.4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data**

#### **3.4.1. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan teknik studi kepustakaan (*library research*), artinya data yang diperoleh melalui penelusuran kepustakaan berupa data sekunder ditabulasi yang kemudian disistematiskan dengan memilih perangkat-perangkat hukum yang relevan dengan objek penelitian.<sup>50</sup>

Teknik ini berguna untuk mendapatkan landasan teori dengan mengkaji dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian lainnya, baik cetak maupun elektronik yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa penetapan perwalian dari pengadilan.

---

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm. 21.

### 3.4.2. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumen. Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan data berupa bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan menggunakan *content analysis*.<sup>51</sup>

### 3.5. Analisis Data

Seluruh data yang sudah diperoleh dan dikumpulkan selanjutnya akan ditelaah dan dianalisis secara kualitatif. Analisis terhadap data kualitatif dilakukan dengan cara pemilihan pasal-pasal yang berisi kaidah-kaidah hukum yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa penetapan perwalian dari pengadilan. Kemudian, membuat sistematika dari pasal-pasal tersebut sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Data yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian yang sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data. Semua data diseleksi dan diolah kemudian dianalisis secara deskriptif, sehingga selain menggambarkan dan mengungkapkan jawaban terhadap permasalahan yang dikemukakan diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.<sup>52</sup>

Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan logika berfikir deduktif – induktif yaitu dilakukan dengan teori yang digunakan dijadikan

---

<sup>51</sup> *Ibid.*

<sup>52</sup> Dilihat dari tujuan analisis, maka ada 2 (dua) hal yang ingin dicapai dalam analisis data kualitatif, yaitu : 1) Menganalisis proses berlangsungnya suatu fenomena hukum dan memperoleh suatu gambaran yang tuntas terhadap proses tersebut; dan 2) Menganalisis makna yang ada di balik informasi, data, dan proses suatu fenomena. Sumber: Bungin, Burhan., 2009, *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, Kencana, Jakarta, hlm. 153.



sebagai titik tolak untuk melakukan penelitian. Deduktif artinya menggunakan teori sebagai alat, ukuran dan bahkan instrumen untuk membangun hipotesis, sehingga secara tidak langsung akan menggunakan teori sebagai pisau analisis dalam melihat masalah akibat hukum peralihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa penetapan perwalian dari pengadilan. Teorisasi induktif adalah menggunakan data sebagai awal pijakan melakukan penelitian, bahkan dalam format induktif tidak mengenal teorisasi sama sekali artinya teori dan teorisasi bukan hal yang penting untuk dilakukan. Oleh karena itu, deduktif – induktif adalah penarikan kesimpulan didasarkan pada teori yang digunakan pada awal penelitian dan data-data yang didapat sebagai tunjangan pembuktian teori tersebut.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 26-29.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

#### 4.1. Deskripsi Hasil Penelitian

##### 4.1.1. Pengaturan Perwalian di Indonesia

Perwalian merupakan salah satu bagian dari hukum keluarga. Hukum keluarga mengatur sesuatu yang menyangkut kedudukan hukum dan setiap hubungan hukum dalam lingkungan atau ruang lingkup keluarga yang meliputi perkawinan, status anak, hubungan periparan atau persemendaan, hubungan anak dengan orangtuanya (terhadap diri si anak dan harta kekayaan), hubungan anak dengan kerabatnya, tentang perwalian dan pengangkatan anak.<sup>54</sup>

Menurut Subekti, hukum keluarga mengatur perihal hubungan-hubungan hukum yang timbul dari hubungan kekeluargaan, yaitu perkawinan beserta hubungan dalam lapangan hukum kekayaan antara suami dan isteri, hubungan antara orang tua dan anak, perwalian dan *curatele*.<sup>55</sup> Pembahasan mengenai perkawinan yang termasuk dalam lingkup hukum keluarga, memiliki kaitan erat dengan alasan adanya perwalian. Di mana perwalian dapat terjadi karena putusannya perkawinan, baik disebabkan karena kematian, perceraian dan atas putusan pengadilan.<sup>56</sup> Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang

---

<sup>54</sup> Hasan, Djuhaendah., 1998, *Hukum Keluarga*, Armico, Bandung, hlm. 44.

<sup>55</sup> Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hlm. 16.

<sup>56</sup> Pasal 38 s.d. Pasal 41 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Perkawinan, putusnya perkawinan merupakan suatu pengecualian dari perkawinan yang kekal dan abadi.<sup>57</sup>

Putusnya perkawinan inilah yang membawa akibat pada kedudukan anak, kekuasaan orang tua hapus dan beralih menjadi perwalian. Perihal perwalian diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia sebagai berikut:

### **1. Perwalian Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH.Perdata)**

Istilah “perwalian” (*voogdij*), merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari hukum perkawinan. Istilah “perwalian” berasal dari kata dasar “wali”, yang berarti: “orang atau badan yang menjalankan kekuasaan asuh sebagai orang tua terhadap anak”.<sup>58</sup>

Perwalian (*voogdij*) diartikan Subekti sebagai pengawasan terhadap anak yang di bawah umur, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua serta pengelolaan benda atau kekayaan anak tersebut diatur oleh undang-undang. Pada umumnya dalam setiap perwalian hanya ada seorang wali saja, kecuali apabila seorang wali ibu (*moerdervoogdes*) kawin lagi, maka suaminya menjadi wali ayah. Jika salah satu dari orang tua tersebut meninggal, maka menurut undang-undang orang tua yang masih hidup dengan sendirinya menjadi wali bagi anak-anaknya.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> H. Rusdi Malik dalam Veronita, Septy., (2013), “Hak Perwalian Anak di Bawah Umur Yang Beralih Pada Neneknya (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 372K/PDT/2008)”, *Tesis Universitas Indonesia*, hlm. 4.

<sup>58</sup> M. Marwan dan Jimmy. P., 2009, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, hlm. 642.

<sup>59</sup> Subekti, 2003, *Op.cit.*, hlm. 52.

Adapun yang dimaksud anak dalam ketentuan tersebut ialah mereka yang belum dewasa, di mana dalam Pasal 330 KUH.Perdata disebutkan yang dimaksud belum dewasa adalah “mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin”. Kategori anak yang masuk dalam lingkup perwalian adalah:<sup>60</sup>

1. “Anak sah yang kedua orang tuanya telah dicabut kekuasaannya sebagai orang tua;
2. Anak sah yang orang tuanya telah bercerai;
3. Anak yang lahir di luar perkawinan (*natuurlijk kind*)”.

Ruang lingkup perwalian berdasarkan Pasal 383 ayat (1) KUH.Perdata, meliputi menyelenggarakan pemeliharaan dan pendidikan terhadap anak sesuai dengan kekayaannya dan dapat mewakili dalam segala tindakan atas nama anak. Kemudian dalam KUH.Perdata, mengenal beberapa macam wali, yaitu:

1. Wali yang ditunjuk oleh orang tua semasa ia masih hidup (melalui surat wasiat). Pada masa orang tua masih hidup telah menunjuk wali dari anaknya kalau ia meninggal sebelum anak itu dewasa melalui akte notaris.<sup>61</sup>
2. Wali menurut undang-undang. Siapa yang terlama hidup maka ia yang akan menjadi wali (ayah atau ibu).<sup>62</sup>
3. Wali diangkat oleh hakim. Orang tuanya meninggal sehingga wali ditunjuk oleh hakim. Pasal 359 KUH.Perdata, menentukan bahwa:

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, hlm. 53.

<sup>61</sup> Pasal 355 ayat (1) KUH.Perdata.

<sup>62</sup> Pasal 345 KUH.Perdata.

“semua *minderjarige* yang tidak berada di bawah kekuasaan orangtua dan yang diatur perwaliannya secara sah akan ditunjuk seorang wali oleh Pengadilan”. Seseorang yang diangkat menjadi wali oleh hakim, harus menerima pengangkatan itu, kecuali ia seorang isteri yang kawin atau jika ia mempunyai alasan-alasan menurut undang-undang untuk minta dibebaskan dari pengangkatan itu. Alasan-alasan itu antara lain jika ia, untuk kepentingan negara harus berada di luar negeri.

Selain itu, terdapat golongan yang tidak dapat menjadi wali adalah orang yang sakit ingatan, orang yang belum dewasa, orang yang berada di bawah pengampuan, dan orang yang telah dicabut perwaliannya, kecuali untuk anak-anaknya. Cara penunjukan wali menurut ketentuan Pasal 51 KUH.Perdata ada 3 (tiga) macam, yaitu:

1. “Secara lisan di hadapan dua orang saksi;
2. Secara tertulis dengan surat wasiat;
3. Secara tertulis dengan penetapan hakim, dalam hal terjadi pencabutan kekuasaan wali”.

Asas-asas perwalian terdapat dalam KUH.Perdata, antara lain:

1. “Asas tak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*)

Pada setiap perwalian hanya ada satu orang wali saja.

2. Asas kesepakatan dari keluarga,

Pada setiap perwalian harus mendapatkan kesepakatan dari keluarga”.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Tuti, Titik Triwulan., 2008, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 88-89.

Perwalian dimulai berdasarkan jenis wali tersebut, apabila wali menurut undang-undang, maka perwalian dimulai saat terjadinya peristiwa yang menimbulkan perwalian itu, misalnya kematian salah satu orang tua. Jika wali diangkat oleh hakim, maka perwalian dimulai saat pengangkatan jika ia hadir dalam pengangkatan itu. Sedangkan wali yang ditunjuk berdasarkan wasiat orang tua, maka perwalian dimulai saat orang tua itu meninggal dan sesudah wali dinyatakan menerima pengangkatan. Berdasarkan Pasal 362 KUH.Perdata, wali yang diangkat, kecuali badan hukum, harus mengangkat sumpah di muka Balai Harta Peninggalan (BHP). Kewajiban wali lainnya yang perlu dilaksanakan berdasarkan KUH.Perdata adalah:

1. Kewajiban memberitahukan kepada BHP terkait adanya perwalian, diatur dalam Pasal 368 KUH.Perdata:  
 “Segala wali tersebut dalam bagian ketiga bab ini, berwajib, segera setelah perwalian mulai berjalan, memberitahukan kepada Balai tentang terjadinya perwalian itu. Dalam hal dilalaikannya itu, mereka boleh dipecat, dengan tak mengurangi penggantian biaya, kerugian dan bunga”.
2. Dalam tenggang waktu 3 bulan setelah terjadinya kematian wali berkewajiban mendaftarkan harta kekayaan suami/istri;<sup>64</sup>
3. Kewajiban mengadakan inventarisasi mengenai harta si anak yang diperwalikannya;<sup>65</sup>
4. Kewajiban-kewajiban mengadakan jaminan;<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> Pasal 127 KUH.Perdata.

<sup>65</sup> Pasal 386 ayat (1) KUH.Perdata.

<sup>66</sup> Pasal 335 KUH.Perdata.

5. Kewajiban menentukan jumlah yang dapat dipergunakan tiap-tiap tahun oleh anak tersebut dan biaya pengurusan;<sup>67</sup>
6. Kewajiban wali untuk mengusahakan supaya dijual segala meja kursi atau perabot rumah yang mana pada permulaan perwalian jatuh dalam kekayaan si belum dewasa, seperti segala benda tidak bergerak yang tidak memberikan hasil, pendapatan atau keuntungan, terkecuali benda-benda itulah di antaranya, yang dalam wujud boleh disimpan dengan persetujuan/izin Balai;<sup>68</sup>
7. Kewajiban untuk mendaftarkan surat-surat piutang negara jika ternyata dalam harta kekayaan *minderjarigen* ada surat piutang negara;<sup>69</sup>
8. Kewajiban untuk menanam (*belegen*) sisa uang milik *minderjarigen* setelah dikurangi biaya penghidupan tersebut.<sup>70</sup>
9. Menyelenggarakan pengurusan harta kekayaan anak di bawah umur itu dengan baik sesuai dengan undang-undang;<sup>71</sup>
10. Setiap tahun berkewajiban memberikan perhitungan dan tanggung jawab atas pengurusan yang sudah dilakukan.<sup>72</sup>

Selain itu, wali diwajibkan mengurus kekayaan anak yang berada di bawah pengawasan dengan sebaiknya-baiknya dan ia bertanggungjawab tentang

---

<sup>67</sup> Pasal 338 KUH.Perdata.

<sup>68</sup> Pasal 389 KUH.Perdata.

<sup>69</sup> Pasal 392 KUH.Perdata.

<sup>70</sup> Pasal 371 KUH.Perdata.

<sup>71</sup> Pasal 371 KUH.Perdata.

<sup>72</sup> Pasal 373 jo. Pasal 409 KUH.Perdata.

kerugian-kerugian yang ditimbulkan karena pengurusan yang buruk.<sup>73</sup> Namun dalam kekuasaannya, wali dibatasi oleh Pasal 393 KUH.Perdata, bahwa:

“Untuk kepentingan si belum dewasa, wali tak boleh meminjam uang, pun tak boleh mengasingkan atau menggadaikan barang-barangnya tak bergerak, pun pula tak boleh menjual atau memindahtangankan surat-surat utang negara, piutang-piutang dan andil-andil, tanpa mendapat kuasa untuk itu dari Pengadilan Negeri. Pengadilan takkan memberikan kuasa ini, melainkan berdasarkan atas keperluan yang mutlak atau jika terang ada manfaatnya dan setelah mendengar atau memanggil dengan sah akan para keluarga sedarah atau semenda si belum dewasa dan akan **wali pengawas**.”

Perbuatan hukum yang dilakukan wali bukanlah penguasaan mutlak yang tanpa batasan saat berjalan perwalian. Wali dapat dipecat bahkan mengganti kerugian apabila melakukan tindakan yang dianggap merugikan bagi anak. Syarat utama pemecatan wali didasarkan atas kepentingan anak itu sendiri. Alasan lain sebagai dasar memintakan pemecatan atas wali diuraikan dalam KUH.Perdata, yang dirangkum sebagai berikut:<sup>74</sup>

1. “Jika wali berkelakuan buruk;
2. Jika dalam melaksanakan tugasnya wali tidak cakap atau menyalagunakan kecakapannya;
3. Jika wali dalam keadaan pailit;
4. Jika wali untuk dirinya sendiri atau keluarganya melakukan perlawanan terhadap si anak tersebut;
5. Jika wali dijatuhi hukuman pidana yang telah berkekuatan hukum tetap;
6. Jika wali alpa memberitahukan terjadinya perwalian kepada Balai Harta Peninggalan;
7. Jika wali tidak memberikan pertanggungjawaban kepada Balai Harta Peninggalan”.

---

<sup>73</sup> Subekti, 2003, *Op.cit.*, hlm. 54.

<sup>74</sup> Prawidohamidjojo, R. Soetojo., dan Marthalena Pohan, 2008, *Hukum Orang dan Keluarga (Personen en Familie-Recht)*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm. 231.



Sedangkan dalam hal berakhirnya perwalian dapat ditinjau dari dua keadaan, yaitu:<sup>75</sup>

1. “Dalam hubungan dengan keadaan si anak, berkaitan dengan si anak telah menjadi dewasa (*meerderjarig*), matinya anak, timbulnya kembali kekuasaan orang tuanya dan pengesahan seorang anak di luar kawin yang diakui;
2. Dalam hubungan dengan tugas wali, hal ini berkaitan dengan ada pemecatan atau pembebasan atas diri si wali dan ada alasan pembebasan dan pemecatan dari perwalian”.<sup>76</sup>

## 2. Perwalian Dalam Kompilasi Hukum Islam

Perwalian juga diatur dalam Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disebut KHI), yang merupakan hukum materiil bagi hakim pengadilan agama sehingga merupakan pedoman atau rujukan dalam membuat keputusan berkenaan dengan perkara yang menjadi kompetensi absolut pengadilan agama.<sup>77</sup> Dalam KHI perwalian diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum sebagai wakil untuk kepentingan dan atas nama anak yang tidak mempunyai kedua orang tua, orang tua masih hidup, dan tidak cakap melakukan perbuatan hukum.<sup>78</sup> Ketentuan perwalian tersebut diatur dalam bab tersendiri yakni Bab XV mengenai Perwalian. Perwalian yang dimaksud dalam KHI hanya berlaku terhadap anak yang belum mencapai umur 21 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan. Ruang lingkup perwalian dalam KHI berkaitan terhadap diri dan harta kekayaan anak.

---

<sup>75</sup> *Ibid.*

<sup>76</sup> Pasal 380 KUH.Perdata.

<sup>77</sup> Muhammad, Ghulam., (2012), “Sistem Hukum Kewarisan Dalam Kompilasi Hukum Islam” dalam Idami, Zahratul., “Tanggungjawab Wali Terhadap Anak Yang Berada di Bawah Perwaliannya (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh)”, *Jurnal Dinamika Hukum* No. 12 Vol. (1), hlm. 60-73.

<sup>78</sup> Pasal 1 huruf h Kompilasi Hukum Islam.

Pasal 105 KHI memberikan batasan yang jelas dan tegas sebagai pedoman hakim dalam memutus pemberian hak asuh atas anak. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa:

- “Dalam hal terjadi perceraian:
- a. Pemeliharaan anak yang belum *mummayyiz* atau belum berumur 12 tahun adalah hak ibunya.
  - b. Pemeliharaan anak yang sudah *mummayyiz* diserahkan kepada anak untuk memilih di antara ayah dan ibunya sebagai pemegang hak pemeliharaan.
  - c. Biaya pemeliharaan ditanggung oleh ayahnya.”

Wali bertanggungjawab terhadap harta anak dan mengganti kerugian terhadap harta anak sebagai akibat kesalahan atau kelalaiannya.<sup>79</sup> Bila wali tidak mampu berbuat atau lalai melaksanakan tugas perwaliannya, maka pengadilan agama dapat menunjuk salah seorang kerabat untuk bertindak sebagai wali atas permohonan kerabat tersebut.<sup>80</sup> Perwalian dalam KHI juga dapat dilakukan berdasarkan wasiat orang tua sesudah ia meninggal.<sup>81</sup> Kewajiban wali dalam perwalian telah ditentukan dalam Pasal 110, yakni:

- (1) “Wali berkewajiban mengurus diri dan harta orang yang berada di bawah perwaliannya dengan sebaik-baiknya dan berkewajiban memberikan bimbingan agama, pendidikan dan keterampilan lainnya untuk masa depan orang yang berada di bawah perwaliannya.
- (2) Wali dilarang mengikatkan, membebani dan mengasingkan harta orang yang berada dibawah perwaliannya, kecuali bila perbuatan tersebut menguntungkan bagi orang yang berada di bawah perwaliannya yang tidak dapat dihindarkan.
- (3) Wali bertanggung jawab terhadap harta orang yang berada di bawah perwaliannya, dan mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat kesalahan atau kelalaiannya.
- (4) Dengan tidak mengurangi ketentuan yang diatur dalam Pasal 51 ayat (4) Undang-Undang No. 1 Tahun 1974, pertanggungjawaban wali

---

<sup>79</sup> Idami, Zahratul., *Loc.cit.*, hlm. 60-73.

<sup>80</sup> Pasal 107 ayat (3) Kompilasi Hukum Islam.

<sup>81</sup> Pasal 108 Kompilasi Hukum Islam.

tersebut ayat (3) harus dibuktikan dengan pembukuan yang ditutup tiap satu tahun satu kali”.

Alasan pencabutan perwalian dilakukan oleh Pengadilan Agama atas dasar wali pemabuk, penjudi, pemboros, gila dan/atau melalaikan atau menyalahgunakan hak dan kewenangannya sebagai wali demi kepentingan orang yang berada di bawah perwaliannya.<sup>82</sup>

### **3. Perwalian Dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan**

Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 (selanjutnya disebut UU Perkawinan) mengatur ketentuan mengenai perwalian dalam Bab XI, yakni pada Pasal 50 sampai dengan Pasal 54. Berbeda dengan KUH.Perdata dan KHI, UU Perkawinan memiliki kategori tersendiri dalam menentukan batasan anak dalam perwalian yang diatur dalam Pasal 50 ayat (1) yang menyebutkan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali. Ruang lingkup perwalian dalam UU Perkawinan meliputi pribadi anak maupun harta bendanya. Pasal 52 jo. Pasal 48 UU Perkawinan mengatur bahwa wali tidak diperbolehkan memindahkan hak atau menggadaikan barang-barang tetap yang dimiliki anaknya kecuali apabila kepentingan anak itu menghendakinya.

---

<sup>82</sup> Pasal 109 Kompilasi Hukum Islam.

Undang-Undang Perkawinan tidak secara eksplisit mengatur mengenai wali pengawas. Namun, dengan adanya ketentuan Pasal 66 UU Perkawinan, sudah menjembatani ketentuan wali pengawas dalam KUH.Perdata untuk tetap diberlakukan.<sup>83</sup>

#### **4. Permohonan Penetapan Penguasaan Anak oleh Orang Tua Kandung**

Ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 47 dan 50 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, terdapat 2 (dua) nomenklatur yang berkaitan dengan pengurusan anak, baik atas diri maupun hartanya. Menurut ketentuan Pasal 47 UU Perkawinan, anak yang berumur di bawah usia 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah menikah berada di bawah **penguasaan** orang tuanya. Orang tua bertindak atas nama anak tersebut untuk mewakili kepentingan anak, baik di hadapan maupun di luar pengadilan, dengan demikian orang tua merupakan kuasa menurut undang-undang bagi anaknya. Adapun menurut Pasal 50 UU Perkawinan, anak yang tidak berada di bawah penguasaan orang tua berada di dalam perwalian (kekuasaan wali).<sup>84</sup>

Sebagaimana juga telah dikemukakan sebelumnya, sebetulnya menurut undang-undang, orang tua untuk bertindak mewakili anaknya tidak membutuhkan penetapan sebagai orang tua dari pengadilan. Bukti otentik hubungan orang tua dengan anak dapat ditinjau dari dua aspek:

---

<sup>83</sup> Heriyani, Endang., dan Prihati Yuniarlin, (2013), "Fungsi BHP Sebagai Wali Pengawas Terhadap Anak di Bawah Perwalian Dalam Rangka Perlindungan Anak", *Jurnal Media Hukum Vol. 22 No. (2)*, hlm. 218-231.

<sup>84</sup> Penjelasan Pasal 49 huruf a Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

- a. “Hubungan anak dengan seorang ayah dalam kapasitas sebagai anak sah dapat dibuktikan dengan bukti pernikahan yang sah antara ayah dan ibu anak tersebut dan berdasarkan bukti pernikahan itu, diterbitkan akta kelahiran yang menerangkan bahwa anak itu adalah anak pasangan suami istri tersebut”;<sup>85</sup>
- b. Hubungan anak dengan seorang ibu adalah hubungan yang secara alami terbentuk disebabkan proses kelahiran anak dari ibu tersebut, sehingga hubungan anak dengan seorang ibu cukup dibuktikan dengan akta kelahiran saja;

Kondisi yang biasa terjadi di Pengadilan Agama, salah satu orang tua (ayah atau ibu) datang ke Pengadilan Agama dan mengajukan permohonan untuk ditetapkan sebagai wali atas anaknya, adapun keperluan yang biasa dijadikan alasan adalah untuk mengurus hak anak yang berkaitan dengan orang tuanya yang telah tiada (meninggal dunia), seperti untuk mencairkan deposito di bank. Sepengetahuan penulis, perkara yang demikian sering diadili di Pengadilan Agama. Dengan dasar pertimbangan kemanfaatan hukum, perkara yang demikian selama ini tetap diadili di Pengadilan Agama, meskipun seharusnya orang tua adalah kuasa menurut undang-undang bagi anaknya, tanpa pengadilan.

Mencermati Penjelasan Pasal 49 huruf a Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, berkaitan dengan poin perkawinan khususnya poin (11) dan

---

<sup>85</sup> Terlepas dari Putusan Mahkamah Konstitusi yang menetapkan bahwa anak di luar pernikahan yang sah juga memiliki hubungan darah dengan ayah biologisnya, termasuk hubungan keperdataan dengan keluarga ayahnya tersebut, namun penulis berpendapat bahwa hubungan yang dimaksud tidak lebih dari hubungan yang mengakibatkan lahirnya hak dan kewajiban secara keperdataan antara anak tersebut dengan ayah biologisnya, tidak termasuk hubungan yang ditentukan secara khusus berdasarkan agama yang diyakni di Indonesia, seperti hubungan nasab di dalam agama Islam. Lihat: Putusan Mahkamah Konstitusi No. 46/PUU-VIII/2010.

(18), terdapat kompetensi absolut Pengadilan Agama untuk mengadili perkara penguasaan anak-anak dan penunjukan seorang wali dalam hal anak yang belum mencapai usia 18 (delapan belas) tahun ditinggal kedua orang tuanya.<sup>86</sup>

Berdasarkan uraian di atas, penulis memahami bahwa dalam hal orang tua membutuhkan penetapan dari pengadilan untuk bertindak mewakili anaknya, baik di dalam maupun di luar pengadilan, bukan dengan mengajukan permohonan penetapan wali, karena permohonan tersebut diperuntukkan bagi orang lain yang akan bertindak mengurus seseorang anak yang tidak lagi berada dalam kekuasaan orang tuanya.

Setiap instansi yang ada di Indonesia, atas dasar asas "*Eidereen Wordt Geacht De Wette Kennen*",<sup>87</sup> seharusnya sudah memahami bahwa seseorang yang dapat membuktikan bahwa dirinya adalah orang tua seorang anak berhak untuk bertindak hukum atas anak tersebut. Namun untuk kehati-hatian, dalam hal kedua orang tua tidak dapat bertindak secara bersama-sama atas anaknya, maka untuk melindungi anak juga perlu ada kepastian bahwa orang tua tersebut bukanlah orang tua yang dicabut kekuasaannya. Untuk membuktikan bahwa orang tua tersebut tidak dicabut kekuasaannya adalah dengan penetapan pengadilan.

Orang tua yang dalam kondisi hanya bisa bertindak secara sendiri-sendiri atas anaknya disebabkan salah satu orang tua yang lain telah meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya, bukan karena sengketa penguasaan/pengasuhan (*hadhanah*) di antara kedua orang tua tersebut,

---

<sup>86</sup> Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

<sup>87</sup> Asas "*Eidereen Wordt Geacht De Wette Kennen*" adalah asas yang menganggap setiap orang mengetahui hukum.

seharusnya dapat mengajukan permohonan ke Pengadilan Agama untuk ditetapkan sebagai orang tua yang memegang kekuasaan atas anaknya.

Pengajuan permohonan penetapan penguasaan anak perlu didukung oleh bukti-bukti yang dapat menguatkan permohonan tersebut. Alat bukti yang perlu diajukan ke depan persidangan sekurang-kurangnya adalah bukti otentik pernikahan pemohon, akta kelahiran anak, serta didukung bukti 2 (dua) orang saksi yang menguatkan bahwa orang tua tersebut bukanlah orang tua yang biasa melakukan tindakan eksploitasi atau kekerasan terhadap anaknya.

## **5. Permohonan Penetapan Perwalian Anak oleh Calon Wali**

Anak-anak harus mendapat perlindungan guna menjamin tumbuh kembang anak sesuai dengan minat dan bakatnya, sebagaimana kehendak Undang-Undang No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak yang telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang No. 17 Tahun 2016 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak Menjadi Undang-Undang. Seiring dengan tujuan Undang-Undang tersebut, anak yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tuanya, berada di bawah kekuasaan wali.

Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan terdapat pengaturan mengenai perwalian di dalam Pasal 50 sampai dengan 54. Dalam UU Perkawinan tersebut diatur bahwa anak yang belum mencapai usia 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah menikah berada di bawah kekuasaan wali. Wali

ditunjuk berdasarkan wasiat salah satu orang tua sebelum dia meninggal dunia. Wali sedapat mungkin diambil dari keluarga anak tersebut atau orang lain yang sudah dewasa, berpikiran sehat, adil, jujur dan berkelakuan baik. Kekuasaan wali meliputi pemeliharaan atas pribadi sekaligus harta anak, oleh karena itu, wali berkewajiban untuk memelihara diri dan harta anak tersebut sebaik mungkin. Apabila karena kelalaiannya, wali mengakibatkan kerugian atas harta anak yang berada di bawah perwaliannya, maka wali bertanggung jawab untuk mengganti kerugian tersebut.

Berdasarkan gugatan pihak-pihak yang berkepentingan, keluarga anak atau negara dalam fungsinya yang wajib untuk melindungi seluruh anak Indonesia dengan diwakili oleh jaksa selaku pengacara negara, pengadilan dapat mencabut kekuasaan wali yang melalaikan kewajibannya dalam memelihara diri dan harta anak yang berada di bawah perwaliannya. Gugatan pencabutan wali diajukan bersamaan dengan permohonan penetapan wali yang baru. Maka oleh karena itu, apabila wali yang lama dicabut kekuasaannya, maka pengadilan menunjuk wali yang baru sebagai wali atas diri dan harta anak tersebut.<sup>88</sup>

Selanjutnya, pada tanggal 26 April 2019, Presiden RI telah menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Perwalian, peraturan tersebut telah diundangkan secara resmi pada tanggal 29 April 2019. Dalam Peraturan yang baru diundangkan tersebut dirinci lebih lanjut ketentuan tentang syarat dan tata cara penunjukan wali bagi anak yang berumur di bawah 18 (delapan belas) tahun atau

---

<sup>88</sup> Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2013, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama (Buku II)*, Edisi Revisi, Dirjend. Badan Peradilan Agama MA RI, Jakarta, hlm. 266-267.



belum pernah menikah, dimana syarat dan tata cara itu sebelumnya belum diatur secara rinci di dalam UU Perkawinan beserta dengan aturan pelaksanaannya.

Orang yang dapat ditunjuk menjadi wali adalah keluarga anak, saudara, oran lain, atau badan hukum. Penunjukan wali diprioritaskan orang yang memiliki hubungan kekerabatan terdekat dengan anak. Wali dari keluarga anak lebih diutamakan daripada saudara, orang lain, dan badan hukum, demikian seterusnya. Keluarga anak, saudara, orang lain, dan badan hukum yang akan ditunjuk sebagai wali harus memenuhi berbagai macam persyaratan. Persyaratan yang mesti dipenuhi oleh keluarga anak yang akan ditetapkan menjadi wali adalah sebagai berikut:<sup>89</sup>

- a. “Warga Negara Indonesia yang berdomisili tetap di Indonesia;
  - b. Berumur paling rendah 30 (tiga puluh) tahun;
  - c. Sehat fisik dan mental;
  - d. Berkelakuan baik;
  - e. Mampu secara ekonomi;
  - f. Beragama sama dengan agama yang dianut anak;
  - g. Mendapat persetujuan tertulis dari suami/istri, bagi yang sudah menikah;
  - h. Bersedia menjadi wali yang dinyatakan di dalam surat pernyataan;
  - i. Membuat pernyataan tertulis tidak pernah dan tidak akan melakukan:
    - 1) Kekerasan, eksploitasi, penelantaran, dan perlakuan salah terhadap anak; atau
    - 2) Penerapan hukuman fisik dengan alasan apapun termasuk untuk penegakan disiplin terhadap anak;
  - j. Mendahulukan keluarga anak derajat terdekat; dan
  - k. Mendapat persetujuan tertulis dari orang tua, jika:
    - 1) Masih ada;
    - 2) Diketahui keberadaannya; dan
    - 3) Cakap melakukan perbuatan hukum.
- Keluarga yang akan ditunjuk menjadi wali diprioritaskan keluarga yang memiliki kedekatan dengan anak”.

---

<sup>89</sup> Keluarga anak adalah keluarga dalam garis lurus ke atas sampai derajat ketiga dan saudara adalah kerabat keluarga laki-laki maupun perempuan menyamping dari kakek/nenek, ayah/ibu dan anak. Lihat: Peraturan Pemerintah RI No. 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali.

Saudara yang akan ditunjuk menjadi wali juga mesti memenuhi berbagai macam persyaratan. Di antara persyaratan tersebut sama dengan persyaratan yang ditentukan bagi keluarga anak, sebagaimana tersebut di atas. Beberapa persyaratan yang ditentukan berbeda bagi saudara di dalam PP Perwalian adalah berumur paling rendah 21 (dua puluh satu) tahun. Penunjukan saudara sebagai wali tidak diprioritaskan berdasarkan derajat terdekat kepada anak, namun saudara yang akan ditunjuk sebagai wali tetap harus memiliki kedekatan dengan anak, bahkan sebagai persyaratan tambahan, dalam hal yang akan ditetapkan sebagai wali adalah saudara, maka harus ada persetujuan dari anak. Apabila anak tidak dapat menyatakan persetujuannya, maka persetujuan tersebut disampaikan dengan difasilitasi ahli atau lembaga yang ditunjuk berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>90</sup>

Sebagaimana halnya keluarga anak dan saudara yang akan ditunjuk sebagai wali, dalam hal yang akan menjadi wali adalah orang lain, maka calon wali tersebut juga harus memenuhi berbagai persyaratan. Persyaratan orang lain yang akan menjadi wali sama dengan persyaratan yang berlaku bagi saudara, perbedaannya adalah dari segi umur, orang lain yang akan menjadi wali minimal berumur 30 (tiga puluh) tahun, sama dengan batas minimal umur keluarga anak yang akan menjadi wali. Orang lain dapat ditunjuk sebagai wali apabila pihak keluarga atau saudara anak tidak ada, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak memenuhi syarat untuk ditunjuk sebagai wali.<sup>91</sup>

---

<sup>90</sup> *Ibid.*

<sup>91</sup> Peraturan Pemerintah RI No. 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali.

Apabila keluarga atau saudara anak tidak ada, maka selain orang lain, badan hukum juga dapat ditunjuk sebagai wali. Badan hukum yang dapat bertindak menjadi wali adalah unit pelaksana teknis kementerian/lembaga, unit pelaksana teknis perangkat daerah, dan lembaga kesejahteraan sosial anak. Persyaratan unit pelaksana teknis kementerian/lembaga dan unit pelaksana teknis perangkat daerah yang akan ditunjuk sebagai wali adalah:

- a. Dibentuk berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. Melaksanakan tugas dan fungsi pengasuhan anak;

Adapun persyaratan lembaga kesejahteraan sosial anak untuk dapat ditunjuk sebagai wali adalah sebagai berikut:

- a. Berbadan hukum berupa yayasan dan terakreditasi;
- b. Bersedia menjadi wali yang dinyatakan dalam surat pernyataan dari pengurus yang ditunjuk atas nama lembaga kesejahteraan sosial anak;
- c. Mendapat rekomendasi dari dinas yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang sosial;
- d. Membuat pernyataan tertulis tidak pernah dan tidak akan melakukan diskriminasi dalam melindungi hak anak;
- e. Bagi lembaga kesejahteraan sosial anak keagamaan, lembaga kesejahteraan sosial anak keagamaan tersebut harus seagama dengan agama yang dianut oleh anak; dan
- f. Mendapat persetujuan tertulis dari orang tua, jika:
  - 1) Masih ada;
  - 2) Diketahui keberadaannya; dan

3) Cakap melakukan perbuatan hukum.

- g. Badan hukum yang ditunjuk sebagai wali tidak boleh membedakan suku, ras, golongan, jenis kelamin, etnik, budaya, bahasa, urutan kelahiran, kondisi fisik, dan/atau mental anak.

Permohonan penunjukan wali diajukan ke pengadilan, pengadilan agama bagi yang beragama Islam dan pengadilan negeri bagi yang beragama lain, bersamaan dengan permohonan pencabutan kuasa asuh. Sebagai salah satu dasar pertimbangan bagi Majelis Hakim, ketika mengajukan permohonan penetapan wali, calon wali, baik perorangan maupun badan hukum mengajukan bukti rekomendasi dari dinas yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang sosial kabupaten/kota setempat.<sup>92</sup>

Seseorang atau badan hukum baru dinyatakan sebagai wali setelah ditetapkan oleh pengadilan. Apabila pengadilan mengabulkan permohonan pemohon untuk ditetapkan sebagai wali, maka panitera pengadilan wajib menyampaikan salinan penetapan/putusan pengadilan mengenai penunjukan wali kepada dinas yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang administrasi kependudukan dan pencatatan sipil kabupaten/kota setempat, dinas yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang sosial kabupaten/kota setempat, dan instansi pemerintah pusat atau unit kerja di lingkungan instansi pemerintah pusat yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang harta peninggalan setempat.<sup>93</sup>

---

<sup>92</sup> *Ibid.*

<sup>93</sup> *Ibid.*

Berbeda dengan ketentuan sebelumnya, PP Perwalian mensyaratkan rekomendasi dari dinas yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang sosial kabupaten/kota setempat sebagai salah satu bukti yang akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam menetapkan wali dan mencabut kuasa asuh orang tua. Penambahan persyaratan tersebut menurut penulis berimplikasi terhadap waktu penyelesaian perkara, karena dalam memberikan rekomendasi, tentunya dinas sosial kabupaten/kota setempat membutuhkan waktu untuk melakukan asesmen.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2014, tanggal 13 Maret 2014, Tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding Pada 4 (Empat) Lingkungan Peradilan, Mahkamah Agung RI telah menetapkan bahwa maksimal waktu penyelesaian perkara pada pengadilan tingkat pertama adalah 5 (lima) bulan, sedangkan pada pengadilan tingkat banding adalah 3 (tiga) bulan.<sup>94</sup> Penulis berpandangan bahwa penambahan persyaratan rekomendasi dalam perkara permohonan penetapan wali, sebagaimana dimaksud di atas, perlu diselaraskan dengan batas waktu penyelesaian perkara di pengadilan tingkat pertama, sebagaimana waktu mediasi yang tidak dihitung sebagai waktu penyelesaian perkara.<sup>95</sup>

Perkara permohonan penetapan wali diajukan bersamaan dengan permohonan pencabutan kuasa asuh orang tua atau wali lainnya. Pencabutan

---

<sup>94</sup> Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding Pada 4 (Empat) Lingkungan Peradilan.

<sup>95</sup> Penyelarasan waktu penyelesaian perkara tersebut juga diperlukan dalam perkara pengangkatan anak melalui lembaga pengasuhan anak yang juga membutuhkan izin dari dinas sosial. Sebagai petunjuk atas persoalan tersebut perlu ada pedoman teknis berdasarkan hasil rapat pleno Kamar Agama Mahkamah Agung RI.

kuasa asuh atas orang tua atau wali lainnya, adakalanya disebabkan orang tua atau wali tersebut tidak ada, tidak diketahui alamatnya, atau tidak memenuhi syarat lagi. Apabila permohonan penetapan wali diajukan karena orang tua atau wali sebelumnya melalaikan kewajibannya sebagai wali, maka perkara diajukan secara *contentius* (gugatan). Dalam hal yang melalaikan kewajiban tersebut adalah wali sebelumnya dan mengakibatkan kerugian atas harta anak, maka di dalam petitum gugatan mesti disertai permintaan ganti kerugian atas harta anak tersebut. Redaksi amar dalam putusan perkara itu adalah sebagaimana petunjuk yang terdapat di dalam Buku II.

Apabila perkara penetapan wali diajukan karena orang tua atau wali sebelumnya tidak ada, tidak diketahui alamatnya, atau tidak memenuhi syarat lagi, bukan karena kondisi sebagaimana tersebut di atas, maka perkara diajukan secara *volunteir* (sukarela).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka apabila salah satu orang tua membutuhkan penetapan pengadilan sebagai bukti ia memegang kuasa asuh atas anaknya, karena salah satu orang tua lainnya tidak ada atau tidak diketahui keberadaannya, bukan karena sengketa hak asuh (*hadhanah*), maka ia dapat mengajukan permohonan penetapan kuasa asuh ke pengadilan.

Permohonan penetapan wali diajukan bersamaan dengan permohonan pencabutan kuasa asuh, baik oleh keluarga anak, saudara, orang lain, maupun badan hukum. Seseorang yang akan ditunjuk sebagai wali diprioritaskan orang yang memiliki kedekatan dengan anak, bahkan bagi pihak saudara ataupun orang lain, perlu mendapatkan persetujuan dari anak sebelum diangkat menjadi wali.

Adapun orang lain dan badan hukum hanya dapat ditunjuk sebagai wali apabila keluarga atau saudara anak tidak ada.

#### **4.1.2. Penetapan Izin Jual Harta Milik Anak Bertujuan Demi Kepentingan Anak**

Dalam hal untuk keperluan jual beli harta milik anak di bawah umur, maka wajib mengajukan permohonan perwalian/penetapan wali dan permohonan penetapan izin menjual harta anak di bawah umur dari Pengadilan Negeri di tempat berdomisili. Hal ini diatur dalam Pasal 359 KUH.Perdata, bahwa:

“Bagi sekalian anak belum dewasa, yang tidak bernaung di bawah kekuasaan orang tua dan yang perwaliannya tidak telah diatur dengan cara yang sah, Pengadilan Negeri harus mengangkat seorang wali, setelah mendengar atau memanggil dengan sah para keluarga sedarah dan semenda”.

Kemudian dalam Pasal 362 KUH.Perdata diatur tentang kewajiban wali untuk mengangkat sumpah segera setelah perwaliannya berlaku:

“Wali berwajib segera setelah perwaliannya mulai berlaku, dibawah tangan Balai Harta Peninggalan mengangkat sumpah, bahwa ia akan menunaikan perwalian yang dipercayakan kepadanya dengan baik dan tulus hati.

Jika ditempat tinggal si wali atau dalam jarak lima belas pal dari itu tiada Balai Harta Peninggalan, pun tiada suatu perwakilan dari itu berkedudukan, maka sumpah boleh diangkat didepan Pengadilan Negeri atau pun di muka Kepala Pemerintah daerah tempat tinggal si wali.

Tentang pengangkatan sumpah itu, dibuat suatu surat pemberitahuan.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 359 dan Pasal 362 KUH.Perdata tersebut di atas, maka pengajuan penetapan ada 2 (dua), yaitu: penetapan perwalian dari anak di bawah umur, dan penetapan persetujuan untuk menjual harta/hak waris

dari anak yang masih di bawah umur ke Pengadilan Negeri setempat dimana anak tersebut berdomisili.

Menurut Kompilasi Hukum Islam bahwa harta warisan yang telah diperoleh anak yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan seorang wali, maka pengurusan harta itu, termasuk juga harta benda lainnya milik anak yang belum dewasa, menjadi urusan dan tanggung jawab seorang wali. Pengurusan ini untuk menjaga supaya barang-barang si anak tetap terpelihara, dan mengurus sedemikian rupa supaya tidak musnah dan melakukan perbuatan lain yang dianggap perlu, dan pantas dilakukan demi kepentingan barang itu sendiri atau demi kepentingan si anak.

Menurut hukum Islam dalam Pasal 110 KHI juga disebutkan tentang kewajiban wali untuk mengurus diri dan harta anak yang di bawah perwalian, artinya seorang wali boleh menjual harta benda si anak sepanjang itu untuk kepentingan dan kesejahteraan si anak, tetapi dalam menjalankan tugasnya sebagai wali.

Perlindungan hukum terhadap anak menurut hukum Islam memberikan syarat alasan-alasan untuk menjual oleh seorang wali terhadap harta anak di bawah umur perwaliannya diperbolehkan sepanjang dilakukan demi kepentingan anak tersebut, dan juga hal ini harus diawasi setidaknya oleh keluarga terdekat sehingga wali tetap menjalankan tanggung jawab nya sesuai dengan fungsinya, sehingga hal-hal yang tidak diinginkan atau merugikan si anak dikarenakan kekuasaan si wali atau hal-hal yang membolehkan wali menjual harta benda anak. Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam bahwa alasan yang diperbolehkan jika



menguntungkan bagi orang yang berada di bawah perwaliannya atau merupakan suatu kenyataan yang tidak dapat dihindarinya, untuk kepentingannya menurut kepatutan, dan dalam rangka menjalankan kewajibannya yaitu untuk pendidikan agama maupun keterampilan masa depan.

Pengelolaan wali terhadap harta anak di bawah umur untuk kepentingan pendidikan dan keterampilan juga diatur dalam undang-undang nasional. Menurut UU Perlindungan Anak bahwa pengeolaan harta anak di bawah umur oleh wali atas kepentingan terbaik termasuk dalam alasan menjual harta anak di bawah umur. anak dipertegas dalam UU Perlindungan anak. Berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang No. 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak bahwa Wali bertanggung jawab terhadap diri Anak dan wajib mengelola harta milik Anak yang bersangkutan untuk kepentingan terbaik bagi Anak.

Terdapat salah satu kepentingan anak yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 9 Undang-Undang No. 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak bahwa setiap Anak berhak memperoleh pendidikan dan pengajaran dalam rangka pengembangan pribadinya dan tingkat kecerdasannya sesuai dengan minat dan bakat selanjutnya terhadap anak.

Penyandang Disabilitas berhak memperoleh pendidikan luar biasa dan Anak yang memiliki keunggulan berhak mendapatkan pendidikan khusus. Berdasarkan Pasal 33 Undang-Undang No. 35 Tahun 2014 bahwa wali ditunjuk untuk melaksanakan kewajiban orang tua selanjutnya berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang No. 35 Tahun 2014 tentang Perlindungan Anak antara lain mengasuh, memelihara, mendidik, melindungi anak, dan menumbuh

kembangkan Anak sesuai dengan kemampuan, bakat, dan minatnya. Dapat disimpulkan bahwa alasan-alasan wali menjual harta anak di bawah umur adalah untuk kepentingan terbaik anak (*the best interest for the child*). Kepentingan anak itu sendiri adalah hak-hak anak di bawah umur, antara lain: pendidikan dan pendidikan khusus untuk perkembangan anak, pemeliharaan anak, dan pengasuhan anak.

Kepentingan anak berdasarkan Undang-Undang No. 35 Tahun 2014 memberikan pemahaman yang lebih terhadap alasan-alasan yang termasuk untuk menjual harta anak di bawah umur dalam Kompilasi Hukum Islam. UU Perlindungan Anak memberikan pengertian dengan tujuan yang sama dalam Kompilasi Hukum Islam. Sehingga, Berdasarkan Pasal 110 KHI bahwa Wali berkewajiban mengurus harta anak dengan sebaik-baiknya juga memberikan pengertian dengan maksud mengurus untuk kepentingan yang terbaik terhadap anak dalam bidang memberikan bimbingan agama, pendidikan dan keterampilan lainnya untuk masa depan orang yang berada di bawah perwaliannya.

#### **4.1.3. Levering Sebagai Cara Memperoleh Hak Milik Dalam Jual-Beli Menurut KUH.Perdata**

Sebagaimana diketahui bahwa perjanjian jual beli dalam KUH.Perdata itu hanya bersifat “*obligator*” saja. Artinya “bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli)”,<sup>96</sup> yaitu: meletakkan kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas

---

<sup>96</sup> Soebekti, R., *Op.cit.*, hlm. 11.

barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan di sebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang telah dibelinya.

Jual-beli yang dianut dalam KUH.Perdata, jual beli belum memindahkan hak milik barang dari penjual ke pembeli, tetapi hanya meletakkan kewajiban pada penjual untuk menyerahkan barang yang telah dijualnya. Adapun hak milik baru berpindah jika sudah dilakukan penyerahan (*levering*) barang tersebut. Hal ini berdasarkan Pasal 584 KUH.Perdata yang berbunyi:

“Hak milik atas sesuatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk memiliki, dengan pendekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan baik menurut Undang-undang maupun surat wasiat dan dengan menunjukkan atau menyerahkan berdasarkan suatu peristiwa untuk memindahkan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu”.

Sedang yang dimaksud *levering* atau penyerahan menurut Pasal 1475 KUH.Perdata yang berbunyi : “penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah ke dijual dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli”. Adapun tentang cara penyerahan (*levering*) atas barang yang diperjualbelikan sudah dibahas panjang lebar pada pembahasan sebelumnya. Namun dapat digarisbawahi bahwa: “penyerahan hak milik benda tidak bergerak cukup dilakukan dengan penyerahan kekuasaan belaka atas benda itu”. Sedang “penyerahan hak milik atas benda tak bergerak tidak cukup dilakukan dengan penyerahan kekuasaan belaka atas benda

itu, tetapi juga harus dibuat surat penyerahan (akta van transport )yang harus dikutip dalam daftar hak milik”.<sup>97</sup>

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa *levering* adalah salah satu cara perbuatan hukum yang harus ditempuh untuk memperoleh hak milik karena adanya pemindahan hak milik dari seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain atas barang dalam jual-beli.

## **4.2. Temuan Penelitian**

### **4.2.1. Kronologis Kasus**

Sebagaimana diuraikan pada latar belakang sebelumnya mengenai penetapan perwalian dan penetapan izin jual sangat dibutuhkan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta milik anak di bawah umur. Pada sub pembahasan ini, akan diuraikan lagi mengenai kronologis kasusnya, sebagai berikut:

Penggugat dan tiga orang anaknya mendapatkan sebuah tanah dan bangunan hasil warisan dari istri penggugat. Penggugat datang menghadap seorang Notaris Arlina untuk meminta dibuatkan Akta Kuasa Menjual dari 3 anak Penggugat kepada Penggugat. Akan tetapi karena anak bungsu penggugat masih belum cukup umur, memerlukan Surat Penetapan Perwalian untuk Ijin Menjual sehingga Akta Kuasa Menjual baru dibuatkan atas nama 2 anak penggugat saja.

Selanjutnya Penggugat bermaksud menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dengan pembayaran dilakukan secara bertahap. Penggugat dan

---

<sup>97</sup> Syahrani, Riduan., *Op.cit.*, hlm. 132.

Tergugat I datang menghadap Notaris IGM selaku Tergugat II untuk membuat Akta Jual Beli. Tergugat II meminta Penggugat untuk menyerahkan sertipikat asli tanah dan bangunan yang hendak dijual tersebut beserta dengan Surat Keterangan Waris serta Surat Kuasa Menjual dari 2 anak penggugat tadi. Tergugat II juga meminta Penggugat dan Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 99 langsung di hari tersebut, meskipun uang pembayaran belum dilunasi.

Tanggal 26 Agustus 2011, Tergugat 1 telah melakukan pembayaran awal (pertama) kepada Penggugat sebesar Rp.2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah) dengan rincian Rp 1.450.000.000,- (Satu Milyard Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) melalui pemindahbukuan rekening di Bank Muamalat Cabang Malang, dan sisanya Rp 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dibayar dengan giro. Sehingga total pembayaran masih tersisa Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Akan tetapi selang dua bulan, pembayaran tetap tidak dilunasi. Penggugat dan Tergugat sempat membuat surat bawah tangan yang isinya menyebutkan kewajiban Tergugat 1 selambat-lambatnya melunasi pembayaran disertai denda. Akan tetapi, Tergugat I masih belum melunasi sisa pembayaran, hingga pada 15 Oktober 2011, Penggugat justru mendapatkan somasi dari sebuah *lawfirm* yang bertindak atas nama Notaris IGM alias Tergugat II. Isi somasi tersebut menyebutkan bahwa sebidang tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli tersebut telah dijadikan jaminan dan berada di bawah kekuasaan kreditur karena adanya perikatan yang dibuat antara Tergugat I (sebagai debitur) dan Turut Tergugat (sebagai kreditur).

Ternyata pada 26 Agustus 2011 Notaris IGM alias Tergugat II juga telah mengirim surat pernyataan alias *covernote* kepada Bank Muamalat cabang Malang selaku Turut Tergugat untuk menyelesaikan pengurusan akad *murabahah* yang dilakukan Tergugat I kepada Turut Tergugat. Padahal, Penggugat merasa jual beli antara dirinya dan Tergugat I belum sah karena Penggugat belum menyerahkan Surat Penetapan Perwalian untuk Ijin Menjual atas nama anak ketiga Penggugat serta Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah dan bangunan yang menjadi objek masih dengan atas nama almarhumah istri penggugat.

Sehingga dengan semua keterangan di atas, Penggugat melayangkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum untuk Tergugat I dan Notaris IGM selaku Tergugat II serta menganggap PT. Bank Muamalat Cabang Malang bersikap tidak teliti dalam memberikan pembiayaan akad *murabahah* karena terbukti objek tersebut diperoleh Tergugat 1 dengan cara-cara yang melanggar hukum.

#### **4.2.2. Dalil-Dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Jawaban Para Tergugat**

Sebagaimana diketahui bahwasanya jenis-jenis gugatan yang dapat diajukan di Pengadilan Negeri adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi.

Menurut M. Yahya Harahap, gugatan wanprestasi dan PMH terdapat perbedaan prinsip, yaitu:<sup>98</sup>

1. “Gugatan wanprestasi (ingkar janji)

---

<sup>98</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 456.

Ditinjau dari sumber hukumnya, wanprestasi menurut Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“KUH.Perdata”) timbul dari perjanjian (*agreement*). Oleh karena itu, wanprestasi tidak mungkin timbul tanpa adanya perjanjian yang dibuat terlebih dahulu diantara para pihak. Hak menuntut ganti kerugian karena wanprestasi timbul dari Pasal 1243 KUH. Perdata, yang pada prinsipnya membutuhkan pernyataan lalai dengan surat peringatan (*somasi*). KUH Perdata juga telah mengatur tentang jangka waktu perhitungan ganti kerugian yang dapat dituntut, serta jenis dan jumlah ganti kerugian yang dapat dituntut dalam wanprestasi.

## 2. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Pasal 1365 KUH.Perdata, PMH timbul karena perbuatan seseorang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain. Hak menuntut ganti kerugian karena PMH tidak perlu *somasi*. Kapan saja terjadi PMH, pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi tersebut. KUH Perdata tidak mengatur bagaimana bentuk dan rincian ganti rugi. Dengan demikian, bisa digugat ganti kerugian yang nyata-nyata diderita dan dapat diperhitungkan (*material*) dan kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang (*immaterial*).

Agar Pengugat dapat menuntut ganti kerugian berdasarkan PMH, maka harus dipenuhi unsur-unsur yaitu:

- a. Harus ada perbuatan, yang dimaksud perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan tersebut harus melawan hukum. Istilah Melawan Hukum telah diartikan secara luas, yaitu tidak hanya melanggar peraturan perundang-undangan tetapi juga dapat berupa:
  - 1) Melanggar hak orang lain.
  - 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
  - 3) Bertentangan dengan kesusilaan.
  - 4) Bertentangan dengan kepentingan umum.
- c. Adanya kesalahan;
- d. Ada kerugian, baik materil maupun immaterial;
- e. Adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan ,melawan hukum tersebut dengan kerugian”.

Dalam studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Malang No.

217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., gugatan yang diajukan berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Adapun dalil-dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan dalam putusan tersebut, sebagai berikut:

## 1. Para Pihak

Adapun Para Pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., yaitu:<sup>99</sup>

- a. Hari Soesilo selaku Penggugat I;
- b. Priskila Soesilo selaku Penggugat II;
- c. Ribka Soesilo selaku Penggugat III;
- d. Benyamin Surya Soesilo selaku Penggugat IV;

Melawan:

- a. Sujoko selaku Tergugat I;
- b. Notaris Dr. I Gde Mastra, S.H., M.Kn., selaku Tergugat II;
- c. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Cabang Malang selaku Turut Tergugat.

## 2. Dalil-dalil/Posita Gugatan

Adapun dalili-dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Para Penggugat terhadap Para Tergugat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., sebagai berikut:<sup>100</sup>

- 1. “Pada tanggal 18 Mei 1980, Penggugat menikah dengan seorang wanita bernama Kwee Indrayani (Bukti P1);
- 2. Dalam pernikahan tersebut telah dikaruniakan 3 (tiga) orang anak, yaitu:
  - a. Priskila Soesilo, Perempuan, lahir di Malang pada tanggal 24 November 1985;

---

<sup>99</sup> Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018, hlm. 1-5.

<sup>100</sup> Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018, hlm. 6-11.



- b. Ribka Soesilo, Perempuan, lahir di Malang pada tanggal 05 Desember 1991;
  - c. Benyamin Surya Soesilo, laki-laki, lahir di Malang pada tanggal 09 Oktober 1996;
3. Dalam perkawinan tersebut telah diperoleh harta bersama berupa Tanah dan Bangunan dengan dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950, yang ketiganya terletak di Kelurahan gadang, Kota Malang, Jawa Timur yang terdaftar atas nama Kwee Indrayani (Bukti P2, Bukti P3, dan Bukti P4);
  4. Pada tanggal 18 Mei 2010, Isteri Penggugat (Kwee Indrayani) meninggal dunia dan meninggalkan 4 (empat) orang ahli waris, yaitu: Penggugat (Suami) beserta 3 (tiga) orang anak (Bukti P5);
  5. Pada awal tahun 2011, Penggugat beserta 3 (tiga) orang anak Penggugat berniat menjual Tanah dan Bangunan tersebut, selanjutnya pada tanggal 13 April 2011, Penggugat bersama 3 (tiga) orang anak Penggugat menghadap Notaris Arlina untuk dibuatkan Akta Kuasa Menjual dari 3 (tiga) orang anak Penggugat kepada Penggugat. Namun, faktanya Notaris Arlina hanya membuat Akta Kuasa Menjual dari 2 (dua) orang anak Penggugat, yakni: Priskila Soesilo dan Ribka Soesilo, karena anak Penggugat yang nomor 3 bernama Benyamin Surya Soesilo masih di bawah umur sehingga diperlukan Surat Penetapan Perwalian untuk Ijin Menjual atas nama Benyamin Surya Soesilo dari Pengadilan Negeri Malang;

6. Sekitar awal Agustus 2011, antara Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk melakukan transaksi jual-beli atas 3 (tiga) bidang tanah dengan dasar SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950, serta berikut bangunan gudang di atasnya, terletak di Kelurahan Gadang, Kota Malang, Jawa Timur yang terdaftar atas nama Kwee Inrayani (Alm. Isteri Penggugat) dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 3.100.000.000,- (tiga miliar seratus juta rupiah) dengan ketentuan pembayaran akan dilakukan secara bertahap selambat-lambatnya akan dilunasi dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung dari tanggal 26 Agustus 2011;
7. Selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2011, Tergugat I mengajak Penggugat untuk menghadap Notaris Drs. I Gde Mastra, S.H., M.Kn., (ic. Tergugat II) yang berkantor di Jalan Raya Mondoroko Selatan No. 1, Singosari, Kabupaten Malang, untuk dibuatkan Akta Jual-Beli;
8. Ketika menghadap Tergugat II tersebut di atas, Penggugat diminta oleh Tergugat II untuk menyerahkan Asli SHM No. 948, Asli SHM No. 949, dan Asli SHM No. 950 An. Kwee Indrayani dan Surat Keterangan Waris, serta Surat Kuasa Menjual dari 2 (dua) orang Anak Penggugat (Priskila Soesilo dan Ribka Soesilo) yang dibuat oleh Notaris Arlina. Namun, dikarenakan Anak Penggugat I yang ke-2 (kedua) bernama Ribka Soesilo (ic. Penggugat III) juga dianggap belum dewasa, Penggugat I diminta untuk mengurus Akta Perwalian dan Ijin Menjual khusus untuk Anak Penggugat yang ke-2 (kedua) tersebut dan ke-3 (ketiga) Benyamin Surya Soesilo (ic. Penggugat IV) yang pada saat itu masih di bawah umur

sehingga memerlukan pengurusan Surat Penetapan Pengadilan tentang Perwalian dan Ijin Jual dari Pengadilan Negeri Malang, karena pada saat itu belum ada. Akta Perwalian tersebut baru selesai/terbit pada tanggal 01 Desember 2011 (Bukti P6);

9. Selanjutnya, ternyata ketika menghadap Tergugat II, Penggugat dan Tergugat I diminta langsung menandatangani Akta Jual-Beli Tanah dan Bangunan serta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99, tertanggal 25 Agustus 2011, dimana sebenarnya Penggugat ragu untuk menandatangani Akta No. 99 tersebut karena pembayaran belum dilakukan. Namun, karena Penggugat sangat yakin atas itikad baik Tergugat I dan Tergugat II serta dikarenakan masih adanya kekurangan dokumen yaitu Surat Penetapan Pengadilan tentang Perwalian dan Ijin Jual atas nama Anak Penggugat I yang ke-2 (kedua) Ribka Soesilo (ic. Penggugat III) dan Anak ke-3 (ketiga) Benyamin Surya Soesilo (ic. Penggugat IV), maka Penggugat bersedia menandatangani Akta No. 99 dengan pertimbangan sekalipun Penggugat menandatangani akta dimaksud namun secara hukum Penggugat berkeyakinan Akta No. 99 tersebut belum mempunyai nilai hukum sebelum dilengkapi Surat Penetapan Pengadilan tentang perwalian dan Ijin Jual dari Pengadilan Negeri Malang tersebut;
10. Pada tanggal 26 Agustus 2011, Tergugat I telah melakukan pembayaran awal (Pertama) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua miliar seratus juta rupiah) dengan rincian yang sejumlah Rp. 1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) melalui pemindahbukuan

Rekening Bank Muamalat Cabang Malang, sedangkan sisanya yang sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) dibayar dengan 3 (tiga) Giro yang masing-masing sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai dengan kesepakatan awal, dengan demikian terdapat kekurangan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

11. Dikarenakan sekitar 2 (dua) bulan lamanya, Tergugat tidak ada kabar sama sekali untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tersebut, maka Penggugat berupaya terus-menerus untuk menemui Tergugat I. Setelah dapat menemui Tergugat I, maka Penggugat mengajak Tergugat I untuk membuat Surat Perjanjian di bawah tangan di atas meterai tertanggal 31 Oktober 2011 yang antara lain menyebutkan bahwa Tergugat I berjanji untuk melunasi sisa kewajibannya untuk membayar kekurangan pembayaran jual-beli Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tersebut selambat-lambatnya tanggal 26 November 2011 dengan ketentuan apabila Tergugat I tidak mampu melunasinya, maka Tergugat I dikenakan denda sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) per hari selama kurun waktu 1 (satu) bulan (Bukti P7);
12. Sejak dibuatnya Surat Perjanjian di bawah tangan sebagaimana dimaksud pada poin 7 (tujuh) di atas, hingga gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan tanggal 15 November 2011, ternyata Penggugat sulit untuk menemui

Tergugat I dan hingga saat ini Tergugat I tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk membayar kekurangan pembayaran jual-beli Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) berikut denda-dendanya yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, maka adalah wajar apabila nanti dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Wanprestasi;

13. Dikarenakan sampai hari ini, Tergugat I belum juga melunasi kekurangan pembayaran sebagaimana Surat Perjanjian tertanggal 31 Oktober 2011 tersebut di atas, maka Penggugat merasa dirugikan karena kehilangan kesempatan mendapatkan keuntungan untuk mengelola (memutarkan) uang Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) tersebut, perlu disampaikan bahwa lazimnya keuntungan pedagang minimal 3% dari modal yang ditanamkan dalam setiap bulan atau kira-kira Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari, dengan demikian, keuntungan yang semestinya dapat diterima oleh Penggugat I apabila Tergugat I telah melunasi kekurangan transaksinya yang dihitung sampai tanggal 01 Desember 2017 atau selama 5 tahun 10 bulan adalah:  $3.125 \text{ hari} \times \text{Rp. } 1.000.000,- = \text{Rp. } 3.125.000.000,-$  (tiga miliar seratus dua puluh lima juta rupiah);
14. Selain kerugian materiil di atas, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil berupa waktu, tenaga, juga pikiran serta biaya-biaya lainnya untuk mengurus perkara ini hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan

Negeri Malang yang sebanding dengan Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah);

15. Dengan perhitungan sebagaimana tersebut di atas, maka kerugian materil maupun immateriil yang ditanggung Penggugat sejumlah  $\pm$  Rp. 3.125.000.000,- + Rp. 2.000.000.000,- = Rp. 5.125.000.000,- (lima miliar seratus dua puluh lima juta rupiah);
16. Tanpa diduga pada tanggal 15 Oktober 2012, Penggugat, mendapatkan Somasi/Peringatan dari Hasan Djalil & Partner yang beralamat di Jalan Tondano Dalam IV Blok A3-19, Kota Malang yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Bapak I Gde Mastra, SE, SH, MM, M.Kn (Tergugat II), dimana isi Somasi tersebut menyebutkan bahwa SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 yang menjadi objek jual-beli antara Penggugat dan Tergugat I telah berada dalam kekuasaan Kreditur karena adanya perikatan yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Turut Tergugat (PT. Bank Muamalat) (Bukti P8);
17. Sehubungan dengan adanya Somasi tersebut di atas, maka dapat dipastikan bahwa Tergugat II telah menyerahkan Akta No. 99 beserta Asli SHM No. 948, Asli SHM No. 949, dan Asli SHM No. 950 kepada Tergugat I tanpa terlebih dahulu meminta konfirmasi kepada Penggugat I dan selanjutnya oleh Tergugat I, Asli SHM No. 948, Asli SHM No. 949, dan Asli SHM No. 950, kepada Tergugat I tanpa terlebih dahulu meminta konfirmasi kepada Penggugat dan selanjutnya oleh Tergugat I Asli SHM

No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 tersebut telah dijaminkan kepada Turut Tergugat;

18. Adapun hal yang lebih mengejutkan lagi adalah ternyata pada tanggal 26 Agustus 2011, Tergugat II juga telah mengirimkan Surat kepada Turut Tergugat perihal Covernote Akta Notaris, dengan Nomor : 252/C-NOT/GM/VIII/2011 tanggal 26 Agustus 2011 untuk kelengkapan dokumen yang diperlukan Tergugat I dalam rangka mencairkan pinjaman kredit dari Bank Muamalat (Turut Tergugat) An. Tergugat I;
19. Hingga saat ini, Penggugat belum pernah menyerahkan Surat Penetapan Perwalian dan Izin Jual untuk Anak Penggugat yang ke-3 (ketiga) yang diterbitkan oleh Pengadilan negeri Malang, maka dengan dikeluarkannya Akta 99 oleh Tergugat II tersebut, maka berarti Anak Penggugat yang ke-3 (Benyamin Surya Soesilo) yang saat itu masih di bawah umur tidak diikutsertakan dalam proses jual-beli pada tanggal 25 Agustus 2011 tersebut sehingga adalah wajar apabila nantinya Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa perkara ini dalam putusannya menyatakan bahwa Akta No. 99 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai nilai hukum;
20. Perlu disampaikan hingga saat ini, Penggugat belum pernah menerima Salinan Akta No. 99, meskipun Penggugat telah meminta melalui surat secara resmi kepada Tergugat II. Namun, hingga gugatan ini dimajukan ke Pengadilan Negeri Malang, Penggugat belum pernah menerima Akta

No. 99 tersebut sehingga Penggugat tidak memiliki Asli Turunan Akta No. 99 tersebut (Bukti P9);

21. Perlu juga disampaikan bahwasanya hingga sampai dengan saat ini, Asli SHM No. 948, Asli SHM No. 949, dan Asli SHM No. 950 masih tetap tercatat di BPN An. Ny. Kwee Indrayani (Alm. Isteri Penggugat), sedangkan Tanah dan Bangunan yang terletak di Kelurahan Gadang, Kota Malang, Jawa Timur sesuai SHM tersebut masih tetap dalam penguasaan Penggugat;
22. Mengingat Tergugat II telah berani menyerahkan Akta No. 99 berikut Asli SHM No. 948, Asli SHM No. 949, dan Asli SHM No. 950 kepada Tergugat I tanpa terlebih dahulu mengkonfirmasi kepada Penggugat, apalagi Akta No. 99 tersebut belum dilengkapi dengan Surat Penetapan Pengadilan tentang Perwalian dan Izin Jual atas nama Anak Penggugat (Benyamin Surya Soesilo), maka wajar apabila Penggugat menduga bahwa Tergugat I bersama Tergugat II telah melakukan konspirasi jahat yang merugikan Penggugat. Dengan demikian, wajar apabila nantinya dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
23. Dikarenakan PT. Bank Muamalat, Tbk., Kantor Cabang Malang telah bertindak murang teliti dalam memberikan kredit kepada Tergugat I dengan jaminan SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 940 An. Kwee Indrayani yang merupakan milik Para Penggugat tersebut



dibatalkan dan mengembalikan barang jaminan tersebut kepada Para Penggugat”.

### **3. Petitum Gugatan**

Berdasarkan dalil-dalil gugatan atau posita di atas, maka adapun petitum gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., sebagai berikut:<sup>101</sup>

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah Akta Kuasa Menjual dari dua orang anak Penggugat, yaitu Priskila Soesilo dan Ribka Soesilo kepada Penggugat sebagaimana Akta No. 09 tertanggal 13 April 2011 yang dibuat oleh Arlina, SH, Notaris di Malang;
4. Menyatakan Tergugat I telah wanprestasi karena tidak melunasi tanggungan pembayaran Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99, tertanggal 25 Agustus 2011;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam membuat dan menggunakan Akta No. 99, tertanggal 25 Agustus 2011;
6. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Bernilai Hukum Akta Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99, tertanggal 25

---

<sup>101</sup> Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018, hlm. 11.

- Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat II (Drs. I Gde Mastra, SH, M.Kn), yang saat itu Notaris/PPAT Wilayah Kabupaten Malang;
7. Menyatakan Cover Note No. 252/C-NOT/GM/VIII/2011, tertanggal 26 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat II tidak bernilai hukum karena dibuat dengan cara melanggar hukum;
  8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi Materiil dan Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 5.125.000.000,- (lima miliar seratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai;
  9. Menghukum Tergugat II untuk tunduk pada Putusan Pengadilan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 yang kesemuanya An. Kwee Indrayani kepada Penggugat;
  10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan menjalankan isi putusan ini;
  11. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Pengadilan ini;
  12. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lebih lanjut;
  13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara”.

#### **4. Jawaban Para Tergugat**

Adapun Para Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., yaitu:

- a. Sujoko selaku Tergugat I;
- b. Notaris Dr. I Gde Mastra, S.H., M.Kn., selaku Tergugat II;
- c. PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk., Kantor Cabang Malang selaku Turut Tergugat.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikaji dan dianalisis dalam penelitian ini, Sujoko selaku Tergugat I dalam perkara ini setelah dipanggil secara patut dan layak berdasarkan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku ternyata yang bersangkutan tidak hadir menghadap di depan persidangan. Sujoko selaku Tergugat I dianggap tidak menggunakan haknya untuk menjawab dan membantah dalil-dalil gugatan yang diajukan Para Penggugat.

#### **a. Jawaban Tergugat II**

Tergugat II dalam perkara ini adalah Notaris I. Gde Mastra selaku Notaris yang membuat Akta Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99, tertanggal 25 Agustus 2011. Akta tersebut adalah akta antara Penggugat (ic. Hari Soesilo dengan Sujoko) terkait dengan jual-beli Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950.

Adapun jawaban Tergugat II (ic. Notaris I Gde Mastra) dalam perkara ini, sebagai berikut:<sup>102</sup>

---

<sup>102</sup> Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018, hlm. 15-16.

1. Terugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil dan argumentasi yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya dan sekaligus pula menyampaikan bantahan dalam pokok perkara kecuali yang secara tegas kebenarannya diakui oleh Tergugat II;
2. Apa yang sudah didalilkan oleh Tergugat II dalam eksepsinya mohon dianggap terulang secara mutatis mutandis dalam perkara ini;
3. Gugatan Para Penggugat pada inti dan pokoknya adalah permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat I;
4. Pada Gugatan Para Penggugat angka 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan), 16 (enam belas), 17 (tujuh belas), 18 (delapan belas), 19 (sembilan belas), 20 (dua puluh), dan 22 (dua puluh dua), Tergugat II sebagai Notaris sudah melaksanakan tugas dan kewajibannya dalam membuat perjanjian-perjanjian yang sudah disepakati, disetujui oleh Tergugat II seperti angka 4 (empat) tersebut;
5. Dengan dilaksanakan oleh Tergugat II tersebut di atas, Para Penggugat dan Tergugat I juga menghadap kepada Tergugat II melaksanakan apa yang sudah dipenuhi, disepakati dan disetujui oleh Para Penghadap, yaitu Para Penggugat dan Tergugat I, maka sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a, ayat (1) huruf b, ayat (2), ayat (3), dan Pasal 40 ayat (1), ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan ayat (3), Tergugat II untuk melaksanakan dan membuat akta-akta perjanjian tersebut sudah sah menurut hukum;

6. Bahwa tidak tepat Para Penggugat untuk mengaitkan permasalahan antara Para Penggugat dan Tergugat I yang melibatkan Tergugat II, mengingat tidak ada hubungan hukum lagi antara tergugat II dengan Para Penggugat dan Tergugat I karena semua Akta-akta Perjanjian tersebut sudah selesai”.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:<sup>103</sup>

“Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul”.

#### **b. Jawaban Turut Tergugat**

Turut Tergugat dalam perkara ini adalah PT. Bank Muamalat, Tbk., Cabang Malang, ditarik dalam perkara ini dikarenakan Bank Muamalat tersebut memberikan fasilitas kredit kepada Nasabahnya An. Sujoko. Fasilitas kredit tersebut diberikan dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950, yang menurut Para Penggugat peralihan/jual-belinya belum sah secara hukum.

Adapun jawaban dan bantahan Turut Tergugat terhadap gugatan yang diajukan Para Penggugat, sebagai berikut:<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup> Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018, hlm. 16.

- A. Tergugat I Merupakan Nasabah Turut Tergugat Yang Mendapatkan Fasilitas Pembiayaan Untuk Pembelian Tanah dan Bangunan Berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950
1. Tergugat I telah memperleh fasilitas pembiayaan sebesar Rp. 4.500.000.000,- dari Turut Tergugat berupa Fasilitas Pembiayaan Al-Murabahah berdasarkan Akad Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat No. 107 tertanggal 26 Agustus 2011 (Akad Pembiayaan) yang dibuat oleh dan dihadapan I Gde Mastra, Notaris di Kabupaten Malang/Tergugat II;
  2. Fasilitas pembiayaan yang diberikan Turut Tergugat kepada Tergugat I dimaksudkan untuk pembelian sebidang Tanah dan Bangunan berdasarkan SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 terletak di Provinsi Jawa Timur, Kotamadya Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Gadang, tercatat atas nama Kwee Indrayani (SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950), yang selanjutnya Tanah dan Bangunan dimaksud akan menjadi jaminan atas pembiayaan Tergugat I dan Turut Tergugat dan akan dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No. 108 tertanggal 26 Agustus 2011 (SKMHT 108) sebagaimana dinyatakan dalam Surat Tergugat II No. 252/C-NOT/GM/VIII/2011, tertanggal 26 Agustus 2011 (Cover Note);
  3. Pembelian SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 oleh Tergugat I dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli Bangunan

---

<sup>104</sup> Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018, hlm. 16-19.

- dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99 tertanggal 25 Agustus 2011 dihadapan Turut Tergugat II (Akta 99) oleh dan antara Para Penggugat sebagai Pihak Penjual dan Tergugat I sebagai Pihak Pembeli;
4. Dengan telah dilakukannya jual-beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta 99 dan penandatanganan SKMHT 108 oleh Tergugat I, maka sesuai dengan maksud dan tujuan fasilitas pembiayaan Tergugat I, selanjutnya Turut Tergugat mencairkan pembiayaan ke rekening Tergugat I guna pembayaran jual-beli kepada Para Penggugat;
  - B. Transaksi Jual-Beli SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 Antara Para Penggugat Dengan Tergugat I Merupakan Perjanjian Yang Sah dan Mengikat Bagi Para Penggugat dan Tergugat I
  5. Turut Tergugat menyangkal dalil Para Penggugat yang dinyatakan dalam angka 9, 16, 17, 18, dan 23, karena bertentangan dengan fakta yang sebenarnya. Transaksi jual-beli SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 antara Para Penggugat dengan Tergugat I melalui pembiayaan dari Turut Tergugat merupakan tindakan yang disadari oleh Para Penggugat sebagaimana Surat Pernyataan Penggugat tertanggal 31 Mei 2011 yang dikirimkan untuk meyakinkan Turut Tergugat sehubungan dengan pembiayaan Tergugat I;
  6. Jual-beli SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 oleh Para Penggugat kepada Tergugat I merupakan kehendak dan kemauan Para Penggugat selaku penjual dan Tergugat I selaku pembeli, hal mana sesuai dengan Surat Penawaran Penjual (ic. Penggugat I) tertanggal 31 Mei 2011

yang dikirimkan untuk meyakinkan Turut Tergugat sehubungan dengan pembiayaan Tergugat I;

7. Transaksi jual-beli oleh Para Penggugat kepada Tergugat I melalui pembiayaan dari Turut Tergugat merupakan tindakan yang dilakukan secara sadar dan tanpa paksaan atau tekanan dari pihak manapun yang dituangkan dalam suatu perjanjian dan telah memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH.Perdata dan sebagai suatu perjanjian, maka transaksi jual-beli tersebut adalah sah dan berlaku atau mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Para Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH.Perdata, yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.
8. Jual-beli atas SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 yang Tergugat lakukan sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 1365 KUH.Perdata, sebaliknya sebagai suatu perjanjian, maka pihak-pihak yang membuatnya harus melaksanakan dengan itikad baik, dan tidak dipenuhinya suatu prestasi dalam transaksi jual-beli tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum;



9. Sesuai dengan bukti-bukti yang akan disampaikan pada tahap pembuktian nantinya, Tergugat I telah melunasi pembayaran pembelian SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 kepada Para Penggugat, dengan demikian dalil Penggugat pada angka 10 dan angka 11 adalah suatu dalil atau argumentasi yang mengada-ada serta tidak beralasan hukum;
  10. Dikarenakan jual-beli tersebut merupakan transaksi dengan kehendak dan kemauan bebas para pihak dan Tergugat I telah melunasi pembayaran untuk transaksi jual-beli tersebut, maka tidak terdapat dasar dan alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk mengabulkan petitum Para Penggugat angka 6 dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);
- C. Para Penggugat Adalah Pihak Yang Beritikad Buruk Karena Menahan atau Tidak Menyerahkan Dokumen Terkait Jual-Beli SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950
11. Gugatan Para Penggugat seharusnya dan sepatutnya ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo karena Para Penggugat merupakan pihak yang beritikad buruk sebagaimana diuraikan di bawah ini;
  12. Sebagaimana diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam gugatannya angka 19, Para Penggugat menahan dan tidak menyerahkan dokkumen penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri Malang, dimana dokumen

yang ditahan oleh Para Penggugat tersebut merupakan dokumen persyaratan untuk dapat dilakukan proses balik-nama terhadap SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950;

13. Selaku Pihak Penjual, Para Penggugat berkewajiban untuk menyerahkan dokumen-dokumen terkait Tanah dan Bnagunan yang akan dijual serta dokumen legalitas pihak Penjual diantaranya penetapan perwalian dari Pengadilan, karena salah satu anak Penggugat I masih di bawah umur;
14. Akan tetapi, faktanya dengan dasar itikad baik Para Penggugat sengaja menahan dan tidak menyerahkan dokumen legalitas Penjual, dan menyatakan masih terdapat kekurangan pembayaran oleh Tergugat I, hal ini bertentangan dengan kwitansi pembayaran dan bukti tanda terima;
15. Apa yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam angka 10, dan 13 yang menyatakan terdapat kekurangan pembayaran atas transaksi SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 merupakan dalil yang tidak benar dan merupakan suatu bentuk itikad buruk Para Penggugat, perlu Turut Tergugat sampaikan atas transaksi jual-beli tersebut diketahui bahwa Para Penggugat telah menerima pembayaran dari Tergugat I sebesar total Rp. 5.200.000.000,- (lima miliar dua ratus juta rupiah) dengan rincian, sebagai berikut:
  - a. Kwitansi pembayaran rumah di Jalan Terminal gadang sebesar Rp. 1.650.000.000,- (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Kwitansi pembayaran uang-muka sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah);

- c. Pindah buku sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dari rekening Tergugat I ke rekening Penggugat I tanggal 26 Agustus 2011;
  - d. Bukti Tanda Terima 1 lembar BG GFB 363129 BRI Gondang Legi sebesar Rp. 500.000.000,- tertanggal 26 Agustus 2011;
16. Para Penggugat telah menerima pembayaran jual-beli Tanah dan Bangunan dari Tergugat I yang berasal dari pembiayaan yang telah diberikan Turut Tergugat kepada Tergugat I, tindakan Para Penggugat yang sengaja menahan atau menyerahkan dokumen penetapan perwalian sehingga terhadap materi keterangan saksi yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat II di persidangan tersbeut, kedua belah pihak yang berperkara menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan”.

#### **4.2.3. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018**

Adapun pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018, sebagai berikut:<sup>105</sup>

Menurut majelis hakim adapun permasalahan hukum dalam putusan yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu:<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018, hlm. 53-64.

<sup>106</sup> Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018, hlm. 51.

1. Apakah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual-beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I?
2. Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam pembuatan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Turut Tergugat yang diikuti dengan Perjanjian Jaminan atas objek sengketa merupakan suatu perbuatan melawan hukum?

Adapun jawaban atas permasalahan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, menurut majelis hakim sebagai berikut:

Berkaitan dengan dalil yang disampaikan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 163 HIR maupun ketentuan Pasal 1865 BW, yang menyebutkan: “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”, maka majelis hakim akan menetapkan beban pembuktian mengenai adanya jual-beli maupun dalil mengenai wanprestasi tersebut kepada Para Penggugat selaku pihak yang mendalilkan.

Mengenai pembuktian dalam hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 162 HIR s.d. Pasal 177 HIR, dapat diambil suatu kesimpulan bahwa dalam pembuktian perkara perdata dianut sistem pembuktian positif, artinya sistem pembuktian dalam hukum acara perdata hanya menyandarkan diri pada alat bukti saja yakni alat-alat bukti yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga pada pokoknya suatu gugatan yang sudah

memenuhi cara-cara pembuktian dengan alat bukti yang sah yakni sesuai dengan ketentuan undang-undang, maka gugatannya haruslah dikabulkan begitu pula sebaliknya apabila suatu gugatan tersebut tidak didukung oleh alat bukti yang sah sedangkan alat bukti yang diajukan oleh pihak lawan lebih kuat, maka gugatannya haruslah dinyatakan ditolak. Maka dari itu, majelis hakim selanjutnya akan mempertimbangkan apakah berdasarkan alat-alat bukti yang sah yang diajukan Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya di persidangan, Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga dapat diketahui apakah gugatan Para Penggugat tersebut dapat dikabulkan ataukah justru sebaliknya bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak.

Terhadap permasalahan hukum pertama, mengenai apakah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual-beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I, maka majelis hakim berpendapat yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu apakah jual-beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah sah secara hukum dan selanjutnya setelah mempertimbangkan sahnyanya perjanjian jual-beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah dapat dibuktikan adanya wanprestasi dalam perjanjian jual-beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I.

Majelis hakim akan menguraikan terlebih dahulu apakah yang dimaksud dengan definisi jual-beli, yang mana sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1457 BW, menyebutkan bahwa: “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana

pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1458 BW, menyebutkan bahwa: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Dikarenakan jual beli tersebut merupakan salah satu bentuk perjanjian, maka dari itu mengenai jual-beli tunduk pula terhadap ketentuan dan syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 BW, yaitu: 1) adanya kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan diri; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal.

Lebih lanjut mengenai jual-beli atas tanah telah diatur secara khusus, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 5 UU Pokok Agraria, yang berbunyi: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan luar angkasa adalah hukum adat”, sedangkan dalam hukum adat berkaitan dengan jual-beli atas tanah terdapat syarat jual beli tanah dalam hukum adat yaitu terang dan tunai yang mana arti terang adalah bahwa penyerahan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan pejabat setempat yang berwenang sedangkan arti tunai adalah pembayaran atas tanah tersebut dilakukan dengan harga yang jelas yang telah disepakati, secara tunai.

Berdasarkan beberapa ketentuan yang mengatur mengenai definisi perjanjian secara umum serta jual beli, sebagaimana telah majelis hakim uraikan,

maka selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah dapat dibuktikan adanya jual beli atas tanah objek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Kuasa Hukum Para Penggugat melalui posita gugatannya angka 6 s.d. 9 telah mendalilkan adanya jual-beli atas objek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang mana sebelum majelis hakim mempertimbangkannya, majelis hakim terlebih dahulu mempertimbangkan asal usul tanah objek sengketa aquo.

Mengenai asal usul dari objek sengketa setelah majelis hakim mempertimbangkan bukti tertulis yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat di persidangan yaitu bukti tertulis PI, PII, PIII, PIV-2 sampai dengan bukti tertulis PIV-a, maka dapat diketahui bahwa objek sengketa berasal dari isteri Penggugat I yang juga sebagai ibu kandung dari Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV yang bernama Kwee Indrayani.

Selanjutnya berdasarkan bukti tertulis PI, PII, PIII, PIV-5 dan PIV-5a dapat diketahui bahwa Kwee Indrayani selaku pemilik semula atas objek sengketa yang telah meninggal dunia, oleh karenanya secara hukum, maka objek sengketa tersebut jatuh kepada ahli waris yang mana selanjutnya berkaitan dengan pihak yang menjadi ahli waris Kwee Indrayani, majelis hakim telah mempertimbangkan bukti tertulis tersebut yang menjadi ahli waris Kwee Indrayani adalah suami beserta anak-anaknya ic. Para Penggugat.

Materi bukti tertulis yang telah dipertimbangkan oleh majelis hakim berkaitan dengan asal-usul objek sengketa, peristiwa hukum meninggalnya Kwee Indrayani selaku pemilik semula atas objek sengketa serta dasar hukum ahli waris dari Kwee Indrayani tersebut, telah diperkuat oleh Saksi Barendra Yoyok Utama dan Saksi Judi Soerjaatmadja yang saling bersesuaian yang mana pada intinya kedua orang saksi tersebut menjelaskan adanya dasar alas hak Para Penggugat selaku ahli waris Kwee Indrayani atas objek sengketa.

Selanjutnya, majelis hakim telah mempertimbangkan materi keterangan Saksi Barendra Yoyok Utomo dan Saksi Judi Soerjaatmadja yang menjelaskan adanya jual-beli objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dengan harga Rp. 3.100.000.000,- (tiga miliar seratus juta rupiah).

Berkaitan dengan syarat umum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, majelis hakim akan mempertimbangkan Para penggugat yang diwakili oleh Penggugat I secara hukum dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Seseorang dianggap cakap melakukan perbuatan hukum apabila seseorang tersebut telah dewasa, yang mana dewasa menurut ketentuan Pasal 330 BW disebutkan bahwa belum dewasa adalah seseorang yang belum mencapai usia 21 tahun dan belum menikah, selanjutnya mengenai pengertian dewasa tersebut dalam perkembangannya telah mengalami perubahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UU Perlindungan Anak yang menyebutkan anak adalah seseorang yang masih belum berusia 18 tahun termasuk anak yang masih dalam kandungan, lebih lanjut mengenai kedewasaan dalam bertindak dalam hukum



perdata misalnya untuk menandatangani suatu perjanjian maupun akta telah diatur dalam ketentuan pasal 39 ayat (1) UU Jabatan Notaris, yaitu: paling sedikit berusia 18 tahun atau telah menikah, selanjutnya apabila terdapat anak-anak yang belum dewasa secara hukum belum cakap melakukan perbuatan hukum, maka diperlukan seorang wali untuk mewakili kepentingan hukum dari anak-anak yang masih dibawah umur tersebut, kemudian apabila terjadi kematian dari salah satu orang tua in casu Kwee Indrayani, maka ketentuan Pasal 345 BW menentukan apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia, maka perwalian terhadap anak-anak dalam perkawinan yang belum dewasa demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama, selain itu kedudukan orang tersebut apabila dihubungkan dengan harta kekayaan anaknya yang masih di bawah umur, maka ketentuan Pasal 307 menentukan bahwa setiap pemangku kekuasaan orang tua terhadap anak yang belum dewasa, harus mengurus harta kekayaan anak itu.

Berdasarkan beberapa ketentuan mengenai kedudukan anak yang masih di bawah umur serta kedudukan orang tua yang hidup terlama tersebut, maka selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan apakah sah perbuatan Penggugat I yang mewakili anak-anaknya, termasuk diantaranya anak-anak yang masih di bawah umur dalam perjanjian jual-beli dengan Tergugat I.

Sebagaimana telah majelis hakim pertimbangkan mengenai asal usul objek sengketa sampai dengan adanya jual beli objek sengketa yang telah dibuktikan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dan secara hukum tidak terdapat dalil bantahan maupun bukti sebaliknya (*tegen bewijs*) dari pihak lawan ic. Tergugat I selaku Pembeli, maka dari itu majelis hakim berpendapat Kuasa

Hukum Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalilnya berkaitan dengan adanya peristiwa jual-beli antara Para Penggugat yang diwakili oleh Penggugat I sebagai wali yang sah atas anak-anaknya, dengan Tergugat I dan oleh karenanya perjanjian jual-beli tersebut haruslah dianggap sah karena dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta memenuhi syarat terang dan tunai sebagaimana diamanatkan dalam UU Pokok Agraria, maka dari itu majelis hakim berpendapat perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak untuk mentaatinya sebagaimana undang-undang (*pacta sunt servanda*).

Dengan telah dapat dibuktikan adanya perjanjian jual-beli yang sah antara Para Penggugat yang diwakili oleh Penggugat I dengan Tergugat I, selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan pula apakah terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap kesepakatan jual-beli yang dibuat dengan Para Penggugat yang diwakili oleh Penggugat I tersebut.

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Menurut kamus hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dikarenakan oleh suatu keadaan memaksa, selain dari itu mengenai wanprestasi dapat diartikan pula sebagai tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak. Lebih lanjut, berdasarkan pendapat ahli, Aloysius R. Entah yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat

menerangkan bahwa mengenai wanprestasi secara teori, wanprestasi dapat terjadi karena sama sekali tidak melaksanakan tugas dan kedua melaksanakan prestasi namun hanya sebagian, ketiga wanprestasi karena terlambat (vide: Pasal 1328 BW) namun sudah dicabut berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3/1963 tidak masuk lagi ke dalam wanprestasi, kemudian yang keempat adalah wanprestasi karena melakukan yang dalam perjanjian tidak boleh dilakukan, jadi dulu hukum perdata mengenal 4 jenis wanprestasi, namun sekarang hanya mengenal 3 wanprestasi. Selanjutnya apabila memenuhi syarat untuk dapat dinyatakan sebagai wanprestasi, maka apabila salah satu pihak merasa dirugikan dengan akta tersebut, maka dapat mengajukan gugatan wanprestasi.

Mengenai wanprestasi yang didalilkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dalam gugatannya, majelis hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah dapat dibuktikan setelah majelis hakim mempertimbangkan bukti tertulis PI, PII, PIII, PIV-7 yang mana berdasarkan bukti tersebut dapat diketahui bahwasanya terdapat kekurangan Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dari keseluruhan harga yang telah disepakati Rp. 3.100.000.000,- (tiga miliar seratus juta rupiah) yang akan dibayar dalam tempo tanggal serta materi keterangan Saksi Barendra Yoyok Utomo dan Saksi Judi Soerjaatmadja yang mana keterangan saksi-saksi tersebut saling bersesuaian yang menerangkan bahwa harga penjualan objek sengketa tersebut belum dibayarkan lunas oleh Tergugat I kepada Para Penggugat, oleh karenanya sejalan dengan pokok permasalahan pertama *aquo* mengenai peristiwa hukum wanprestasi haruslah secara hukum dinyatakan telah dapat dibuktikan yaitu wanprestasi dalam bentuk tidak

melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan karena masih ada kekurangan pembayaran Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), yang mana di persidangan tidak terdapat bukti dari pihak lawan yang membantah adanya wanprestasi tersebut.

Setelah majelis hakim mempertimbangkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana permasalahan pertama, selanjutnya yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana permasalahan pertama majelis hakim akan mempertimbangkan permasalahan kedua mengenai perbuatan melawan hukum, yaitu: “Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dengan pembuatan perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Turut Tergugat yang diikuti dengan perjanjian jaminan atas objek sengketa merupakan suatu perbuatan melawan hukum?”.

Kuasa Hukum Para Penggugat telah mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam proses perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Turut Tergugat dengan alasan bahwa Tergugat I telah melakukan perjanjian kredit dan diikuti dengan perjanjian jaminan dengan menjaminkan objek sengketa kepada Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dari pihak Para Penggugat, yang mana hal tersebut akan majelis hakim pertimbangkan sebagaimana uraian berikut ini.

Adapun yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 BW, disebutkan: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Secara kronologis berkaitan dengan perjanjian antara Tergugat I dengan Turut Tergugat sebagaimana didalilkan dalam gugatan Para Penggugat, serta berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat, sebagai berikut:

1. Pada tanggal 13 April 2011 telah dibuatkan Surat Keterangan Mewaris oleh Notaris Arlina yang menerangkan bahwa ahli waris Kwee Indrayani adalah Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV.
2. Pada tanggal 25 Agustus 2011 dibuat Akta Kesepakatan Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan hak Atas Tanah No. 99 yang dibuat oleh I Gde Mastra, Notaris di Kabupaten Malang.
3. Pada tanggal 31 Oktober 2011 dibuat Surat Perjanjian antara Penggugat I dengan Soedjoko yang mana berdasarkan Surat Perjanjian tersebut diketahui bahwa jual-beli atas tanah SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 atas nama Kwee Indrayani belum lunas dan telah lewat waktu dari waktu yang diperjanjikan yaitu 26 Desember 2011.
4. Pada tanggal 15 Oktober 2012 adanya somasi dari Hasan Djalil & Partners sebagai Kuasa dari I Gde Mastra tertanggal 15 Oktober 2012.
5. Pada tanggal 01 Desember 2011 adanya Penetapan Pengadilan Egeri Malang No. 237/Pdt.P/2011/PN.Mlg., tentang Perwalian untuk melakukan tindakan hukum terhadap harta warisan dari Kwee Indrayani.

Selanjutnya, berdasarkan bukti tertulis yang diajukan Tergugat II dan Turut Tergugat, secara kronologis dapat diketahui bahwa:

1. Pada tanggal 22 Juli 2011 adanya Surat Persetujuan Fasilitas Al-Murabahah Pembiayaan Hunian Syariah dari Turut Tergugat kepada

Tergugat I yang mana disebutkan adanya jaminan berupa SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 atas nama Kwee Indrayani.

2. Pada tanggal 05 Agustus 2011 diketahui adanya Permohonan Pengikatan secara notariil dari Turut Tergugat (Bank Muamalat) kepada Tergugat II untuk pembuatan Akta Perjanjian Al-Murabahah PHS dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 atas nama Kwee Indrayani dengan hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 10.999.668.100,- (sepuluh miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus enam puluh delapan ribu seratus rupiah).
3. Pada tanggal 26 Agustus 2011 dibuat Akad Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat No. 107 tanggal 26 Agustus 2011 dapat diketahui adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Turut Tergugat berupa pemberian fasilitas pembiayaan oleh Turut Tergugat selaku Kreditur kepada Tergugat I selaku debitur dengan plafond sebesar Rp. 4.250.000.000,- (empat miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950.
4. Surat Cover Note No. 225/C-NOT/GM/VIII/2011, tertanggal 26 Agustus 2011 yang dikeluarkan oleh Tergugat II.

Berdasarkan kronologis peristiwa hukum tersebut di atas, maka berkaitan dengan permasalahan hukum kedua mengenai perbuatan melawan hukum dapat diketahui bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II dapat dibuktikan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat bahwasanya akta tersebut dibuat tanpa

disertai adanya Penetapan Perwalian dari Pengadilan untuk Penggugat III dan Penggugat IV yang masih di bawah umur, dikarenakan Penetapan Perwalian untuk Penggugat III dan Penggugat IV tersebut barulah ditetapkan pada tanggal 01 Desember 2011 sedangkan Akta Kesepakatan Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan hak Atas tanah No. 99 tersebut dibuat pada tanggal 25 Agustus 2011, oleh karenanya berkaitan dengan fakta yuridis tersebut selanjutnya majelis hakim berpendapat bahwa meskipun antara Para Penggugat yang diwakili oleh Penggugat I dengan Tergugat I telah terjadi jual-beli secara sah menurut hukum akan tetapi dalam proses pencatatan jual-beli tersebut terdapat cacat hukum karena tidak disertakan Penetapan Perwalian dari Pengadilan sebagai syarat untuk membuktikan kecakapan salah satu pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum, oleh karenanya kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat I tersebut haruslah dianggap hanya mengikat kedua belah pihak untuk mentaatinya.

Selanjutnya, agar kesepakatan tersebut dapat dipergunakan serta mengikat pihak ketiga in casu Turut Tergugat, maka seharusnya dibuat Akta Kesepakatan Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah yang telah memenuhi syarat formil maupun materiil. Dengan demikian, maka majelis hakim sependapat dengan pendapat ahli yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat yaitu Ahli Wahyudi Suyanto dan Ahli Aloysius R. Entah, yang berpendapat bahwasanya Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak mengandung cacat secara materiil karena tidak dilengkapinya persyaratan berkaitan dengan kecakapan salah satu pihak haruslah dinyatakan batal demi hukum, dengan demikian bahwa Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Turut Tergugat yang

dibuat berdasarkan Akta Kesepakatan Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99, tertanggal 25 Agustus 2011 haruslah dinyatakan batal demi hukum selain daripada hal tersebut berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat bahwa proses perjanjian kredit antara Tergugat I dan Turut Tergugat dengan mempergunakan jaminan objek sengketa tersebut telah dimulai dalam kurun waktu:

1. Pada tanggal 22 Juli 2011 adanya Surat Persetujuan Fasilitas Al-Murabahah Pembiayaan Hunian Syariah dari Turut Tergugat kepada Tergugat I yang mana disebutkan adanya jaminan berupa SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 An. Kwee Indrayani.
2. Pada tanggal 05 Agustus 2011 diketahui adanya Permohonan Pengikatan secara Notariil dari Turut Tergugat (Bank Muamalat) kepada Tergugat II untuk pembuatan Akta Perjanjian Al-Murabahah PHS dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 An. Kwee Indrayani dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp. 10.999.668.100,- (sepuluh miliar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus enam puluh delapan ribu seratus rupiah).
3. Pada tanggal 26 Agustus 2011 dibuat Akad Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat No. 107, tertanggal 26 Agustus 2011 dapat diketahui adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Turut Tergugat berupa pemberian fasilitas pembiayaan oleh Turut Tergugat selaku kreditur kepada Tergugat I selaku debitur dengan plafond



sebesar Rp. 4.250.000.000,- (empat miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan berupa SHM No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950.

Sedangkan transaksi jual-beli antara Para Penggugat yang diwakili oleh Tergugat I secara formil barulah terjadi pada tanggal 25 Agustus 2011 dibuat Akta Kesepakatan Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99 yang dibuat oleh I Gde Mastra, sehingga berdasarkan fakta yuridis tersebut proses perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Turut Tergugat telah mendahului proses jual-beli antara Para Penggugat yang diwakili oleh Penggugat I dengan pihak Tergugat I, oleh karenanya majelis hakim berpendapat hal tersebut tidak dibenarkan secara hukum dikarenakan seharusnya Turut Tergugat meneliti serta melakukan konfirmasi kepada pihak Para Penggugat apakah jual-beli antara Para Penggugat yang diwakili oleh Penggugat I dengan Tergugat I tersebut telah dilaksanakan secara tuntas (lunas) dikarenakan objek sengketa bukan atas nama Tergugat I, melainkan atas nama Kwee Indrayani (isteri Penggugat I) terlebih dapat diketahui pula adanya fakta bahwa belum adanya levering atas objek sengketa yang mana hal tersebut diketahui majelis hakim pada saat dilakukannya Pemeriksaan Setempat bahwa objek sengketa masih dalam penguasaan Para Penggugat.

Berdasarkan uraian pertimbangan majelis hakim tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pembuatan Akta Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99, tertanggal 25 Agustus 2011 beserta Cover Note yang dibuat oleh Tergugat II yang selanjutnya dipergunakan oleh Tergugat I untuk membuat

perjanjian kredit dengan Turut Tergugat yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Para Penggugat menurut majelis hakim merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya pembuatan Perjanjian Kreidt antara Tergugat I dengan Turut Tergugat yang dicatatkan melalui Tergugat II yang tidak memenuhi syarat materiil yang dibuat tanpa sepengetahuan Para Penggugat selaku pemilik objek sengketa yang sah, maka majelis hakim berpendapat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawna hukum dikarenakan akibat perbuatan Terguat I dan Tergugat II tersebut telah menimbulkan kerugian kepada pihak Para Penggugat dikarenakan harga tanah objek sengketa belum dibayar secara lunas oleh Tergugat I akan tetapi objek sengketa telah dipergunakan sebagai jaminan kredit kepada Turut Tergugat.

Setelah majelis hakim mempertimbangkan serta membuktikan permasalahan pertama dan permasalahan kedua dalam perkara aquo, selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan yang dituntut oleh Para Penggugat. Berkaitan dengan petitum pertama dan kedua, majelis hakim berpendapat haruslah dipertimbangkan petitum gugatan lainnya terlebih dahulu. Berkaitan dengan petitum ketiga sebagaimana telah majelis hakim pertimbangkan mengenai kedudukan Penggugat I selaku salah satu ahli waris dari Kwee Indrayani dan wali yang sah atas anak-anaknya yang masih di bawah umur yang telah dipertimbangkan oleh majelis hakim, melalui Akta No. 09, tertanggal 13 April 2011 dibuat oleh dan di hadapan Arlina, Notaris di Malang yang kebenaran bukti tersebut tidak terbantahkan oleh pihak lawan, maka dari itu haruslah dikabulkan.

Berkaitan dengan petitum keempat mengenai wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap perjanjian jual-beli yang dibuat dengan Para Penggugat yang diwakili oleh Penggugat I sebagaimana telah majelis hakim pertimbangkan dan petitum kelima mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah dipertimbangkan pula oleh majelis hakim, maka dari itu petitum keempat dan petitum kelima tersebut haruslah dikabulkan.

Mengenai petitum keenam berkaitan dengan bukti Akta Jual-Beli yang dibuat oleh Tergugat II dengan tidak melengkapinya dengan persyaratan materil untuk membuktikan kecakapan salah satu pihak yang masih di bawah umur sebagaimana telah majelis hakim pertimbangkan dan petitum ketujuh mengenai Cover Note yang dibuat oleh Tergugat II untuk kepentingan Tergugat I, sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya, maka harus dikabulkan.

Mengenai kerugian yang dimohonkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat sebagaimana dalam petitum kedelapan, berdasarkan uraian pertimbangan majelis hakim mengenai adanya kerugian yang diderita oleh Para Penggugat, maka majelis hakim berpendapat untuk dikabulkan akan tetapi berkaitan nominal kerugian yang dimohonkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat majelis hakim tidak sependapat oleh karena menurut majelis hakim ganti kerugian yang adil yang dapat dibebankan kepada Tergugat I adalah Rp. 4.125.000.000,- (empat miliar seratus dua puluh lima juta rupiah).

Mengenai petitum kesembilan yang dimohonkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, maka berdasarkan pertimbangan majelis hakim sebagaimana telah

diuraikan mengenai adanya wanpresetasi maupun perbuatan melawan hukum, haruslah dinyatakan dikabulkan. Sedangkan, berkaitan dengan petitum kesepuluh mengenai uang paksa (dwangsom) haruslah dinyatakan ditolak.

Berkaitan dengan petitum kesebelas haruslah dinyatakan dikabulkan karena perjanjian kredit yang dibuat oleh Turut Tergugat dengan Tergugat I tersebut mempergunakan jaminan objek sengketa yang masih dalam penguasaan Para Penggugat, sedangkan mengenai petitum keduabelas berupa permohonan putusan serta merta oleh karena putusan majelis hakim bukanlah merupakan putusan serta merta oleh karenanya harus ditolak.

Berkaitan dengan petitum ketigabelas tentang biaya perkara, oleh karena perkara ini Kuasa Hukum Para Penggugat selaku pihak yang mendalilkan dan dinyatakan telah dapat membuktikan dalilnya sehingga dianggap sebagai pihak yang menang oleh karenanya mengenai biaya perkara haruslah dibebankan kepada pihak Para Tergugat secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan.

Berdasarkan pertimbangan majelis hakim tersebut, maka terdapat beberapa petitum yang dinyatakan ditolak oleh karenanya, majelis hakim mengenai petitum pertama dan petitum kedua menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian dan selanjutnya majelis hakim menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya”.

#### **4.2.4. Hak Atas Tanah Milik Anak Di Bawah Umur Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal**

### 16 Oktober 2018

Adapun amar Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018 yang telah berkekuatna hukum tetap, menyatakan bahwa:<sup>107</sup>

“Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Sah Akta Kuasa Menjual dari dua anak Penggugat yaitu Priskila Soesilo dan Ribka Soesilo kepada Penggugat I sebagaimana Akta No. 09 tertanggal 13 April 2011 yang dibuat oleh Arlina Notaris di Malang;
- Menyatakan Tergugat I telah wanprestasi karena tidak melunasi tanggungan pembayaran jual-beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99 tanggal 25 Agustus 2011;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam membuat dan menggunakan Akta No. 99 tanggal 25 Agustus 2011;
- Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Bernilai Hukum Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99 tertanggal 25 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat II (I Gde Mastra) yang saat itu Notaris/PPAT Wilayah Kabupaten Malang;

---

<sup>107</sup> Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018, hlm. 64-65.

- Menyatakan Cover Note No. 252/C-NOT/GM/VIII/2011, tanggal 26 Agustus 2011 yang dibuat oleh Tergugat II tidak bernilai hukum karena dibuat dengan cara melanggar hukum;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi Materiil dan Imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 4.125.000.000,- (empat miliar seratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai;
- Menghukum Tergugat II untuk tunduk pada Putusan Pengadilan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 948, SHM No. 949, dan SHM No. 950 kesemuanya atas nama Ny. Kwee Indrayani kepada Penggugat;
- Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Pengadilan ini;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 3.291.000,- (tiga juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya”.

#### **4.2.5. Penetapan Perwalian Anak dan Penetapan Izin Jual Yang Diminta PPAT Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum**

Teori kepastian hukum yang dinyatakan Gustav Radbruch yang digunakan dalam penelitian ini, menyatakan bahwa: terdapat empat hal yang berhubungan dengan kepastian hukum, yaitu:

1. “Hukum itu positif;
2. Hukum didasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti yaitu dengan adanya keterangan;
3. Kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan di samping mudah dilaksanakan;
4. Hukum positif tidak boleh mudah berubah”.<sup>108</sup>

Berdasarkan apa yang disampaikan Gustav Radbruch tersebut, maka kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan.

Sebelum membahas mengenai perwalian anak dan penetapan izin jual yang dimintakan Notaris/PPAT sebagai syarat untuk membuat akta jual-beli hak atas tanah, terkait dengan jual-beli maka harus dibahas terlebih dahulu mengenai jual-beli. Jual-beli diatur dalam Pasal 1457 KUH.Perdata, bahwa: “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1458 BW, menyebutkan bahwa: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Dikarenakan jual beli tersebut merupakan salah satu bentuk perjanjian, maka jual-beli tunduk pula terhadap ketentuan dan syarat-syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH.Perdata.

---

<sup>108</sup> Gustav Radbruch dalam A.W. Sanjaya, Op.cit., hlm. 169-170.

Adapun syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH.Perdata, ada 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang terdiri dari :

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

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja selaku ahli hukum perdata memberikan pendapat mengenai perjanjian, menyebutkan bahwa: “Suatu perjanjian adalah 1) suatu perbuatan, 2) antara sekurang-kurangnya dua orang (jadi dapat lebih dari dua orang), perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara dua pihak yang berjanji tersebut”. Adapun unsur-unsur perjanjian, yaitu:<sup>109</sup>

1. “Ada para pihak
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut
3. Ada tujuan yang akan dicapai
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
5. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan
6. Ada syarat-syarat tertentu”.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH.Perdata dapat dibedakan syarat subjektif dan syarat objektif. Dalam hal ini harus dapat membedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Syarat subjektif adalah kedua syarat yang pertama, sedangkan syarat objektif adalah kedua syarat yang terakhir.<sup>110</sup> Syarat subjektif menyangkut kepada para pembuatnya, yaitu: kesepakatan dan

---

<sup>109</sup> Mulyadi, Kartini., dan Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Ed. Ke-1, Cet. Ke-1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 93.

<sup>110</sup> Badruzaman, Mariam Darus., 1993, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, hlm. 98.



kecakapan. Apabila syarat subjektif ini tidak dipenuhi, maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*). Sedangkan, syarat objektif berkaitan dengan objek perjanjiannya, yaitu: suatu hal tertentu dan sebab yang tidak terlarang. Apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum (*null and void*).<sup>111</sup>

Syarat subjektif adalah mengenai subjek perjanjian, sedangkan syarat objektif adalah mengenai objek perjanjian. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum, sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak diakui oleh hukum. Tetapi bila pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang tetapi perjanjian itu tetap berlaku diantara mereka, namun bila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakui sehingga timbul sengketa, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

Keempat syarat tersebut di atas, merupakan syarat yang esensial dari suatu perjanjian, artinya syarat-syarat tersebut harus ada dalam suatu perjanjian, tanpa suatu syarat ini, perjanjian dianggap tidak pernah ada atau perjanjian itu tidak sah. Namun, dengan berlakunya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak.<sup>112</sup> Dengan kata sepakat suatu perjanjian sudah lahir.

---

<sup>111</sup> Saliman, Abdul R., dkk., 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Prenada, Jakarta, hlm. 12-13.

<sup>112</sup> Kebebasan berkehendak disebut juga kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas dalam hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH.Perdata, bahwa: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Lebih lanjut mengenai jual-beli atas tanah telah diatur secara khusus, yaitu berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan luar angkasa adalah hukum adat”. Sedangkan, dalam hukum adat berkaitan dengan jual-beli atas tanah terdapat syarat jual beli tanah dalam hukum adat yaitu terang dan tunai. Arti, “terang” adalah bahwa penyerahan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan pejabat setempat yang berwenang, sedangkan arti “tunai” adalah pembayaran atas tanah tersebut dilakukan dengan harga yang jelas yang telah disepakati, secara tunai.

Berdasarkan beberapa ketentuan yang mengatur mengenai definisi perjanjian secara umum serta jual-beli, maka dapat dibuktikan adanya jual-beli atas tanah objek sengketa antara Hari Soesilo, dkk (ic. Para Penggugat) dengan Sujoko (ic. Tergugat I) yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.

Adapun akta yang dipermasalahkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., yang dikaji dan dianalisis dalam penelitian ini adalah Akta Kesepakatan Jual-Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 99, tertanggal 25 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan I Gde Mastra, selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Malang. Akta tersebut dibuat tanpa disertai adanya penetapan perwalian dari pengadilan terhadap anak-anak Penggugat yang masih di bawah umur. Penetapan Perwalian terhadap anak-anak Penggugat yang masih di bawah umur tersebut barulah ditetapkan pada tanggal 01 Desember 2011, sementara itu Akta Kesepakatan Jual-Beli Bangunan dan

Pelepasan Hak Atas Tanah dibuat pada tanggal 25 Agustus 2011, maka berdasarkan Pasal 1320 KUH.Perdata akta kesepakatan jual-beli tersebut mengandung cacat hukum.

Akta kesepakatan jual-beli tersebut berdasarkan Pasal 1320 KUH.Perdadta mengenai syarat sahnya perjanjian tentang adanya para pihak pemenuhan syarat kedua yaitu kecakapan dalam bertindak. Dalam hal ini, pihak penjual yaitu Hari Soesilo yang mewakili anak-anaknya belum berwenang secara fakta yuridisnya sebab pada tanggal 25 Agustus 2011 belum ada terdapat Penetapan Pengadilan mengenai Perwalian Anak. Hal ini menyebabkan tidak terpenuhinya syarat kedua sahnya perjanjian. Syarat kedua yang termasuk ke dalam syarat subjektif, maka Akta kesepakatan jual-beli tersebut tetap sah dan berkekuatan hukum hanya saja mengandung cacat hukum.

Dengan tidak terpenuhinya syarat kecakapan bertindak terhadap pihak penjual sehingga tidak memenuhi syarat subjektif, maka akibat hukumnya adalah akta tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan akta tersebut harus diajukan ke pengadilan. Dalam hal ini, majelis hakim Pengadilan Negeri Malang telah tepat dan benar dalam memberikan ratio legis dalam putusannya. Secara konstruksi hukumnya hakim memandang akta kesepakatan jual-beli tersebut sebagai perjanjian yang harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.

Dalam hal penetapan perwalian anak dan penetapan izin jual yang dimintakan Notaris/PPAT sebagai syarat untuk membuat akta jual-beli hak atas tanah, maka adapun dasar hukum yang mengatur mengenai penetapan perwalian anak dalam hukum perdata terdapat dalam Pasal 345 KUH.Perdata. Adapun

ketentuan Pasal 345 KUH.Perdata, menentukan apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia, maka perwalian terhadap anak-anak dalam perkawinan yang belum dewasa demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama. Selain itu, kedudukan orang tuanya tersebut apabila dihubungkan dengan harta kekayaan anaknya yang masih di bawah umur, maka ketentuan Pasal 307 KUH.Perdata menentukan bahwa setiap pemangku kekuasaan orang tua terhadap anak yang belum dewasa, harus mengurus harta kekayaan anak itu.

Selanjutnya, mengenai dasar hukum penetapan izin jual dari Pengadilan Negeri yang dimintakan oleh Notaris/PPAT dalam perkara tersebut, sesungguhnya harta-harta anak yang masih di bawah umur yang dikuasai dan diusahai oleh orang tuanya yang terlama hidup, maka penetapan izin jual dapat diberikan dengan dasar hasil dari penjualan harta tersebut harus dipergunakan demi kepentingan terbaik bagi anak (*the best interest of the child*). Kepentingan terbaik bagi anak, berdasarkan UU Perlindungan Anak adalah untuk kesehatan, pendidikan, dan masa depan si anak. Dalam hal ini Penggugat harus mengajukannya ke Pengadilan Negeri setempat dengan membuktikan dalil-dalil permohonannya ditambah dengan saksi-saksi guna meyakinkan hakim bahwasanya hasil penjualan harta tersebut adalah untuk digunakan bagi kepentingan terbaik untuk anak.

#### **4.2.6. Akibat Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Milik Anak Tanpa Persetujuan Penetapan Perwalian Anak dari Pengadilan**

Adapun akibat hukum pengalihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan adalah pengalihan tersebut menjadi cacat hukum. Dengan cacat hukumnya pengalihan hak atas tanah tersebut, maka pengalihan tersebut dapat dibatalkan dengan mengajukan gugatan keperdataan ke pengadilan negeri setempat.

Konstruksi hukum dari cacatnya pengalihan hak atas tanah milik anak di bawah umur tersebut dimulai dari tidak terpenuhinya syarat kecakapan bertindak bagi pihak penjual. Kecakapan bertindak dalam suatu perjanjian, berdasarkan Pasal 1320 KUH.Perdata termasuk ke dalam syarat subjektif karena merupakan syarat pertama dan syarat kedua. Dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif menyebabkan perjanjian tersebut menjadi cacat hukum, sehingga dapat dibatalkan.

Selain itu, dalam pengalihan hak atas tanah, berdasarkan Pasal 1457 KUH.Perdata dikaitkan dengan UU Pokok Agraria dan hukum adat, maka suatu pengalihan hak atas tanah harus dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang maksudnya harus ada penyerahan barang antara penjual dengan pembeli. Sementara tunai artinya pembeli harus menyerahkan sejumlah uang terhadap barang yang dibelinya. Hal ini disebut dengan *levering*.

Dikaitkan dengan Putusan Pengadilan No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., yang dijadikan objek dalam penelitian ini, maka setelah dilakukan pemeriksaan setempat oleh majelis hakim yang memeriksa perkara tersebut ternyata objek sengketa belum ada penyerahan dari penjual kepada pembeli. Hal ini disebabkan objek sengketa masih dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat (ic. Hari

Soesilo,dkk), bukan Sujoko selaku pembeli. Sehingga, walaupun menurut Tergugat II dan Turut Tergugat bahwasanya telah terjadi pembayaran lunas terhadap tanah dan bangunan tersebut, ternyata dapat dibuktikan bahwasanya tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara tersebut belum pernah dilakukan serah terima.

**4.2.7. Analisis Pengalihan Hak Atas Tanah Milik Anak Tanpa Persetujuan Penetapan Perwalian Anak dari Pengadilan Pada Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018**

Berdasarkan pertimbangan hukum majelis hakim yang memeriksa perkara sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tersebut yang telah memberikan konstruksi hukum yang jelas dalam pertimbangan hukumnya, maka dalam pertimbangan mengenai pengalihan hak atas tanah tanpa penetapan perwalian anak terhadap anak di bawah umur telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Adapun analisis hukum terhadap putusan pengadilan yang diangkat dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Dalam membuat pengalihan hak atas tanah harus dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yaitu: Pasal 1457 KUH.Perdata, UU Pokok Agraria, hukum adat yang berlaku yakni harus dilaksanakan secara terang dan tunai (*levering*);

2. Dalam hal persetujuan penetapan perwalian anak di bawah umur dibutuhkan oleh orang tuanya yang masih hidup untuk mengesahkan tindakan hukum yang dilakukan oleh orang tuanya tersebut;
3. Dalam hal penetapan izin jual adalah untuk melindungi kepentingan si anak. Orang tuanya harus mengedepankan kepentingan terbaik bagi anak, jika ingin menjual harta milik anaknya yang diperoleh dari harta bersama dari bagian ibunya.

## BAB V

### SIMPULAN, IMPLIKASI, DAN SARAN

#### 5.1. Simpulan

Adapun benang merah yang dapat dijadikan kesimpulan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Penetapan perwalian anak dan penetapan izin jual yang diminta oleh Notaris/PPAT adalah sebagai bentuk dari pelaksanaan Pasal 393 KUH.Perdata dimana anak di bawah umur diberikan perlindungan hukum oleh undang-undang. Bagi wali anak yang akan menjual harta/aset anak tersebut wajib mengedepankan prinsip yang terbaik bagi anak (*the best interests of the child*), yaitu bertujuan demi kepentingan anak, seperti kesehatan dan pendidikannya.
2. Akibat hukum pengalihan hak atas tanah milik anak tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan menyebabkan pengalihan hak atas tanah tersebut menjadi cacat hukum atau mengandung kecacatan. Dengan adanya kecacatan hukum dalam pengalihan hak atas tanah milik anak di bawah umur, maka pengalihan tersebut dapat dibatalkan. Pembatalannya harus diajukan ke pengadilan negeri setempat.
3. Pengalihan hak atas tanah milik anak tanpa persetujuan penetapan perwalian anak dari pengadilan pada Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., tertanggal 16 Oktober 2018 telah diberikan pertimbangan dan pendapat serta konstruksi hukum yang jelas dan sesuai



dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, majelis hakim mengkonstruksikan penetapan perwalian anak tersebut merupakan bagian dari pemenuhan syarat kedua dari syarat sahnya perjanjian yaitu mengenai kecakapan para pihak dalam bertindak.

## **5.2. Implikasi**

Adapun implikasi penggunaan teori hukum dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Landasan Filosofis (Keadilan), menurut Aristoteles salah satu teori keadilan adalah jika seluruh peraturan perundang-undangan dipatuhi oleh masyarakat, maka keadilan akan terwujud. Dalam pertimbangan hukum majelis hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg., peraturan yang tidak dipatuhi oleh pembeli dan notaris yang membuat akta jual-beli tersebut adalah ketentuan Pasal 1320 KUH.Perdata mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian. Sehingga, keadilan secara filosofis bagi penjual tanah dan bangunan tersebut tidak terpenuhi.
2. Landasan Yuridis (Kepastian Hukum), menurut Gustav Radbruch hukum yang berkepastian hukum adalah hukum yang berlandaskan kepada hukum positif. Hukum positif adalah hukum yang berlaku sesuai peraturan perundang-undangan yang ada. Dalam hal ini, Putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut telah memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berperkara. Pihak Penggugat sebagai penjual

tanah memperoleh kepastian hukum berupa pelunasan pembayaran atas jual-beli tanah dengan pihak Tergugat I sebagai pembeli berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, ternyata jual-beli dilakukan dengan cara-cara yang melanggar hukum. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat (Para Tergugat) adalah dengan tidak memenuhi syarat penetapan perwalian anak yang ditentukan untuk memenuhi syarat sahnya perjanjian jual-beli tersebut.

3. Landasan Sosiologis (Kemanfaatan Hukum) menurut Jeremy Bentham, hukum dapat bermanfaat bagi sebanyak-banyaknya orang. Dalam hal ini, dengan telah dipenuhinya seluruh ketentuan mengenai jual-beli hak atas tanah termasuk syarat-syarat sahnya perjanjian, maka akan tercipta kemanfaatan hukum bagi pihak penjual dan bagi pihak pembeli. Namun, dalam kasus yang diangkat sebagai contoh dalam penelitian ini, ternyata ketentuan mengenai jual-beli hak atas tanah tidak dipenuhi yaitu tentang syarat sahnya perjanjian mengenai kecakapan bertindak para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

### **5.3. Saran**

Adapun rekomendasi yang dapat dijadikan saran dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Sebaiknya pihak penjual tanah dan bangunan dalam kasus yang diangkat sebagai contoh dalam penelitian ini tidak dapat memberikan kepercayaan penuh kepada orang lain, termasuk kepada Notaris/PPAT yang membuat

akta-akta dalam transaksi jual-beli tersebut. Penjual sebaiknya membawa serta saksi-saksi dalam melakukan pengikatan jual-beli tanah kepada orang lain;

2. Sebaiknya pihak pembeli juga harus melaksanakan perjanjian jual-beli tersebut dengan itikad baik, sebab dalam melakukan transaksi jual-beli seharusnya antara pihak penjual dan pihak pembeli sama-sama saling membutuhkan dan saling melaksanakan prestasi. Di sisi penjual, wajib menyerahkan hak atas tanah secara terang dan tunai dibuktikan dengan adanya levering jika harga jual atas tanah dan bangunan tersebut telah dibayar dan diterimanya. Begitu juga, di sisi pembeli, wajib membayarkan sejumlah uang terlebih dahulu barulah levering dapat dilaksanakan.
3. Sebaiknya pihak Notaris/PPAT dalam perkara ini sebagai pihak yang membuat akta-akta pengikatan hak atas tanah yang merupakan perjanjian-perjanjian, tunduk kepada ketentuan hukum yang berlaku agar tercipta keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum bagi pihak-pihak yang menghadap kepadanya untuk melakukan pengikatan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A. Rasyid, Roihan., 2013, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Rajawali Press, Jakarta.
- Abdulkarim, Aim., 2006, *Pendidikan Kewarganegaraan*, Grafindo Media Pratama, Jakarta.
- Anand, Ghansham., 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Ed. I, Cetakan ke-1, Kencana, Jakarta.
- Anshori, Abdul Ghofur., 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, Cetakan ke-1, UII Press, Yogyakarta.
- Badruzaman, Mariam Darus., 1993, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung.
- Basyarahil, Abdul Aziz Salim., dan Mohammad Fauzil Adhim, 1999, *Janda*, Cet. Ke-1, Gema Insani Press, Jakarta.
- Bungin, Burhan., 2009, *Penelitian Kualitatif : Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, Kencana, Jakarta.
- Darmabrata, Wahyono., dan Surini Ahlan Sjarif, 2004, *Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia*, Cet. Ke-2, Penerbit FH-UI, Jakarta.
- Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama Mahkamah Agung RI, 2013, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama (Buku II)*, Edisi Revisi, Dirjend. Badan Peradilan Agama MA RI, Jakarta.
- Gultom, Maidin., 2003, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak Dalam Sistem Peradilan Pidana Anak di Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.
- Hartono, C.F.G. Sunaryati., 1994, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung.
- Harahap, M. Yahya., 2005, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hasan, Djuhaendah., 1998, *Hukum Keluarga*, Armico, Bandung.

- Hasbi, Mardianto., 2012, *Mahkamah Konstitusi, Sebagai Peradilan Perundang-Undangan*, Media Ilmu, Bandung.
- Ishaq, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Cet. Ke-1, Sinar Grafika, Jakarta.
- M. Marwan dan Jimmy. P., 2009, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya.
- Marzuki, Peter Mahmud., 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Mulyadi, Kartini., dan Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Ed. Ke-1, Cet. Ke-1, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Prawidohamidjojo, R. Soetojo., dan Marthalena Pohan, 2008, *Hukum Orang dan Keluarga (Personen en Familie-Recht)*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Ramulyo, M. Idris., 1993, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Saliman, Abdul R., dkk., 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Prenada, Jakarta.
- Satrio, J., Suherman, dan Ade Maman, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)*, Cet. Ke-1, Nasional Legal Reform Program (NLRP), Jakarta.
- Shadily, Hassan., & Redaksi Ensiklopedi Indonesia (Red & Peny)., 1984, *Ensiklopedi Indonesia*, Jilid 6 (SHI-VAJ), Ichtiar Baru-van Hoeve, Jakarta
- Soebekti, R., 1975, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- , 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono., dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soeroso, R., 2005, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. Ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soimin, Sudaryo., 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitjo., 1994, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cet. ke-5, Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Suadi, Amran., 2018, *Sosiologi Hukum: Penegakan, Realitas & Nilai Moralitas Hukum*, Ed. Ke-1, Cet. Ke-1, Kencana, Jakarta.
- Syahrani, Ridwan., 2010, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Ed. Ke-4, Cet. Ke-1, Alumni, Bandung.
- Syarifin, Pipin., 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung.
- Tuti, Titik Triwulan., 2008, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Triwulan, Titik., 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Wahyudi, Abdullah Tri., 2018, *Hukum Acara Peradilan Agama Dilengkapi Contoh Surat-Surat Dalam Praktik Hukum Acara di Peradilan Agama*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung.
- Wignjosoebroto, Soetandyo., Ifdhal Kasim, et.al., (Editor), 2002, *Hukum : Paradigma Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsam dan Huma, Jakarta.
- Wijaya, Andika., dan Wida P. Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Grasindo, Jakarta.

## **B. Karya Ilmiah**

- Arliman S., Laurensius., (2018), “Peranan Metodologi Penelitian Hukum di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia”, *Soumatara Law Review Volume 1, Nomor 1*.
- Harahap, Zairin., 2018, “Penerapan Asas Persamaan di Hadapan Hukum (*Equality Before The Law*) Dalam Pembentukan dan Pengujian Undang-Undang: Kajian Penentuan Pejabat Publik di Indonesia”, Disertasi, Program Studi Doktor (S-3) Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Heriyani, Endang., dan Prihati Yuniarlin, (2013), “Fungsi BHP Sebagai Wali Pengawas Terhadap Anak di Bawah Perwalian Dalam Rangka Perlindungan Anak”, *Jurnal Media Hukum Vol. 22 No. (2)*, hlm. 218-231.
- Maya, Evi Apita., (2017), “Kedudukan dan Kewenangan Majelis Kehormatan Notaris Dalam Pembinaan Terhadap Notaris”, *Jurnal IUS Vol. V Nomor 2*.

- Meyaty, (2015), “Kajian Yuridis Pencabutan Pasal 66 ayat (1) UUJN No. 30 Tahun 2004 oleh Mahkamah Konstitusi (Putusan MK No. 49/PUU-X/2012) dan Keluarnya UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”, *Premise Law Journal*.
- Muhammad, Ghulam., (2009), “Sistem Hukum Kewarisan Dalam Kompilasi Hukum Islam”, *Warta Univertaria, Majalah Ilmiah Universitas Medan Area* No. 23.
- Muhammad, Ghulam., (2012), “Sistem Hukum Kewarisan Dalam Kompilasi Hukum Islam” dalam Idami, Zahratul., “Tanggungjawab Wali Terhadap Anak Yang Berada di Bawah Perwaliannya (Suatu Penelitian di Kota Banda Aceh)”, *Jurnal Dinamika Hukum* No. 12 Vol. (1), hlm. 60-73.
- Pratiwi, Yulita Dwi., (2019) “Harmonisasi Perlindungan Harta Kekayaan Anak Dalam Perwalian Melalui Penguatan Peran Wali Pengawas”, *Jurnal Suara Hukum* Vol. 1 No. 1.
- Ramadhan, Siti Hafsah., (2004), “Tanggungjawab Balai Harta Peninggalan Selaku Wali Pengawas Terhadap Harta Anak di Bawah Umur (Studi Mengenai Eksistensi Balai Harta Peninggalan Medan Sebagai Wali Pengawas)”, Tesis, Universitas Sumatera Utara.
- Sanjaya, A.W., (2015), “Kewenangan Penyidikan Tindak Pidana Pencucian Uang Yang Dilakukan Oleh Anggota Tentara Nasional Indonesia”, Tesis, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember.
- Savira, Elita., dkk., (2017), “Penetapan Perwalian Anak Yang Diminta PPAT Sebagai Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah”, *Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, Malang.
- Tim Penyusun Program Pascasarjana UMSU, (2019), “Pedoman Penyusunan Proposal dan Tesis”, Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan.
- Veronita, Septy., (2013), “Hak Perwalian Anak di Bawah Umur Yang Beralih Pada Neneknya (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 372K/PDT/2008)”, *Tesis Universitas Indonesia*.

### C. Media Massa & Internet

- Sofyan, Syafran., “Notaris “Openbare Amtbtenaren””, <https://www.jimlyschool.com/baca/9/notaris-openbare-amtbtenaren-syafran-sofyan>., diakses pada hari Rabu, tanggal 26 Februari 2020.

#### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kompilasi Hukum Islam (KHI).

Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah RI No. 29 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Penunjukan Wali.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding Pada 4 (Empat) Lingkungan Peradilan.

#### **E. Putusan Pengadilan**



Putusan Mahkamah Konstitusi No. 49/PUU-X/2012, tertanggal 28 Mei 2013.

Putusan Pengadilan Negeri Malang No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg.

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **I. Identitas Diri**

Nama : Wendi yoanda  
Tempat Lahir : Lubuk Pakam  
Tanggal Lahir : 11 September 1989  
Pekerjaan : Pengusaha  
Jabatan : Direktur  
Nama Ayah : T. Alfian  
Nama Ibu : Dr. Hj. Aida Harahap, Ma.RS  
Alamat : Jalan Sultan Hasanuddin No. 34 Lubuk Pakam  
Nama Istri : Oktafiada Ginting SH, MH  
Anak : Yunna Khaireen Yoanda

### **II. Riwayat Pendidikan**

(1995 – 2001) SD 101900 Lubuk Pakam  
(2001 – 2004) SMP Negeri 1 Lubuk Pakam  
(2004 – 2005) SMA Negeri 1 Lubuk Pakam  
(2005 – 2007) SMA Al Azhar Medan  
(2008 – 2012) S1 STIH Al Hikmah Medan  
(2015 – 2020) S2 Magister Kenotariatan, UMSU, Medan

### **III. Riwayat Pekerjaan**

(2012 – sekarang) CV Yoanda sebagai Direktur

### **IV. Pengalaman Berorganisasi**

(2014 – 2018) Ketua SATMA AMPI Deli Serdang  
(2016 – 2019) Wakil ketua KNPI Deli Serdang  
(2018 – 2023) Pengurus TI Deli serdang  
(2016 – 2019) Pengurus GOLKAR Deli Serdang  
(2019) Caleg PAN Deli Serdang

**PUTUSAN**

No. 217 / Pdt.G / 2017 / PN.Mlg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

-----Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

**I.** Nama : **HARI SOESILO** ; -----  
----- Jenis Kelamin : Laki-laki;-----  
----- NIK : 3507222604590002;-----  
----- Tempat lahir : Malang; -----  
----- Tanggal lahir : 26 April 1959 ; -----  
----- Agama : Kristen; -----  
----- Pekerjaan : Wiraswasta;-----  
----- Warga Negara : Indonesia; -----  
----- Pendidikan : SLTP; -----  
----- Status Perkawinan : Duda Mati (alm KWEE INDRAYANI) ; -----  
----- Alamat : Jalan Dieng Atas No. 336, dusun Sumberjo, RT 02, RW 02, kelurahan / desa Kalisongo, kecamatan Dau, kabupaten Malang ; -----

Selanjutnya disebut.....**PENGUGAT I**

**II.** Nama : **PRISKILA SOESILO** ; -----  
----- Jenis Kelamin : Perempuan;-----  
----- NIK : 3507226411850001;-----  
----- Tempat lahir : Malang; -----  
----- Tanggal lahir : 24 Nopember 1985 ; -----  
----- Agama : Kristen; -----  
----- Pekerjaan : Wiraswasta;-----  
----- Warga Negara : Indonesia; -----  
----- Pendidikan : SLTA; -----  
----- Status Perkawinan : Menikah ; -----

----- Alamat : Jalan Sumberjo Atas No. 336, RT 02, RW 02, kelurahan /  
desa Kalisongo, kecamatan Dau, kabupaten Malang ; -----

Selanjutnya disebut.....**PENGGUGAT II**

**III.** Nama : **RIBKA SOESILO** ; -----  
----- Jenis Kelamin : Perempuan;-----  
----- NIK : 3507224512910001;-----  
----- Tempat lahir : Malang; -----  
----- Tanggal lahir : 05 Desember 1991; -----  
----- Agama : Kristen; -----  
----- Pekerjaan : Wiraswasta;-----  
----- Warga Negara : Indonesia; -----  
----- Pendidikan : SLTA; -----  
----- Status Perkawinan : Belum menikah ; -----  
----- Alamat : Jalan Sumberjo Atas No. 336, RT 02, RW 02, kelurahan /  
desa Kalisongo, kecamatan Dau, kabupaten Malang ; -----

Selanjutnya disebut.....**PENGGUGAT III**

**IV.** Nama : **BENYAMIN SURYA SOESILO** ; -----  
----- Jenis Kelamin : Laki-laki;-----  
----- Tempat lahir : Malang; -----  
----- Tanggal lahir : 09 Oktober 1996; -----  
----- Warga Negara : Indonesia; -----  
----- Pendidikan : Mahasiswa; -----  
----- Status Perkawinan : Belum menikah ; -----  
----- Alamat : Jalan Sumberjo Atas No. 336, RT 02, RW 02, kelurahan /  
desa Kalisongo, kecamatan Dau, kabupaten Malang ; -----

Selanjutnya disebut.....**PENGGUGAT IV**

Selanjutnya **PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, dan  
PENGGUGAT IV** disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 10 Agustus 2017, yang telah didaftarkan  
pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang dibawah Register Nomor :  
859/PH/XI/2017 tanggal 16 November 2017, dalam hal ini PARA PENGGUGAT telah  
memberikan kuasa kepada :-----

1. Nama : **Drs. SENTOT YUSUF PATRIKHA, SH, MH** ; -----  
----- Jenis Kelamin : Laki-laki;-----

----- NIK : 3507242101560002;-----  
 ----- Warga Negara : Indonesia; -----  
 ----- Pekerjaan : Advokat;-----  
 ----- Agama : Kristen;-----  
 ----- Pendidikan : Magister Ilmu Hukum;-----  
 ----- Status Perkawinan : Menikah;-----  
 ----- Alamat : Jalan Kertarejasa XIII-119, Candirego, kecamatan Singosari, kabupaten Malang, Jawa Timur;-----  
 2. Nama : **Drs. Ec. MUJIANTO, SH, MHum** ; -----  
 Keduanya Para Advokat dari Kantor Advokat ” Drs. SENTOT YUSUF PATRIKHA, SH, MH & Rekan ” beralamat di Jalan Kertarejasa XIII-119, Candirenggo, kecamatan Singosari, kabupaten Malang, Jawa Timur; -----

-----**M E L A W A N**-----

**I.** Nama : **SUJOKO**; -----  
 ----- Jenis Kelamin : Laki-laki; -----  
 ----- Tempat lahir : Malang;-----  
 ----- Tanggal lahir : 17 April 1965;-----  
 ----- NIK : 3507241706450004;-----  
 ----- Pekerjaan : Wiraswasta;-----  
 ----- Warga Negara : Indonesia; -----  
 ----- Pendidikan : Sarjana; -----  
 ----- Alamat : Pondok Blimbing Indah N-1 Nomor 10, kecamatan Blimbing, kota Malang;-----

Selanjutnya disebut.....**TERGUGAT I**

**II.** Nama : **Notaris Dr. I GDE MASTRA, SH, MKn** ; -----  
 ----- Alamat : Jalan Mondoroko Selatan No.1, Banjararum, Singosari, kabupaten Malang sekarang Jalan Mayjen Wiyono Kav.1, Nomor 1, kota Malang; -----

Selanjutnya disebut.....**TERGUGAT II**

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 29 Januari 2018, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang dibawah Register Nomor : 72/PH/I/2018 tanggal 29 Januari 2018, dalam hal ini TERGUGAT II telah memberikan kuasa kepada:-



1. Nama : **HELLY, SH, MH** ; -----  
----- Tempat lahir : Lamongan;-----  
----- Tanggal lahir : 26 April 1980;-----  
----- Umur : 37 tahun; -----  
----- Jenis Kelamin : Laki-laki;-----  
----- Agama : Islam;-----  
----- Warga Negara : Indonesia; -----  
-----Alamat : Perum Villa Bukti Tidar A2/15, kelurahan Merjosari,  
kecamatan Lowokwaru, kota Malang;-----  
----- Pekerjaan : Advokat;-----  
----- Pendidikan : S-2;-----  
2. Nama : **INDRA HERRY NARNO, SH, MH** ; -----  
----- Tempat lahir : Surabaya;-----  
----- Tanggal lahir : 27 Februari 1963;-----  
----- Umur : 54 tahun; -----  
----- Jenis Kelamin : Laki-laki;-----  
----- Agama : Islam;-----  
----- Warga Negara : Indonesia; -----  
-----Alamat : Jalan Terusan Sudimoro II/11, RT/RW 09/07, kelurahan  
Mojolangu, kecamatan Lowokwaru, kota Malang;-----  
----- Pekerjaan : Advokat;-----  
----- Pendidikan : S-1;-----  
**III.** Nama : **PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk**  
**KANTOR CABANG MALANG** ; -----  
Alamat : Jalan Mondoroko Selatan No.1, Banjararum, Singosari,  
kabupaten Malang sekarang Jalan Mayjen Wiyono Kav.1,  
Nomor 1, kota Malang; -----

Selanjutnya disebut.....**TURUT TERGUGAT**  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 15 Desember 2017, yang telah didaftarkan  
pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang dibawah Register Nomor :  
30/PH/1/2017/PN Mlg tanggal 16 Januari 2018, dalam hal ini TERGUGAT III telah  
memberikan kuasa kepada:-----  
**1. M. DARMAWAN**; -----  
**2. FERY ASTUTI**; -----

3. **BUDHI RISIANTOYA**; -----
  4. **RONNY ARDIAN**; -----
  5. **IFTITAH ZAHARAH**; -----
  6. **ADITYA KUSUMA PUTRA**; -----
  7. **FERRY FERDYAN**; -----
  8. **MUCHAMMAT FARCHAN**; -----
  9. **ALFIYAN GESIT SUPRABA**; -----
  10. **DWI POEDJI WIDODO**; -----
  11. **INTAN MELIYAR HATI**; -----
  12. **EKO SUDAYAT**; -----
  13. **PENAMBIH BAMBANG S**;-----
- selaku Karyawan / Karyawati PT BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk; -----

----- Pengadilan Negeri tersebut ; -----

----- Setelah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang, Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg, tertanggal 17 November 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini ; -----
2. Penunjukan Panitera Pengganti, Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg tertanggal 17 November 2017;-----
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim, Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg, tertanggal 20 November 2017, tentang Penetapan Hari Sidang Pertama ; ---
4. Materi gugatan, jawaban, replik, duplik maupun kesimpulan yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan ;-----

----- Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan ; -----

----- Setelah mendengarkan materi keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan ; -----

#### -----**TENTANG DUDUK PERKARA**-----

-----Menimbang, bahwa PARA PENGGUGAT dengan surat gugatannya tertanggal 15 Nopember 2017, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Malang dengan dibawah Register Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg tanggal 17 November 2017, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada tanggal 18 Mei 1980, PENGGUGAT menikah dengan seorang wanita bernama KWEE INDRAYANI (bukti P1);-----
2. Bahwa dalam pernikahan tersebut telah dikaruniakan 3 orang anak yaitu : -----
  - PRISKILA SOESILO, Perempuan, lahir di Malang pada tanggal 24-11-1985;---
  - RIBKA SOESILO, Perempuan, lahir di Malang pada tanggal 05-12-1991;-----
  - BENYAMIN SURYA SOESILO, lahir di Malang pada tanggal 09-10-1996;----
3. Bahwa, didalam perkawinan tersebut telah diperoleh harta bersama berupa Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milil Nomer : 948, Nomer : 949, dan Nomer : 950, yang ketiganya terletak di kelurahan Gadang, kota Malang, Jawa Timur atas nama KWEE INDRAYANI (bukti P2, P.3, P.4); -----
4. Bahwa, pada tanggal 18 Mei 2010 isteri PENGGUGAT meninggal dunia dan meninggalkan 4 (empat) ahli waris, yaitu : PENGGUGAT (suami) dan 3 orang anak ( bukti P5); -----
5. Bahwa, diawal tahun 2011, PENGGUGAT beserta 3 orang anak PENGGUGAT berniat untuk menjual Tanah dan Bangunan SHM 948,949,950 sebagaimana dimaksud poin 2. Dan selanjutnya pada tanggal 13 April 2011 PENGGUGAT bersama 3 anak PENGGUGAT menghadap Notaris ARLINA SH untuk dibuatkan Akta Kuasa Menjual dari 3 anak PENGGUGAT kepada PENGGUGAT. Namun faktanya Notaris ARLINA SH hanya membuat Akta Kuasa Menjual dari 2 anak PENGGUGAT yakni PRISKILA SOESILO dan RIBKA SOESILO, karena anak PENGGUGAT yang nomor 3 bernama BENYAMIN SURYA SOESILO masih dibawah umur sehingga diperlukan Surat Penetapan Perwalian untuk Ijin menjual atas nama BENYAMIN SOERYA SOESILO dari Pengadilan Negeri Malang; -----
6. Bahwa, sekitar awal Agustus 2011 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah sepakat untuk melakukan transaksi Jual Beli atas 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 948, 949 dan 950, dan bangunan Gudang diatasnya, terletak di Kelurahan Gadang, Kota Malang, Jawa Timur atas nama Ny. KWEE INDRAYANI (alm.Istri Penggugat),dengan harga Rp.3.100.000.000,-(Tiga Milyard Seratus Juta Rupiah) dengan ketentuan pembayaran akan dilakukan secara bertahap selambat-lambatnya akan dilunasi dalam waktu 3 bulan terhitung dari tanggal 26 Agustus 2011; -----



7. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2011 TERGUGAT I mengajak PENGGUGAT untuk menghadap Notaris Drs. I GDE MASTRA SH, Mkn (TERGUGAT II) yang berkantor di Jl. Raya Mondoroko Selatan No 1, Singosari – Kabupaten Malang untuk dibuatkan Akta Jual Beli; -----
8. Bahwa, ketika menghadap TERGUGAT II sebagaimana dimaksud Poin 3 tersebut diatas, PENGGUGAT diminta oleh TERGUGAT II untuk menyerahkan SHM Asli Nomor 948, Nomor 949, dan Nomor 950 atas nama KWEE INDRAYANI dan Surat Keterangan Waris serta Surat Kuasa Menjual dari 2 orang anak PENGGUGAT (PRISKILA SOESILO dan RIBKA SOESILO) yang dibuat oleh Notaris ARLINA. Namun karena Anak PENGGUGAT I yang ke-2 (dua) yang bernama RIBKA SOESILO/PENGGUGAT III juga dianggap belum dewasa, PENGGUGAT I diminta untuk mengurus Akta Perwalian dan Ijin Menjual khusus untuk anak PENGGUGAT I yang nomer 2 (dua) tersebut dan nomer 3 (tiga) BENYAMIN SURYA SOESILO / PENGGUGAT IV yang pada saat itu masih dibawah umur sehingga memerlukan pengurusan Surat Penetapan Pengadilan Tentang Perwalian dan Ijin Jual dari Pengadilan Negeri Malang, karena pada saat itu belum ada. Akta Perwalian tersebut baru selesai/terbit tanggal 01-Desember-2011. (Bukti P. 6);-----
9. Bahwa, selanjutnya ternyata ketika menghadap TERGUGAT II, PENGGUGAT dan TERGUGAT I diminta langsung untuk menandatangani Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 99 tertanggal 25 Agustus 2011, dimana sebenarnya PENGGUGAT ragu untuk menandatangani Akta Nomor 99 tersebut diatas dikarenakan pembayaran belum dilakukan. Namun karena PENGGUGAT sangat yakin atas itikad baik TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta dikarenakan masih adanya kekurangan dokumen yaitu Surat Penetapan Pengadilan Tentang Perwalian Dan Ijin Jual atas nama Anak PENGGUGAT I yang Nomor 2 (dua) RIBKA SOESILO / PENGGUGAT III dan Anak Nomor 3 (tiga) BENYAMIN SOERYO SOESILO/ PENGGUGAT IV, maka PENGGUGAT bersedia menandatangani Akta no 99 tersebut diatas, dengan pertimbangan sekalipun PENGGUGAT menandatangani Akta dimaksud namun secara hukum PENGGUGAT berkeyakinan Akta 99 tersebut belum mempunyai nilai hukum sebelum dilengkapi Surat Penetapan Pengadilan Tentang Perwalian Dan Ijin Jual dari Pengadilan Negeri Malang atas nama Anak PENGGUGAT I yang Nomor 2 (dua) RIBKA SOESILO / PENGGUGAT III dan nomor 3 (tiga) BENYAMIN SURYA SOESILO / PENGGUGAT IV tersebut; -----

10. Bahwa, pada tanggal 26 Agustus 2011 TERGUGAT I telah melakukan pembayaran awal (pertama) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.2.100.000.000 (Dua Milyard Seratus Juta Rupiah) dengan perincian yang sejumlah Rp 1.450.000.000,- (Satu Milyard Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) melalui pemindahbukuan Rekening di BANK MUAMALAT Cabang Malang. Sedangkan sisanya yang sebesar Rp 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibayar dengan 3 Giro yang masing-masing sebesar Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), Rp 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dan Rp 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) sesuai dengan kesepakatan awal. Dengan demikian kekurangannya sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah);-----
11. Bahwa, dikarenakan sekitar 2 (dua) bulan TERGUGAT I tidak ada kabar sama sekali untuk melunasi sisa pembayarannya sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyard Rupiah) tersebut maka PENGGUGAT berupaya terus menerus untuk bisa menemui TERGUGAT I. Setelah dapat menemui TERGUGAT I maka PENGGUGAT mengajak TERGUGAT I untuk membuat Surat Perjanjian dibawah tangan diatas materai tertanggal 31 Oktober 2011 yang antara lain menyebutkan bahwa TERGUGAT I berjanji untuk melunasi sisa kewajibannya untuk membayar kekurangan sebesar Rp.1.000.000 (Satu Milyard Rupiah) selambat-lambatnya tanggal 26 November 2011 dengan ketentuan apabila TERGUGAT I tidak mampu melunasinya maka TERGUGAT I dikenakan denda sebesar Rp 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per hari selama kurun waktu 1 bulan. (bukti P. 7);---
12. Bahwa, sejak dibuatnya Surat Perjanjian dibawah tangan sebagaimana dimaksud pada poin 7 (Tujuh) diatas hingga gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan tanggal 15 Nopember 2017, ternyata PENGGUGAT sulit untuk menemui TERGUGAT I dan hingga saat ini TERGUGAT I tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk membayar kekurangan sebesar Rp 1.000.000.000,- berikut denda-dendanya yang telah disepakati dalam Surat Perjanjian yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I, Maka adalah wajar apabila nanti dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan Wanprestasi;-----
13. Bahwa, karena sampai hari ini TERGUGAT I belum juga melunasi kekurangan pembayaran sebagaimana Surat Perjanjian Tanggal 31 Oktober 2011 tersebut diatas, maka PENGGUGAT I (selaku pedagang) merasa dirugikan karena kehilangan kesempatan mendapatkan keuntungan untuk mengelola (memutarkan) uang



Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyar) tersebut. Perlu disampaikan bahwa lazimnya keuntungan pedagang minimal sebesar 3% dari modal yang ditanamkan dalam setiap bulan atau kira kira Rp.1000.000 per hari. Dengan demikian keuntungan yang semestinya dapat diterima oleh PENGUGAT I apabila TERGUGAT I telah melunasi kekurangan transaksinya yang dihitung sampai tanggal 1 Desember 2017 atau selama 5 Tahun 10 Bulan adalah : 3.125 hari x Rp 1.000.000,- = Rp 3.125.000.000,- (Tiga Milyar Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah);-----

14. Bahwa, selain kerugian materiil sebagaimana dimaksud poin 12 diatas PENGUGAT juga mengalami kerugian imateriil yaitu berupa waktu, tenaga dan juga pikiran serta biaya-biaya lainnya untuk mengurus perkara ini hingga gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Malang yang sebanding dengan Rp 2.000.000.000,- (Dua Milyar Rupiah); -----
15. Bahwa, dengan perhitungan sebagaimana posita nomor 13 dan 14 tersebut diatas maka kerugian materiil maupun immateriil yang ditanggung PENGUGAT sejumlah  $\pm$  Rp 3.125.000.000,- + Rp 2.000.000.000,- = Rp 5.125.000.000,- (Lima Milyard Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah); -----
16. Bahwa, tanpa diduga pada tanggal 15 Oktober 2012 PENGUGAT mendapatkan Somasi/Peringatan dari HASAN DJALIL SH & PARTNER yang beralamat di Jl. Tondano Dalam IV Blok A3-19, Kota Malang yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Bapak I GDE MASTRA,SE,SH,MM,Mkn (TERGUGAT II),dimana isi Somasi tersebut menyebutkan bahwa SHM Nomor 948,Nomor 949,Nomor 950 yang menjadi obyek jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I telah berada dalam kekuasaan Kreditur karena adanya perikatan yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT ( PT BANK MUAMALAT ) ( bukti P 8);
17. Bahwa, sehubungan dengan adanya Somasi sebagaimana dimaksud Posita Nomor 16 tersebut diatas, maka dapat dipastikan bahwa TERGUGAT II telah menyerahkan Akta No 99 beserta SHM : 948,949,950 kepada TERGUGAT I tanpa terlebih dahulu meminta konfirmasi kepada PENGUGAT I dan selanjutnya oleh TERGUGAT I SHM 948,949,950 tersebut telah dijaminkan kepada TURUT TERGUGAT; -----
18. Bahwa, yang lebih mengejutkan lagi adalah ternyata pada tanggal 26 Agustus 2011 TERGUGAT II, juga telah mengirim surat kepada TURUT TERGUGAT, Perihal : COVERNOTE AKTA NOTARIS, dengan Nomor : 252/C-NOT/GM/VIII/2011 tanggal 26 Agustus 2011 untuk kelengkapan dokumen yang

- diperlukan TERGUGAT I dalam rangka mencairkan pinjaman kredit dari BANK MUAMALAT (TURUT TERGUGAT) atas nama TERGUGAT I ( bukti P.); -----
19. Bahwa, hingga saat ini PENGGUGAT belum pernah menyerahkan Surat Penetapan Perwalian Dan Ijin Jual untuk anak PENGGUGAT yang Nomer 3 (tiga) yang diterbitkan oleh PN Malang, maka dengan dikeluarkannya Akta 99 oleh TERGUGAT II tersebut maka berarti anak PENGGUGAT, Nomor 3 BENYAMIN SURYA SOESILO (yang saat itu masih dibawah umur) tidak diikutsertakan dalam proses jual beli pada tanggal 25 Agustus 2011 tersebut sehingga adalah wajar apabila nantinya PN Malang yang memeriksa perkara ini dalam Putusannya menyatakan bahwa Akta No 99 cacat hukum dan tidak mempunyai nilai hukum;-----
20. Bahwa, perlu disampaikan hingga saat ini PENGGUGAT belum pernah menerima Salinan Akta Nomer 99, meskipun PENGGUGAT telah meminta melalui surat secara resmi kepada TERGUGAT II. Namun hingga gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Malang, PENGGUGAT belum pernah menerima Akta No 99 tersebut sehingga PENGGUGAT tidak memiliki Asli Turunan Akta No 99 tersebut (Bukti P 9); -----
21. Bahwa, perlu disampaikan hingga saat ini SHM Nomer 948, Nomer 949, Nomer 950 masih tetap tercatat di BPN atas nama Ny. KWEE INDRAYANI (alm. Istri PENGGUGAT), sedangkan Tanah dan Bangunan yang terletak di Kelurahan Gadang, Kota Malang, Jawa Timur sesuai SHM tersebut masih tetap dalam penguasaan PENGGUGAT;-----
22. Bahwa, mengingat TERGUGAT II telah berani menyerahkan Akta 99 berikut Buku SHM: 948,949,950 kepada TERGUGAT I tanpa terlebih dahulu mengkonfirmasi kepada PENGGUGAT, apalagi Akta 99 tersebut belum dilengkapi dengan Surat Penetapan Pengadilan Tentang Perwalian Dan Ijin Jual atas nama anak PENGGUGAT / BENYAMIN SURYA SOESILO, maka wajar apabila PENGGUGAT menduga bahwa TERGUGAT I bersama TERGUGAT II telah melakukan konspirasi jahat yang merugikan PENGGUGAT. Dengan demikian wajar apabila nantinya dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum; -----
23. Bahwa, karena PT. BANK MUAMALAT Tbk Kantor Cabang Malang telah bertindak kurang teliti dalam memberikan kredit kepada TERGUGAT I dengan jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor: 948, 949 dan 950 Milik atas nama KWEE



INDRAYANI yang merupakan milik PARA PENGGUGAT, maka mohon barang jaminannya berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 948, 949 dan 950 Milik atas nama KWEE INDRAYANI yang merupakan milik PARA PENGGUGAT tersebut dibatalkan dan mengembalikan barang jaminan tersebut kepada PARA PENGGUGAT; -----

Atas alasan-alasan dan fakta sebagaimana yang kami sampaikan tersebut diatas, maka bersama ini kami mohon Majelis Hakim, yang memeriksa dan Mengadili perkara ini memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut: -----

1. Menerima gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya; -----
2. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk keseluruhannya; -----
3. Menyatakan sah Akta Kuasa Menjual dari dua anak PENGGUGAT yaitu PRISKILA SOESILO dan RIBKA SOESILO kepada PENGGUGAT sebagaimana Akta Nomor 09 tanggal 13 April 2011 yang dibuat oleh ARLINA SH, Notaris di Malang; -----
4. Menyatakan TERGUGAT I telah wanprestasi karena tidak melunasi tanggungan pembayaran Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 99 tanggal 25 Agustus 2011; -----
5. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam membuat dan menggunakan akta Nomor 99 tanggal 25 Agustus 2011; -----
6. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Bernilai Hukum Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 99 tanggal 25 Agustus 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT II (Drs. I Gde Mastra, SH, MKn) yang saat itu Notaris/PPAT Wilayah Kabupaten Malang; -----
7. Menyatakan Cover Note Nomor : 252/C-NOT/GM/VIII/2011 tanggal 26 Agustus 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT II tidak bernilai hukum karena dibuat dengan cara melanggar hukum; -----
8. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi Materiil dan Imateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp 5.125.000.000,- (Lima Milyard Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) secara tunai; -----
9. Menghukum TERGUGAT II untuk tunduk pada Putusan Pengadilan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 948, Nomor 949, dan Nomor 950 kesemuanya atas nama Ny. KWEE INDRAYANI kepada PENGGUGAT; -----

10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan menjalankan isi keputusan ini; -----
  11. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mematuhi Putusan Pengadilan ini; -----
  12. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lebih lanjut; -----
  13. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar ongkos perkara;- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya;-----
- Menimbang, bahwa pada hari persidangan pertama yang telah ditentukan yaitu pada hari SELASA, tanggal 12 Desember 2017, setelah para pihak dipanggil secara sah dan patut menurut hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 121 jo Pasal 122 HIR, berdasarkan : -----
- a. Relas Panggilan delegasi kepada Pengadilan Negeri Kepanjen, Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN. Mlg tanggal 30 November 2017, untuk PARA PENGGUGAT;-----
  - b. Relas Panggilan Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg tanggal 05 Desember 2017, untuk TERGUGAT I; -----
  - c. Relas Panggilan Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg tanggal 28 Nopember 2017, untuk TERGUGAT II; -----
  - d. Relas Panggilan Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg tanggal 28 Nopember 2017, untuk TURUT TERGUGAT; -----
- untuk pihak PARA PENGGUGAT telah datang dan menghadap Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas, di persidangan, sedangkan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT tidak datang maupun memerintahkan Kuasa Hukumnya yang sah untuk hadir dipersidangan, oleh karenanya Majelis Hakim telah memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Malang untuk melakukan pemanggilan kembali terhadap para pihak yang tidak hadir di persidangan untuk hadir pada persidangan lanjutan yang telah ditentukan ; -----
- Menimbang, bahwa selanjutnya pada beberapa persidangan lanjutan perkara ini TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT telah menghadiri persidangan dengan memerintahkan Kuasa Hukumnya yang sah sebagaimana tersebut diatas untuk hadir di persidangan sedangkan TERGUGAT I setelah dilakukan pemanggilan kembali secara sah dan patut, berdasarkan : -----



a. Relas Panggilan Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg tanggal 13 Desember 2017; ----

b. Relas Panggilan Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg tanggal 27 Desember 2017;-----

c. Relas Panggilan Nomor : 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg tanggal 26 Januari 2018; -----

tidak pernah hadir di persidangan ataupun memerintahkan Kuasa Hukumnya yang sah untuk hadir di persidangan, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa TERGUGAT I telah melepaskan haknya untuk mengajukan dalil bantahan maupun mengajukan bukti bantahan terhadap dalil-dalil gugatan maupun bukti-bukti yang diajukan oleh pihak PARA PENGGUGAT, maka dari itu dikarenakan mayoritas para pihak yang berperkara telah hadir di persidangan, selanjutnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 130 HIR jo PERMA No. 1 tahun 2016, di persidangan Majelis Hakim telah mengupayakan penyelesaian sengketa secara damai kepada para pihak, yang mana atas kesepakatan para pihak, Majelis Hakim telah menunjuk Hakim Mediator yaitu SUGIYANTO, SH berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 217 / Pdt.G / 2017 / PN.Mlg tanggal 27 Februari 2018, akan tetapi proses Mediasi tersebut, berdasarkan Laporan Mediator tanggal 17 April 2018, yang dibuat dan ditandatangani oleh Hakim Mediator a quo, telah dinyatakan **gagal**, dengan alasan para pihak yang bersengketa belum menemukan kata sepakat untuk menyelesaikan permasalahan ini secara damai dan saling menguntungkan, selanjutnya para pihak memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini walaupun para pihak tetap berupaya untuk melakukan perdamaian ; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena penyelesaian sengketa secara damai melalui proses Mediasi tidak berhasil selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana tersebut diatas melalui Kuasa Hukumnya ;-----

-----Menimbang, bahwa setelah dibacakan gugatan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT tersebut, Majelis Hakim telah menanyakan kepada Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT apakah terdapat perbaikan maupun perubahan gugatan yang mana atas pertanyaan Majelis Hakim tersebut, Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT menyatakan tidak terdapat perubahan gugatan serta menyatakan tetap dengan dalil-dalil dalam surat gugatannya ; -----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, di persidangan TERGUGAT II, telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 Mei 2018;-----

**DALAM EKSEPSI : -----**

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh TERGUGAT II; -----
2. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*); ----
  - a. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena PARA PENGGUGAT hanya menarik SUJOKO (TERGUGAT I) dan PT BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk, KANTOR CABANG MALANG (TERGUGAT III) sementara pihak lainnya NOTARIS ARLINA, SH tidak dimasukkan atau ditunjuk sebagai pihak TERGUGAT atau setidaknya sebagai TURUT TERGUGAT; -----  
 Bahwa didalam gugatannya, PARA PENGGUGAT mendalilkan adanya pembuatan Surat Keterangan Waris dan Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris ARLINA, SH namun Notaris ARLINA, SH sama sekali tidak ditarik sebagai pihak yang dapat didudukkan sebagai pihak TERGUGAT / TURUT TERGUGAT kedalam perkara ini, padahal Notaris ARLINA, SH sebagai Pejabat yang berwenang membuat Akta Keterangan Waris dan Kuasa Menjual tersebut yang merupakan Akta Otentik yang nilai pembuktian sempurna; -----  
 Dengan tidak ditariknya Notaris ARLINA, SH sebagai TERGUGAT / TURUT TERGUGAT maka gugatan PARA PENGGUGAT mengandung cacat *plurium litis consortium*, oleh karena itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1642K/Pdt/2015 menyebabkan gugatan yang demikian adalah mengandung cacat formil sehingga dengan demikian mutlak untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*); -----
3. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT kabur (*obscuur libel*); -----
  - a. Bahwa sangat berlebihan / overlapping selain PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan No. 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg juga mengajukan gugatan No. 150/Pdt.G/2017/PN.Mlg dan ada lagi dari pihak lain juga mengajukan gugatan No. 200/Pdt.G/2017/PN.Mlg dengan obyek yang sama maka dengan adanya beberapa gugatan tersebut maka apa tujuan dan maksud dari gugatan PARA PENGGUGAT untuk mencapai prestasinya adalah tidak jelas / kabur (*obscuur libel*); -----
  - b. Bahwa dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT mencampur adukkan antara wan prestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dan didalam praktek atau beracara tidak diperbolehkan menggabungkan atau mencampuradukkan antara



wan prestasi dengan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2452K/Pdt/2009 maka dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak jelas / kabur (*obscur libel*); -----

- c. Bahwa dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT pada posita angka 7 (tujuh) adalah salah dalam penulisan alamat TERGUGAT II bukan berkantor di Jalan Mondoroko Selatan No.1, Singosari di Jalan Mayjen Wiyono Kav 1 No. 1 kota Malang, maka dengan demikian gugatan PARA PENGGUGAT adalah tidak jelas / kabur (*obscur libel*); -----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas semua dalil-dalil dan argumentasi yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam surat gugatannya dan sekaligus pula menyampaikan bantahan dalam pokok perkara kecuali yang secara tegas kebenarannya diakui oleh TERGUGAT II; -----
2. Bahwa apa yang sudah didalilkan oleh TERGUGAT II di dalam eksepsinya mohon dianggap terulang secara mutatis mutandis dalam pokok perkara ini; -----
3. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT pada inti dan pokoknya adalah permasalahan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I; -----
4. Bahwa pada gugatan PARA PENGGUGAT angka 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan), 16 (enam belas), 17 (tujuh belas), 18 (delapan belas), 19 (sembilan belas) 20 (dua puluh) dan 22 (dua puluh dua), TERGUGAT II sebagai Notaris sudah melaksanakan tugas dan kewajibannya dalam membuat perjanjian-perjanjian yang sudah disepakati, disetujui oleh PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I; ----
5. Bahwa dengan dilaksanakan oleh TERGUGAT II seperti angka 4 (empat) tersebut diatas PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I juga menghadap kepada TERGUGAT II dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan, kemudian TERGUGAT II melaksanakan apa yang sudah dipenuhi, disepakati dan disetujui oleh penghadap yaitu PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I maka sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat 1a,b,2,3 dan pasal 40 ayat (1), 2a,b,c,d,3 TERGUGAT II untuk melaksanakan dan membuat akta-akta perjanjian tersebut sudah sah menurut hukum; -----

6. Bahwa tidak tepat PARA PENGGUGAT untuk mengaitkan permasalahan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang melibatkan TERGUGAT II, mengingat tidak ada hubungan hukum lagi antara TERGUGAT II dengan PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I karena semua Akta-Akta Perjanjian tersebut sudah selesai; -----

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka TERGUGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

**DALAM EKSEPSI :** -----

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

1. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya; -----
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul; -----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, di persidangan TURUT TERGUGAT, telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 Mei 2018 ;-----

**A. TERGUGAT I MERUPAKAN NASABAH TURUT TERGUGAT YANG MENDAPATKAN FASILITAS PEMBIAYAAN UNTUK PEMBELIAN TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN SERTIFIKAT HAK MILIK No. 948, 949 DAN 950;** -----

1. Bahwa TERGUGAT I telah memperoleh fasilitas pembiayaan sebesar Rp.4.500.000.000,- dari TURUT TERGUGAT berupa fasilitas pembiayaan AL MURABAHAH berdasarkan Akad Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat Nomor 107 tanggal 26 Agustus 2011 (“Akad Pembiayaan”) yang dibuat oleh dan dihadapan Drs. I GDE MASTRA, SH., MM., M.Kn. Notaris di Kabupaten Malang / Tergugat II; -----
2. Bahwa fasilitas pembiayaan yang diberikan TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT I dimaksudkan untuk pembelian sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 948, 949 dan 950 terletak di Propinsi Jawa Timur, Kotamadya Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Gadang, tercatat atas nama KWEE INDRAYANI (“SHM 948, 949 dan 950”), yang selanjutnya tanah dan bangunan dimaksud akan menjadi jaminan atas pembiayaan TERGUGAT I pada TURUT TERGUGAT dan akan dibebani Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.108 tanggal 26 Agustus 2011 (“SKMHT 108”) sebagaimana dinyatakan dalam surat Tergugat II No.252/C-NOT/GM/VIII/2011 tertanggal 26 Agustus 2011 (“Cover Note”); -----



3. Bahwa pembelian SHM 948, 949 dan 950 oleh TERGUGAT I dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah No.99 tanggal 25 Agustus 2011 dihadapan TURUT TERGUGAT II (“Akta 99”) oleh dan antara PARA PENGGUGAT sebagai pihak Penjual dan TERGUGAT I sebagai pihak Pembeli; -----
4. Bahwa dengan telah dilakukannya jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana Akta 99 dan penandatanganan SKMHT 108 oleh TERGUGAT I, maka sesuai dengan maksud dan tujuan fasilitas pembiayaan TERGUGAT I, selanjutnya TURUT TERGUGAT mencairkan pembiayaan ke rekening TERGUGAT I guna pembayaran jual beli kepada PARA PENGGUGAT;

**B. TRANSAKSI JUAL BELI SHM 948, 949 DAN 950 ANTARA PARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I MERUPAKAN PERJANJIAN YANG SAH DAN MENGIKAT BAGI PARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT I; -----**

5. Bahwa TURUT TERGUGAT menyangkal dalil PARA PENGGUGAT yang dinyatakan dalam angka 9, 16, 17, 18, dan 23, karena bertentangan dengan fakta yang sebenarnya. Transaksi jual beli SHM 948, 949 dan 950 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I melalui pembiayaan dari TURUT TERGUGAT merupakan tindakan yang disadari oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana Surat Pernyataan PENGGUGAT tertanggal 31 Mei 2011 yang dikirimkan untuk meyakinkan TURUT TERGUGAT sehubungan dengan pembiayaan TERGUGAT I; -----
6. Bahwa jual beli SHM 948, 949 dan 950 oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I merupakan kehendak dan kemauan PARA PENGGUGAT selaku Penjual dan TERGUGAT I selaku Pembeli, hal mana bersesuaian dengan Surat Penawaran Penjual (ic. PENGGUGAT I) tertanggal 31 Mei 2011 yang dikirimkan untuk meyakinkan TURUT TERGUGAT sehubungan dengan pembiayaan TERGUGAT I; -----
7. Bahwa transaksi jual beli SHM 948, 949 dan 950 oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT I melalui pembiayaan dari TURUT TERGUGAT merupakan tindakan yang dilakukan secara sadar dan tanpa paksaan atau tekanan dari pihak manapun yang dituangkan dalam suatu perjanjian dan telah memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdara; -----

Dan sebagai suatu perjanjian, maka transaksi jual beli tersebut adalah sah dan berlaku atau mengikat bagi para pihak yang membuatnya ac. PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang berbunyi : *“semua persetujuan yang dibuat sesuai undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*; -----

8. Bahwa Jual Beli atas SHM 948, 949 dan 950 yang TERGUGAT lakukan sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disyaratkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata; -----  
Sebaliknya, sebagai suatu perjanjian, maka pihak-pihak yang membuatnya harus melaksanakan dengan itikad baik, dan tidak dipenuhinya suatu prestasi dalam transaksi jual beli tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum; -----
9. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang akan disampaikan pada tahap pembuktian nantinya, TERGUGAT I telah melunasi pembayaran pembelian SHM 948, 949 dan 950 kepada PARA PENGGUGAT, dengan dengan demikian dalil PENGGUGAT pada angka 10 dan angka 11 adalah suatu dalil dan atau argumentasi yang mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum; -----
10. Bahwa karena jual beli atas SHM 948, 949 dan 950 merupakan transaksi dengan kehendak dan kemauan bebas para pihak dan TERGUGAT I telah melunasi pembayaran untuk transaksi jual beli tersebut, maka tidak terdapat dasar dan alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk mengabulkan petitum PARA PENGGUGAT angka 6 dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*); -----

**C. PARA PENGGUGAT ADALAH PIHAK YANG BERITIKAD BURUK KARENA MENAHAN ATAU TIDAK MENYERAHKAN DOKUMEN TERKAIT JUAL BELI SHM 948, 949 dan 950;** -----

11. Bahwa gugatan PARA PENGGUGAT seharusnya dan sepatutnya ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo karena PARA PENGGUGAT merupakan pihak yang beritikad buruk sebagaimana uraian dibawah ini; -----



PARA PENGGUGAT Dengan Sengaja Menahan Atau Tidak Menyerahkan Dokumen Terkait Jual Beli SHM 948, 949 dan 950; -----

12. Bahwa sebagaimana diakui sendiri oleh PARA PENGGUGAT dalam gugatannya angka 19, PARA PENGGUGAT menahan dan tidak menyerahkan dokumen penetapan perwalian dari Pengadilan Negeri Malang, dimana dokumen yang ditahan oleh PARA PENGGUGAT tersebut merupakan dokumen persyaratan untuk dapat dilakukan proses balik nama terhadap SHM 948, 949 dan 950; -----
13. Bahwa selaku pihak Penjual, PARA PENGGUGAT berkewajiban untuk menyerahkan dokumen-dokumen terkait tanah dan bangunan yang akan dijual serta dokumen legalitas pihak Penjual diantaranya penetapan perwalian dari Pengadilan, karena salah satu anak PENGGUGAT I masih dibawah umur; -----
14. Bahwa akan tetapi faktanya, dengan dasar itikad tidak baik PARA PENGGUGAT sengaja menahan dan tidak menyerahkan dokumen legalitas Penjual, dan menyatakan masih terdapat kekurangan pembayaran oleh TERGUGAT I, hal ini bertentangan dengan kwitansi pembayaran dan bukti tanda terima; -----
15. Bahwa apa yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT sebagaimana dinyatakan dalam angka 10, dan 13 yang menyatakan terdapat kekurangan pembayaran atas transaksi jual beli SHM 948, 949 dan 950 merupakan dalil yang tidak benar dan merupakan suatu bentuk itikad buruk PARA PENGGUGAT; -----  
Perlu TURUT TERGUGAT sampaikan atas transaksi jual beli SHM 948, 949 dan 950, diketahui bahwa PARA PENGGUGAT telah menerima pembayaran dari TERGUGAT I sebesar total Rp.5.200.000.000,- (*lima milyar dua ratus juta rupiah*), dengan perincian sebagai berikut : -----
  - Kwitansi pembayaran rumah di Jalan Terminal Gadang sebesar Rp.1.650.000.000,-; -----
  - Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp. 1.600.000.000,-; -----
  - Pindah buku sebesar Rp. 1.450.000.000,- dari rekening TERGUGAT I ke rekening PENGGUGAT I tanggal 26 Agustus 2011; -----
  - Bukti tanda terima 1 lembar BG GFB 363129 BRI Gondang Legi sebesar Rp.500.000.000,- tertanggal 26 Agustus 2011; -----
16. Bahwa PARA PENGGUGAT telah menerima pembayaran jual beli SHM 948, 949 dan 950 dari TERGUGAT I yang berasal dari pembiayaan yang telah diberikan TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT I, tindakan PARA PENGGUGAT yang sengaja menahan atau tidak menyerahkan dokumen penetapan perwalian sehingga

Terhadap materi keterangan saksi yang diajukan oleh Kuasa Hukum TERGGAT II di persidangan tersebut, kedua belah pihak yang berperkara menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan ; -----

**3. Ahli DIAN FERRICHA :** -----

- Bahwa ahli tidak mengenal kedua belah pihak serta tidak memiliki hubungan keluarga ataupun hubungan pekerjaan dengan kedua belah pihak tersebut; -----
- Bahwa ahli berpendapat mengenai penggabungan gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dalam keilmuan penggabungan perbuatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum itu tidak ada dan tidak dibenarkan karena tidak bersumber di dalam HIR dan RBG, dan hal ini juga ditopang oleh beberapa Yurisprudensi bisa kita lihat putusan Mahkamah Agung tahun 1986, 1997 serta 2006, semua disebutkan putusan penggabungan terkait Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum itu tidak dibenarkan karena dianggap melanggar tata tertib hukum acara perdata sehingga ketika ada gugatan seperti ini maka gugatan menjadi kabur namun dalam perkembangan keilmuan terdapat beberapa yang mencontoh untuk menggabungkan dengan syarat-syarat ketat, dalam keilmuan tidak ada namun dalam prakteknya ada tapi syaratnya ketat sekali, ada beberapa obyek gugatannya harus sama, saya melihat kasus gugatan ini tidak sama, yang kedua ada hubungan erat dan hubungan hukum dan hal ini diperkuat oleh doktrin SINGKONGO bahwa hubungan erat ini yakni mengandung unsur kebatinan dimana para pihak antara satu dengan yang lainnya harus sama mulai dari awal hingga akhir, di dalam dokumen yang saya baca dan sudah diberikan kepada saya, itu tidak ada hubungan erat dan hubungan hukum, yang ketiga ada kewenangan yang sama yakni kewenangan absolut dan kewenangan relatif. Dalam hal ini sama, namun dalam kasus 1 dan kasus 2 tidak terpenuhi, yang keempat yakni adanya penyederhanaan dalam proses yang memungkinkan ada putusan yang berbeda, mengingat asas peradilan sederhana, cepat dan murah. Namun hal ini harus ditopang oleh syarat-syarat ketat. Dan terakhir adalah posita dan petitum, yang dalam paragraf yang sama, ada tidak gugatan seperti itu dalam gugatan ini, jadi untuk penggabungan gugatan itu tidak serta merta bisa dilakukan ketika dia memenuhi syarat-syarat gugatan; -----
- Bahwa apabila dengan adanya gugatan Wanprestasi dan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, di mana di dalam substansinya sudah benar apakah masih bisa diperbolehkan untuk digabungkan dalam 1 gugatan, ahli berpendapat berdasarkan substansi saja bisa



6. Fotocopy Bukti Tanda Terima 1 lembar BG GFB 363129 BRI Gondang Legi sebesar Rp.500.000.000,- tertanggal 26 Agustus 2011, diberi tanda **TT-6**; -----
7. Fotokopi Surat Nomor : 109/BMI/MLG/II/2016 tanggal 9 Februari 2016 perihal Surat Peringatan I (pertama), diberi tanda **TT-7**; -----
8. Fotocopy Surat Nomor : 188/BMI/MLG/III/2016 tanggal 2 Maret 2016 perihal Surat Peringatan II (kedua), diberi tanda **TT-8**; -----
9. Fotocopy Surat Nomor : 352/BMI/MLG/IV/2016 tanggal 8 April 2016 perihal Surat Peringatan III (ketiga), diberi tanda **TT-9**; -----

-----Menimbang, bahwa keseluruhan bukti tertulis (surat-surat) tersebut adalah fotocopy, yang mana kesemuanya telah diberi materai cukup sesuai ketentuan Undang-Undang Bea Materai serta di persidangan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti tertulis TT-4 merupakan fotocopy dari fotocopy, selain daripada itu keseluruhan bukti tertulis tersebut telah diperlihatkan kepada Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT sebagai pihak lawan, oleh karenanya secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti tertulis (surat-surat) bagi TURUT TERGUGAT dalam perkara ini, ; -----

-----Menimbang, bahwa atas bukti tertulis (surat-surat) yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT di persidangan tersebut, kedua belah pihak yang berperkara menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 180 RBG dan SEMA No. 7 tahun 2001, maka dalam perkara a quo untuk menentukan kejelasan mengenai obyek sengketa, Majelis Hakim berpendapat diperlukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang disengketakan in casu tanah obyek sengketa, oleh karenanya Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap tanah sengketa pada hari Selasa, tanggal 10 Juli 2018 di kelurahan Gadang, kecamatan Sukun, kota Malang, dengan hasil Pemeriksaan Setempat tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari putusan ini, dimana pada intinya kedua belah pihak yaitu PENGGUGAT I, TERGUGAT II serta TURUT TERGUGAT berpendapat yang dimaksud tanah obyek sengketa dalam perkara a quo sebagaimana ditunjukkan oleh kedua belah pihak pada saat Pemeriksaan Setempat adalah telah benar; -----

-----Menimbang, bahwa Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT menyatakan telah cukup dengan bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan dan selanjutnya mengajukan Kesimpulannya tertanggal 04 September 2018, begitu pula dengan Kuasa

kita lihat ketika gugatan Wanprestasi maka dasarnya kita bisa melihat di Pasal 1243 KUH Perdata dimana gugatan wanprestasi timbul atas persetujuan, ketika Perbuatan Melawan Hukum maka kita bisa melihat Pasal 1365 KUH Perdata dimana disitu ada perbuatan dilakukan oleh orang lain menimbulkan dampak kerugian kepada orang lain dan juga berakibat hukum kepada orang lain, dan hal ini dalam substansi tidak sama Perbuatan Melawan Hukum dengan wanprestasi tidak sama, jadi secara teori dan praktek tadi memang tidak dibenarkan adanya gugatan yang digabungkan atau diakumulasikan; -----

- Bahwa ahli berpendapat gugatan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dapat dilakukan penggabungan dengan persyaratan yang ketat untuk memenuhi rasa keadilan serta kepastian hukum dikarenakan bahwa Negara kita adalah Negara hukum, maka yang dijunjung adalah kepastian hukum dulu, kepastian hukum harus kita peroleh karena hukum harus pasti, hukum harus jelas, hukum harus rigid, makanya hukum di Indonesia itu mengharapkan ke hukum yang khusus, yakni hukum yang khusus yang dicari di ranah-ranah seperti kebenaran formil dan hukum acaranya; -----

Terhadap materi pendapat ahli yang diajukan oleh Kuasa Hukum TERGGAT II di persidangan tersebut, kedua belah pihak yang berperkara menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ; -----

----- Menimbang, bahwa keseluruhan materi keterangan saksi-saksi maupun pendapat ahli yang diajukan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT II tersebut, selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini; -----

-----Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahan bagi TURUT TERGUGAT, di persidangan Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT telah mengajukan bukti tertulis (surat-surat) yang diberi tanda **TT-1** sampai dengan **TT-9**, yaitu : -----

1. Fotocopy Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat Nomor 107 tanggal 26 Agustus 2011, diberi tanda **TT-1**; -----
2. Fotocopy SHM Nomor : 948, 949 dan 950, diberi tanda **TT-2**; -----
3. Fotocopy Surat Nomor : 252/C-NOT/GM/VIII/2011, diberi tanda **TT-3**; -----
4. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Rumah Di Jalan Terminal Gadang sebesar Rp.1.650.000.000,-, diberi tanda **TT-4**; -----
5. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Uang Muka sebesar Rp.1.600.000.000,-, diberi tanda **TT-5**; -----



Hukum TERGUGAT II dan Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT masing-masing telah menyerahkan Kesimpulannya tertanggal 4 September 2018;-----

----- Menimbang, bahwa materi Kesimpulan yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;-----

-----Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terungkap di persidangan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Persidangan, sepanjang belum termuat dalam putusan ini, untuk singkatnya haruslah dipandang telah tercakup, telah dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini; -----

-----Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan memohon putusan ; -----

#### -----**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**-----

##### **DALAM EKSEPSI :** -----

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan PARA PENGGUGAT sebagaimana disampaikan melalui Kuasa Hukumnya adalah sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan diatas ; -----

-----Menimbang, bahwa atas gugatan PARA PENGGUGAT tersebut, Kuasa Hukum TERGUGAT II telah menyampaikan eksepsinya ; -----

----- Menimbang, bahwa ketentuan Hukum Acara Perdata khususnya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan perkara *contentiosa* telah memberikan kesempatan kepada pihak lawan dalam perkara perdata a quo untuk mengajukan suatu tangkisan / eksepsi terhadap gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, yang mana yang dimaksud dengan eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 133 HIR sampai dengan Pasal 135 HIR, menurut pendapat Majelis Hakim bermakna sebagai *suatu tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh pihak lawan terhadap materi gugatan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut kewenangan mengadili (kompetensi) maupun berkaitan dengan formalitas suatu gugatan serta tidak berkaitan dengan materi pokok perkara*, dan selanjutnya berdasarkan ketentuan materi Pasal 136 HIR, menentukan bahwa apabila eksepsi atau tangkisan tidak berkaitan dengan kewenangan mengadili (*kompetensi*) maka tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah akan tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dalam putusan akhir ; -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 133 HIR sampai dengan Pasal 136 HIR tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi sebagaimana disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT II sebagaimana uraian berikut ini ; -----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca secara cermat materi eksepsi sebagaimana termuat dalam jawaban dari Kuasa Hukum TERGUGAT II tersebut dapat disimpulkan, yaitu : -----

- a. Eksepsi yang *pertama*, yaitu eksepsi mengenai gugatan kurang pihak yang digugat dengan alasan adanya pihak yang lain yaitu Notaris ARLINA, SH tidak ditarik selaku pihak dalam gugatan sedangkan Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT telah mendalilkan dalam gugatannya adanya pembuatan Surat Keterangan Waris dan Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris ARLINA, SH; -----
- b. Eksepsi yang *kedua*, yaitu eksepsi mengenai gugatan kabur (*obscure libel*), dengan alasan bahwa gugatan PARA PENGGUGAT atas obyek sengketa sangat berlebihan / overlapping dengan mengajukan tiga gugatan yaitu gugatan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg, Nomor : 150/Pdt.G/2017/PN.Mlg dan Nomor: 200/Pdt.G/2017/PN.Mlg selain itu dalam gugatan a quo, Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT telah mencampuradukkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum; -----

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat mengenai kedua eksepsi sebagaimana telah diuraikan oleh Majelis Hakim tersebut, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 133 HIR sampai dengan ketentuan Pasal 136 HIR, eksepsi sebagaimana disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT II bukanlah berkaitan dengan eksepsi mengenai kewenangan mengadili baik kewenangan mengadili absolut maupun kewenangan mengadili relatif oleh karenanya kedua eksepsi tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana berikut ini; -----

-----Menimbang, bahwa TERGUGAT I dalam materi jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai ***gugatan kurang pihak***, dengan alasan bahwa terdapat pihak lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan a quo, yaitu ARLINA, SH yang didalilkan oleh PARA PENGGUGAT telah membuat Surat Keterangan Waris dan Kuasa Menjual, yang mana menanggapi eksepsi sebagaimana disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT II tersebut, Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT telah menyampaikan dalil bantahannya melalui Replik yang mana inti dari dalil bantahan tersebut Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT menyatakan bahwa



Notaris ARLINA, SH yang membuat Surat Keterangan Waris Nomor : 41/AR/IV/2011 tanggal 13 April 2011 serta Kuasa Menjual Nomor : 09 tanggal 13 April 2011 tidak perlu dilibatkan sebagai pihak dalam perkara a quo dikarenakan pada saat perbuatan hukum antara PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I pada Kantor Notaris Drs I GDE MASTRA, SH MKn (TERGUGAT II), Pembuat Surat Kuasa Menjual (Ny. KWEE INDRAYANI) telah meninggal jadi Kuasa Menjual a quo sudah tidak berlaku selain daripada itu Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT berpendapat tidak terdapat relevansi untuk menarik ARLINA, SH dalam gugatan a quo;-----

----- Menimbang, bahwa mengenai eksepsi *gugatan kurang pihak* sebagaimana didalilkan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT II maupun dalil bantahan mengenai eksepsi sebagaimana diuraikan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi mengenai gugatan kurang pihak tersebut **haruslah ditolak**, dengan pertimbangan sebagaimana berikut : -----

- Bahwa pada prinsipnya dalam perkara kontentiosa, alasan ditariknya para pihak sebagai subyek hukum dalam suatu gugatan haruslah diuraikan secara jelas dalam posita gugatan selain daripada itu untuk menentukan para pihak yang akan ditarik dalam suatu gugatan merupakan hak mutlak seorang Penggugat ;-----
- Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, Majelis Hakim berpendapat bahwa PARA PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah menguraikan secara jelas mengenai alasan ditariknya para pihak dalam uraian posita gugatannya sehingga telah jelaslah pula uraian fakta yang mendasari diajukannya gugatan a quo oleh PARA PENGGUGAT, sedangkan mengenai kedudukan Notaris ARLINA, SH yang telah membuat Surat Keterangan Waris Nomor : 41/AR/IV/2011 tanggal 13 April 2011 serta Kuasa Menjual Nomor : 09 tanggal 13 April 2011 menurut pendapat Majelis Hakim tidak perlu ditarik selaku pihak dalam gugatan dengan alasan bahwa berdasarkan uraian posita gugatan maka inti permasalahan dalam gugatan a quo adalah mengenai dua hal yaitu adanya wanprestasi dalam transaksi jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I atas obyek sengketa dan juga perbuatan melawan hukum yang didalilkan telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II berkaitan dengan adanya perjanjian kredit antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT sehingga Majelis Hakim tidak melihat adanya kepentingan hukum untuk menarik Notaris ARLINA, SH dalam perkara gugatan a quo; -----

-----Menimbang, bahwa selain eksepsi mengenai gugatan kurang pihak

sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pula eksepsi mengenai gugatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT ***kabur (obscuur libel)*** sebagaimana diuraikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT II dalam materi eksepsi melalui jawabannya di persidangan ; -----

-----Menimbang, bahwa Kuasa Hukum TERGUGAT II dalam materi eksepsinya menguraikan bahwa gugatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT adalah ***kabur (obscuur libel)*** dengan alasan pada intinya bahwa gugatan PARA PENGGUGAT atas obyek sengketa sangat berlebihan / overlapping dengan mengajukan tiga gugatan yaitu gugatan Nomor 217/Pdt.G/2017/PN.Mlg, Nomor : 150/Pdt.G/2017/PN.Mlg dan Nomor: 200/Pdt.G/2017/PN.Mlg selain itu dalam gugatan a quo, Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT telah mencampuradukkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana berkaitan dengan eksepsi tersebut, Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT melalui Replik yang disampaikan di persidangan telah membantahnya, yang mana pada intinya Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT telah mendalilkan bahwa adanya beberapa gugatan maupun adanya penggabungan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah sah sebagai upaya dari PARA PENGGUGAT untuk mencari keadilan serta memperjuangkan hak-haknya; -----

-----Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ***gugatan kabur (obscuur libel)*** sebagaimana disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT II serta dalil bantahan atas eksepsi sebagaimana disampaikan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT melalui Repliknya, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ***ditolak***, dengan pertimbangan sebagaimana uraian berikut ini : -----

- Bahwa Majelis Hakim pada intinya berpendapat tidak diatur dalam hukum perdata formil maupun materiil perihal batasan bagi seorang PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan terhadap suatu obyek apakah harus satu kali gugatan atau dapat lebih dari satu gugatan asalkan alasan diajukannya gugatan tersebut disertai dengan suatu alasan hukum yang sah serta tidak bertentangan dengan asas *ne bis in idem*, yang nantinya terhadap dalil-dalil masing-masing gugatan akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili; -----
- Bahwa mengenai penggabungan perkara wan prestasi dengan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana asas yang berlaku dalam hukum perdata yaitu asas cepat, sederhana dan biaya ringan, dimungkinkan dilakukan penggabungan gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum



- asalkan dalam posita gugatannya kedua gugatan tersebut haruslah diuraikan masing-masing dalil wanprestasi ataupun dalil perbuatan melawan hukum selain daripada hal tersebut berkaitan dengan penggabungan dua gugatan dapat dibenarkan apabila dapat diuraikan adanya hubungan yang erat antara dalil berkaitan dengan wanprestasi maupun dalil berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang mana hal tersebut bertujuan untuk memudahkan proses serta dapat menghindarkan kemungkinan timbulnya beberapa putusan yang saling bertentangan satu dengan yang lain, yang mana pendapat Majelis Hakim tersebut telah sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 880K/Sip/1973 tanggal 13 Mei 1975; -----
- Bahwa Majelis Hakim sependapat dengan argumentasi yang disampaikan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT melalui bantahan atas eksepsi yang menyatakan bahwa diperkenankannya pengajuan gugatan a quo dengan tujuan memperjuangkan hak serta mencari keadilan; -----
- Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan keseluruhan materi eksepsi yang disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT II , selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal mengenai pokok perkara dalam gugatan PARA PENGGUGAT ; -----

**DALAM POKOK PERKARA ;-----**

- Menimbang, bahwa maksud gugatan PENGGUGAT adalah sebagaimana yang telah diuraikan ;-----
- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara cermat materi gugatan PARA PENGGUGAT dalam bagian posita gugatannya maka dapat disimpulkan bahwa substansi sengketa dalam perkara ini adalah mengenai *gugatan perbuatan melawan hukum* serta *wanprestasi*, yang mana dalam uraian posita gugatannya, PARA PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya pada intinya telah mendalilkan : -----
- Bahwa pada tanggal 18 Mei 1980, PENGGUGAT menikah dengan seorang wanita bernama KWEE INDRAYANI yang mana dalam pernikahan tersebut telah dikaruniakan 3 orang anak yaitu : -----
  - PRISKILA SOESILO, Perempuan, lahir di Malang pada tanggal 24-11-1985;---
  - RIBKA SOESILO, Perempuan, lahir di Malang pada tanggal 05-12-1991;-----
  - BENYAMIN SURYA SOESILO, lahir di Malang pada tanggal 09-10-1996;----

Selanjutnya dalam perkawinan tersebut telah diperoleh harta bersama berupa Tanah dan Bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomer : 948, Nomer : 949, dan Nomer : 950, yang ketiganya terletak di kelurahan Gadang, kota Malang, Jawa Timur atas nama KWEE INDRAYANI akan tetapi pada tanggal 18 Mei 2010 isteri PENGGUGAT meninggal dunia dan meninggalkan 4 (empat) ahli waris, yaitu : PENGGUGAT (suami) dan 3 orang anak kemudian diawal tahun 2011, PENGGUGAT beserta 3 orang anak PENGGUGAT berniat untuk menjual Tanah dan Bangunan SHM 948,949,950, dan selanjutnya pada tanggal 13 April 2011 PENGGUGAT bersama 3 anak PENGGUGAT menghadap Notaris ARLINA SH untuk dibuatkan Akta Kuasa Menjual dari 3 anak PENGGUGAT kepada PENGGUGAT, namun faktanya Notaris ARLINA SH hanya membuat Akta Kuasa Menjual dari 2 anak PENGGUGAT yakni PRISKILA SOESILO dan RIBKA SOESILO, karena anak PENGGUGAT yang nomor 3 bernama BENYAMIN SURYA SOESILO masih dibawah umur sehingga diperlukan Surat Penetapan Perwalian untuk Ijin menjual atas nama BENYAMIN SOERYA SOESILO dari Pengadilan Negeri Malang: -----

- Bahwa, sekitar awal Agustus 2011 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah sepakat untuk melakukan transaksi Jual Beli atas 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 948, 949 dan 950, dan bangunan Gudang diatasnya, terletak di Kelurahan Gadang, Kota Malang, Jawa Timur atas nama Ny. KWEE INDRAYANI (alm.Istri Penggugat), dengan harga Rp.3.100.000.000,-(Tiga Milyard Seratus Juta Rupiah) dengan ketentuan pembayaran akan dilakukan secara bertahap selambat-lambatnya akan dilunasi dalam waktu 3 bulan terhitung dari tanggal 26 Agustus 2011 yang mana selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2011 TERGUGAT I mengajak PENGGUGAT untuk menghadap Notaris Drs. I GDE MASTRA SH, Mkn (TERGUGAT II) yang berkantor di Jl. Raya Mondoroko Selatan No 1, Singosari – Kabupaten Malang untuk dibuatkan Akta Jual Beli, ketika menghadap TERGUGAT II tersebut diatas, PENGGUGAT I diminta oleh TERGUGAT II untuk menyerahkan SHM Asli Nomor 948, Nomor 949, dan Nomor 950 atas nama KWEE INDRAYANI dan Surat Keterangan Waris serta Surat Kuasa Menjual dari 2 orang anak PENGGUGAT (PRISKILA SOESILO dan RIBKA SOESILO) yang dibuat oleh Notaris ARLINA, Namun karena Anak PENGGUGAT I yang ke-2 (dua) yang bernama RIBKA SOESILO / PENGGUGAT III juga dianggap belum dewasa, PENGGUGAT I diminta untuk mengurus Akta Perwalian dan Ijin Menjual khusus



untuk anak PENGGUGAT I yang nomer 2 (dua) tersebut dan nomer 3 (tiga) BENYAMIN SURYA SOESILO / PENGGUGAT IV yang pada saat itu masih dibawah umur sehingga memerlukan pengurusan Surat Penetapan Pengadilan Tentang Perwalian dan Ijin Jual dari Pengadilan Negeri Malang, karena pada saat itu belum ada, Akta Perwalian tersebut baru selesai/terbit tanggal 01-Desember-2011;-----

- Bahwa, pada tanggal 26 Agustus 2011 TERGUGAT I telah melakukan pembayaran awal (pertama) kepada PENGGUGAT sebesar Rp.2.100.000.000 (Dua Milyard Seratus Juta Rupiah) dengan perincian yang sejumlah Rp 1.450.000.000,- (Satu Milyard Empat Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) melalui pemindahbukuan Rekening di BANK MUAMALAT Cabang Malang. Sedangkan sisanya yang sebesar Rp 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dibayar dengan 3 Giro yang masing-masing sebesar Rp 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah), Rp 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) dan Rp 75.000.000,- (Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) sesuai dengan kesepakatan awal. Dengan demikian kekurangannya sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) akan tetapi dikarenakan sekitar 2 (dua) bulan TERGUGAT I tidak ada kabar sama sekali untuk melunasi sisa pembayarannya sebesar Rp 1.000.000.000,- (Satu Milyard Rupiah) tersebut maka PENGGUGAT berupaya terus menerus untuk bisa menemui TERGUGAT I, setelah dapat menemui TERGUGAT I maka PENGGUGAT I mengajak TERGUGAT I untuk membuat Surat Perjanjian dibawah tangan diatas materai tertanggal 31 Oktober 2011 yang antara lain menyebutkan bahwa TERGUGAT I berjanji untuk melunasi sisa kewajibannya untuk membayar kekurangan sebesar Rp.1.000.000 (Satu Milyard Rupiah) selambat-lambatnya tanggal 26 November 2011 dengan ketentuan apabila TERGUGAT I tidak mampu melunasinya maka TERGUGAT I dikenakan denda sebesar Rp 2.500.000,- akan tetapi sampai hari ini TERGUGAT I belum juga melunasi kekurangan pembayaran sebagaimana Surat Perjanjian Tanggal 31 Oktober 2011 tersebut diatas, maka PENGGUGAT I (selaku pedagang); -----
- Bahwa tanpa diduga pada tanggal 15 Oktober 2012 PENGGUGAT mendapatkan Somasi/Peringatan dari HASAN DJALIL SH & PARTNER yang beralamat di Jl. Tondano Dalam IV Blok A3-19, Kota Malang yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Bapak I GDE MASTRA,SE,SH,MM,Mkn (TERGUGAT II),dimana isi Somasi tersebut menyebutkan bahwa SHM Nomor 948,Nomor 949,Nomor 950

yang menjadi obyek jual beli antara PENGUGAT dan TERGUGAT I telah berada dalam kekuasaan kreditur karena adanya perikatan yang dibuat oleh dan antara TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT ( PT BANK MUAMALAT ) yang mana sehubungan dengan adanya somasi sebagaimana dimaksud posita Nomor 16 tersebut diatas, maka dapat dipastikan bahwa TERGUGAT II telah menyerahkan Akta No 99 beserta SHM : 948,949,950 kepada TERGUGAT I tanpa terlebih dahulu meminta konfirmasi kepada PENGUGAT I dan selanjutnya oleh TERGUGAT I SHM 948,949,950 tersebut telah dijaminkan kepada TURUT TERGUGAT dan yang lebih mengejutkan lagi adalah ternyata pada tanggal 26 Agustus 2011 TERGUGAT II, juga telah mengirim surat kepada TURUT TERGUGAT, Perihal : COVERNOTE AKTA NOTARIS, dengan Nomor : 252/C-NOT/GM/VIII/2011 tanggal 26 Agustus 2011 untuk kelengkapan dokumen yang diperlukan TERGUGAT I dalam rangka mencairkan pinjaman kredit dari BANK MUAMALAT (TURUT TERGUGAT) atas nama TERGUGAT I, sehingga hal tersebut menurut Kuasa Hukum PARA PENGUGAT dapat diklasifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum; -----

-----Menimbang, bahwa menanggapi dalil-dalil sebagaimana disampaikan oleh PARA PENGUGAT melalui Kuasa Hukumnya tersebut, dalam uraian Jawaban, Duplik maupun Kesimpulan yang disampaikan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT II serta Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT, di persidangan telah membantah dalil-dalil gugatan sebagaimana diuraikan oleh Kuasa Hukum PARA PENGUGAT, yang mana dalil bantahan tersebut pada intinya adalah sebagai berikut :-----

- a. Dalil bantahan TERGUGAT II, pada intinya : -----
- Bahwa pada gugatan PARA PENGUGAT angka 7 (tujuh), 8 (delapan), 9 (sembilan), 16 (enam belas), 17 (tujuh belas), 18 (delapan belas), 19 (sembilan belas) 20 (dua puluh) dan 22 (dua puluh dua), TERGUGAT II sebagai Notaris sudah melaksanakan tugas dan kewajibannya dalam membuat perjanjian-perjanjian yang sudah disepakati, disetujui oleh PARA PENGUGAT dan TERGUGAT I; -----
  - Bahwa dengan dilaksanakan oleh TERGUGAT II seperti angka 4 (empat) tersebut diatas PARA PENGUGAT dan TERGUGAT I juga menghadap kepada TERGUGAT II dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan, kemudian TERGUGAT II melaksanakan apa yang sudah dipenuhi,



disepakati dan disetujui oleh penghadap yaitu PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I maka sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat 1a,b,2,3 dan pasal 40 ayat (1), 2a,b,c,d,3 TERGUGAT II untuk melaksanakan dan membuat akta-akta perjanjian tersebut sudah sah menurut hukum; -----

- Bahwa tidak tepat PARA PENGGUGAT untuk mengaitkan permasalahan antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I yang melibatkan TERGUGAT II, mengingat tidak ada hubungan hukum lagi antara TERGUGAT II dengan PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I karena semua Akta-Akta Perjanjian tersebut sudah selesai; -----

b. Dalil bantahan TURUT TERGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, pada intinya : -----

- Bahwa TERGUGAT I merupakan Nasabah TURUT TERGUGAT yang mendapatkan fasilitas pembiayaan untuk pembelian tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 948, 949 dan 950; -----
- Bahwa transaksi jual beli SHM Nomor 948, 949 dan 950 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I merupakan Perjanjian yang sah dan mengikat bagi PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT I; -----
- Bahwa PARA PENGGUGAT adalah pihak yang beritikad buruk karena menahan atau tidak menyerahkan dokumen terkait jual beli SHM Nomor 948, 949 dan 950; -----
- Bahwa TURUT TERGUGAT merupakan Kreditur yang beritikad baik dan harus dilindungi hukum; -----

----- Menimbang, bahwa dari dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang disampaikan oleh Kuasa Hukumnya maupun dalil-dalil bantahan sebagaimana dikemukakan oleh Kuasa Hukum TERGUGAT II dan Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan pertama (*litis pendenti*) yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah : ”

” ***Apakah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I? ”*** dan pokok permasalahan kedua, yaitu ” ***Apakah perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam pembuatan Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT yang diikuti dengan Perjanjian Jaminan atas obyek sengketa merupakan suatu perbuatan melawan***

*hukum? ”* sehingga dari kedua permasalahan tersebut nantinya akan dapat diketahui apakah gugatan PARA PENGGUGAT tersebut dapat dikabulkan ataukah ditolak; -----  
-----Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan (*litis pedenti*) dalam perkara a quo berdasarkan alat bukti-alat bukti yang sah yang diajukan oleh para pihak di persidangan, namun demikian sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok permasalahan (*litis pedenti*) dalam perkara ini, karena pada intinya perkara a quo adalah mengenai wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum yang didasari adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah dan bangunan, oleh karenanya dalam memeriksa perkara perdata khususnya yang berkaitan dengan tanah, karena pelaksanaan putusan kelak adalah melalui suatu eksekusi riil, maka Majelis Hakim haruslah mempertimbangkan mengenai *kejelasan tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa* terlebih dahulu, sehingga dalam pelaksanaan putusan nantinya terdapat kejelasan mengenai tanah obyek sengketa yang bertujuan untuk menghindari putusan pengadilan yang *non eksekutabel* kelak apabila telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ; -----

-----Menimbang, bahwa mengenai tanah dan bangunan yang merupakan obyek sengketa dalam perkara ini, PARA PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya, telah mendalilkan dalam posita gugatannya mengenai letak obyek sengketa sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan khususnya posita pada angka 3 yang mana selanjutnya PARA PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya telah pula dapat menunjukkan letak obyek sengketa beserta batas-batasnya ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim sebagaimana hasil Pemeriksaan Setempat yang termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan, selain daripada itu selanjutnya pihak Kuasa Hukum TERGUGAT II serta Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT pada saat Pemeriksaan Setempat telah membenarkan dan mengakui pula bahwa letak tanah beserta bangunan yang disebutkan dalam gugatan PARA PENGGUGAT serta telah ditunjukkan batas-batasnya pada saat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat adalah benar sebagai tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan mengenai letak tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah telah jelas, sebagaimana termuat dalam dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT yang telah berkesesuaian dengan hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis



Hakim sebagaimana telah dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini; -----

-----Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai letak tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara perdata a quo, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama (*litis pendenti*) yang harus dibuktikan dalam perkara ini yaitu :-----

**” Apakah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I ? ”**, berdasarkan alat bukti-alat bukti yang sah yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan ; -----

-----Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT melalui posita gugatannya menyatakan bahwa telah terjadi Jual Beli antara PARA PENGGUGAT yang diwakili oleh PENGGUGAT I dengan pihak TERGUGAT I atas tanah obyek sengketa ; -----

----- Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil yang disampaikan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT tersebut, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 163 HIR maupun ketentuan Pasal 1865 BW yang menyebutkan ” *Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut* ”, maka Majelis Hakim akan menetapkan beban pembuktian mengenai adanya Jual Beli maupun dalil mengenai Wanprestasi tersebut terhadap PARA PENGGUGAT selaku pihak yang mendalilkan, ---

----- Menimbang, bahwa mengenai pembuktian dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 162 HIR sampai dengan Pasal 177 HIR, dapat diambil suatu kesimpulan bahwa dalam pembuktian perkara perdata dianut *sistem pembuktian positif*, artinya sistem pembuktian dalam hukum acara perdata hanya menyangkan diri pada alat bukti saja yakni alat bukti-alat bukti yang telah ditentukan oleh Undang-Undang sehingga pada pokoknya suatu gugatan yang sudah memenuhi cara-cara pembuktian dengan alat bukti yang sah yakni sesuai dengan ketentuan undang-undang maka gugatannya haruslah dikabulkan begitu pula sebaliknya apabila suatu gugatan tersebut tidak didukung oleh alat bukti yang sah sedangkan alat bukti yang diajukan oleh pihak lawan lebih kuat maka gugatannya haruslah dinyatakan ditolak. Bahwa maka dari itu Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan apakah berdasarkan alat bukti-alat bukti yang sah yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya di persidangan, PARA PENGGUGAT dapat membuktikan

dalil-dalilnya sehingga dapat diketahui apakah gugatan PARA PENGGUGAT tersebut dapat dikabulkan ataukah justru sebaliknya bahwa alat bukti-alat bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sehingga gugatan PARA PENGGUGAT tersebut haruslah dinyatakan ditolak; -----

----- Menimbang, bahwa sejalan dengan pokok permasalahan pertama a quo mengenai " **Apakah telah terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I ?** ", maka Majelis Hakim berpendapat yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu adalah apakah jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah sah secara hukum dan selanjutnya setelah mempertimbangkan sahnya perjanjian jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dapat dibuktikan adanya wanprestasi dalam perjanjian jual beli antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I; -----

----- Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan Majelis Hakim uraikan apakah yang dimaksud dengan dengan definisi **jual beli**, yang mana sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1457 BW menyebutkan bahwa " *jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*" selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1458 BW menyebutkan bahwa " *jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar* "; -----

----- Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tersebut merupakan salah satu bentuk perjanjian, maka dari itu mengenai jual beli tunduk pula terhadap ketentuan dan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 BW, yaitu:

1. Adanya kesepakatan diantara mereka yang mengikatkan dirinya ; -----
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ; -----
3. Suatu hal tertentu ; -----
4. Suatu sebab yang halal ; -----

----- Menimbang, bahwa lebih lanjut mengenai *jual beli atas tanah* telah diatur secara khusus, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi " *Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan luar angkasa ialah hukum adat*" sedangkan dalam hukum adat berkaitan dengan jual beli atas tanah terdapat syarat jual beli tanah



dalam hukum adat yaitu *terang* dan *tunai* yang mana arti *terang* adalah bahwa penyerahan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan pejabat setempat yang berwenang sedangkan arti *tunai* adalah pembayaran atas tanah tersebut dilakukan dengan harga yang jelas yang telah disepakati, secara tunai ;-----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa ketentuan yang mengatur mengenai definisi perjanjian secara umum serta jual beli, sebagaimana telah Majelis Hakim uraikan maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah dapat dibuktikan adanya jual beli atas tanah obyek sengketa antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang ; -----

-----Menimbang, bahwa Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT melalui posita gugatannya angka 6 sampai dengan posita angka 9 telah mendalilkan adanya jual beli atas obyek sengketa antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang mana sebelum Majelis Hakim mempertimbangkannya, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan asal usul tanah obyek sengketa a quo; -----

-----Menimbang, bahwa mengenai asal usul dari obyek sengketa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan bukti tertulis yang diajukan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT di persidangan yaitu bukti tertulis P-I,II,III,IV-2 sampai dengan bukti tertulis P-I,II,III,IV-4a maka dapat diketahui bahwa obyek sengketa berasal dari istri PENGGUGAT I yang juga sebagai ibu kandung dari PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV yang bernama KWEE INDRAYANI ;-----

----- Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti tertulis P-I,II,III,IV-5 dan P-I,II,III,IV-5a dapat diketahui bahwa KWEE INDRAYANI selaku pemilik semula atas obyek sengketa yang telah meninggal dunia, oleh karenanya secara hukum maka obyek sengketa tersebut jatuh kepada ahli warisnya yang mana selanjutnya berkaitan dengan pihak yang menjadi ahli waris KWEE INDRAYANI, Majelis Hakim telah mempertimbangkan bukti tertulis P-I,II,III,IV-1, P-I,II,III,IV-5b dan P-I,II,III,IV-5c, yang mana berdasarkan bukti tertulis tersebut yang menjadi ahli waris dari KWEE INDRAYANI adalah suami beserta anak-anaknya in casu PARA PENGGUGAT;-----

-----Menimbang, bahwa materi bukti tertulis yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim berkaitan dengan asal usul obyek sengketa, peristiwa hukum meninggalnya KWEE INDRAYANI selaku pemilik semula atas obyek sengketa serta dasar hukum ahli waris dari KWEE INDRAYANI tersebut, telah diperkuat oleh saksi BARENDRA YOYOK UTOMO dan saksi JUDI SOERJAATMADJA yang saling

bersesuaian yang mana pada intinya kedua orang saksi tersebut menjelaskan adanya dasar alas hak dari PARA PENGGUGAT selaku ahli waris KWEE INDRAYANI atas obyek sengketa; -----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT telah mendalilkan adanya jual beli antara PARA PENGGUGAT yang diwakili oleh PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I atas obyek sengketa, yang mana untuk mempertimbangkan peristiwa jual beli tersebut, Majelis Hakim telah mempertimbangkan materi keterangan saksi BARENDRA YOYOK UTOMO dan saksi JUDI SOERJAATMADJA yang menjelaskan adanya jual beli obyek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT dengan harga Rp 3.100.000.000,- (tiga milyar seratus juta rupiah); -----

-----Menimbang, bahwa berkaitan dengan syarat umum perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 BW, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah PARA PENGGUGAT yang diwakili oleh PENGGUGAT I secara hukum dianggap cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum; -----

-----Menimbang, bahwa seseorang dianggap cakap melakukan perbuatan hukum apabila seseorang tersebut telah dewasa, yang mana dewasa menurut ketentuan Pasal 330 BW disebutkan bahwa belum dewasa adalah seseorang yang belum mencapai usia 21 tahun dan belum menikah, selanjutnya mengenai pengertian dewasa tersebut dalam perkembangannya telah mengalami perubahan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Anak yang menyebutkan bahwa anak adalah seseorang yang masih belum berusia 18 tahun termasuk anak yang masih dalam kandungan, lebih lanjut mengenai kedewasaan dalam bertindak dalam hukum perdata misalnya untuk menandatangani suatu perjanjian maupun Akta telah diatur dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu paling sedikit berusia 18 tahun atau telah menikah, selanjutnya apabila terdapat anak-anak yang belum dewasa yang secara hukum belum cakap melakukan perbuatan hukum maka diperlukan seorang wali untuk mewakili kepentingan hukum dari anak-anak yang masih dibawah umur tersebut, kemudian apabila terjadi kematian dari salah satu orang tua in casu KWEE INDRAYANI maka ketentuan Pasal 345 BW menentukan apabila salah satu dari kedua orang tua meninggal dunia maka perwalian terhadap anak-anak dalam perkawinan yang belum dewasa demi hukum dipangku oleh orang tua yang hidup terlama, selain daripada itu kedudukan orang tua yang hidup terlama apabila dihubungkan dengan harta kekayaan anaknya yang masih dibawah umur maka ketentuan



Pasal 307 menentukan bahwa setiap pemangku kekuasaan orang tua terhadap anak yang belum dewasa, harus mengurus harta kekayaan anak itu; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa ketentuan mengenai kedudukan anak yang masih dibawah umur serta kedudukan orang tua yang hidup terlama sebagaimana telah diuraikan oleh Majelis Hakim maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah sah perbuatan PENGUGAT I yang mewakili anak-anaknya, termasuk diantaranya anak-anak yang masih dibawah umur dalam perjanjian jual beli dengan TERGUGAT I; -----

-----Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan mengenai asal usul obyek sengketa sampai dengan adanya jual beli obyek sengketa yang telah dibuktikan oleh Kuasa Hukum PARA PENGUGAT dan secara hukum tidak terdapat dalil bantahan maupun bukti sebaliknya (*tegen bewijs*) dari pihak lawan incasu TERGUGAT I selaku Pembeli maka dari itu Majelis Hakim berpendapat Kuasa Hukum PARA PENGUGAT telah dapat membuktikan dalil-dalilnya berkaitan dengan adanya peristiwa jual beli antara PARA PENGUGAT yang diwakili oleh PENGUGAT I sebagai wali yang sah atas anak-anaknya, dengan TERGUGAT I dan oleh karenanya perjanjian jual beli tersebut haruslah dianggap sah karena dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta memenuhi syarat terang tunai sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, maka dari itu Majelis Hakim berpendapat perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak untuk mentaatinya sebagaimana Undang-Undang (*pacta sunt servanda*); -----

-----Menimbang, bahwa dengan telah dapat dibuktikan adanya perjanjian jual beli yang sah antara PARA PENGUGAT yang diwakili oleh PENGUGAT I dengan TERGUGAT I, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pula apakah terdapat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap kesepakatan jual beli yang dibuat dengan PARA PENGUGAT yang diwakili oleh PENGUGAT I tersebut;

-----Menimbang, bahwa perkataan wanprestasi berasal dari bahasa *Belanda*, yang artinya *prestasi buruk*. Menurut kamus Hukum, wanprestasi berarti *kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian*. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah *suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, Debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dikarenakan oleh suatu keadaan memaksa*, selain daripada itu mengenai wanprestasi dapat diartikan pula sebagai *tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua*

belah pihak lebih lanjut berdasarkan pendapat ahli Prof.Dr. ALOYSIUS R ENTAN, SH yang diajukan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT menerangkan bahwa mengenai wanprestasi secara teori, wanprestasi itu bisa terjadi karena sama sekali tidak melaksanakan tugas dan kedua melaksanakan prestasi namun hanya sebagian, ketiga wanprestasi karena terlambat (Pasal 1328 KUH Perdata) namun sudah dicabut oleh Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3/1963 tidak masuk lagi dalam wanprestasi, kemudian yang keempat adalah wanprestasi karena melakukan yang dalam perjanjian tidak boleh dilakukan, jadi dulu kita mengenal 4 wanprestasi, namun sekarang kita hanya mengenal 3 wanprestasi tadi dan selanjutnya apabila memenuhi syarat untuk bisa dinyatakan sebagai wanprestasi, maka apabila salah satu pihak merasa dirugikan dengan Akta tersebut maka bisa mengajukan gugatan wanprestasi; -----

----- Menimbang, bahwa mengenai wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT dalam gugatannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah dapat dibuktikan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan bukti tertulis P-I,II,III,IV-7 yang mana berdasarkan bukti tersebut dapat diketahui bahwa terdapat kekurangan Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari keseluruhan harga yang disepakati Rp 3.100.000.000,- (tiga satu milyar rupiah) yang akan dibayar dalam tempo tanggal serta materi keterangan saksi BARENDRA YOYOK UTOMO dan saksi JUDI SOERJAATMADJA yang mana materi keterangan saksi-saksi tersebut saling bersesuaian yang menerangkan bahwa harga penjualan obyek sengketa tersebut belum dibayarkan secara lunas oleh TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT, oleh karenanya sejalan dengan pokok permasalahan pertama a quo mengenai peristiwa hukum wanprestasi haruslah secara hukum dinyatakan telah dapat dibuktikan yaitu wanprestasi dalam bentuk tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan dikarenakan adanya kekurangan pembayaran Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang mana di persidangan tidak terdapat bukti dari pihak lawan yang membantah adanya wanprestasi tersebut; -----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I sebagaimana permasalahan pertama, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan kedua mengenai perbuatan melawan hukum yaitu ” ***Apakah perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam pembuatan Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT yang diikuti dengan Perjanjian Jaminan atas obyek sengketa merupakan suatu perbuatan melawan hukum? ”***; -----



----- Menimbang, bahwa Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT telah mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam proses perjanjian kredit antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT dengan alasan bahwa TERGUGAT I telah melakukan perjanjian kredit dan diikuti dengan perjanjian jaminan dengan menjaminkan obyek sengketa kepada TURUT TERGUGAT tanpa sepengetahuan dari pihak PARA PENGGUGAT, yang mana hal tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagaimana uraian berikut ini; --

-----Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 BW disebutkan ” *Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut* ”; -----

----- Menimbang, bahwa secara kronologis berkaitan dengan perjanjian antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT sebagaimana didalilkan dalam gugatan PENGGUGAT serta berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, adalah sebagai berikut : -----

- 13 April 2011 dibuat Surat Keterangan Mewaris oleh Notaris ARLINA, SH yang menerangkan bahwa ahli waris KWEE INDRAYANI adalah PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV (vide : bukti PI,II,III,IV-5c); -----
- 25 Agustus 2011 dibuat Akta Kesepakatan Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 99 yang dibuat oleh I GEDE MASTRA, SE, SH, MH, MKn (vide : bukti PI,II,III,IV-9 = bukti TII-1 dan bukti PI,II,III,IV-9a); -----
- 31 Oktober 2011 dibuat Surat Perjanjian antara PENGGUGAT I dengan SOEDJOKO yang mana berdasarkan Surat Perjanjian tersebut diketahui bahwa Jual Beli atas tanah SHM No. 498,499 dan 450 atas nama KWEE INDRAYANI belum lunas dan telah lewat dari waktu yang diperjanjikan yaitu 26-12-2011 (vide : bukti PI,II,III,IV-7); -----
- 15 Oktober 2012 adanya somasi dari HASAN DJALIL, SH& Partner sebagai Kuasa dari I GDE MASTRA, SE, SH, MH, MKn tanggal 15 Oktober 2012 (vide : bukti PI,II,III,IV-8); -----
- 01 Desember 2011 adanya Penetapan Pengadilan Negeri Malang Nomor : 237/Pdt.P/2011/PN.Mlg tentang Perwalian untuk melakukan tindakan hukum terhadap harta warisan dari KWEE INDRAYANI;-----

Selanjutnya berdasarkan bukti tertulis yang diajukan oleh TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT secara kronologis dapat diketahui bahwa : -----

- 22 Juli 2011 adanya Surat Persetujuan fasilitas Al Murabahah Pembiayaan Hunian Syariah dari TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT I yang mana disebutkan adanya Jaminan berupa SHM Nomor 948,949 dan 950 atas nama KWEE INDRAYANI (vide : bukti TII-3); -----
- 05 Agustus 2011 diketahui adanya Permohonan Pengikatan secara Notariil dari TURUT TERGUGAT (BANK MUAMALAT) kepada TERGUGAT II untuk pembuatan Akta Perjanjian Al Murabahah PHS dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 948,949 dan 950 atas nama KWEE INDRAYANI dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp 10.999.668.100,- (sepuluh milyar sembilan ratus sembilan puluh sembilan juta enam ratus enam puluh delapan ribu seratus rupiah) (vide : bukti TII-2); -----
- 26 Agustus 2011 dibuat Akad Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat, Nomor : 107 tanggal 26 Agustus 2011 dapat diketahui adanya hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT berupa pemberian Fasilitas Pembiayaan oleh TURUT TERGUGAT selaku Kreditur kepada TERGUGAT I selaku debitur dengan plafond sebesar Rp 4.250.000.000,- (empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) (vide bukti : TT-1) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 948,949 dan 950 (vide : bukti TT-2); -----
- Surat / Cover Note No.252/C-NOT/GM/VIII/2011 tertanggal 26 Agustus 2011 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II (vide : bukti TT-3); -----

----- Menimbang, bahwa berdasarkan kronologis peristiwa hukum sebagaimana diuraikan oleh Majelis Hakim, maka berkaitan dengan permasalahan kedua mengenai perbuatan melawan hukum, dapat diketahui bahwa Akta Jual Beli yang dibuat oleh TERGUGAT II sebagaimana didalilkan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT dapat dibuktikan berdasarkan bukti P-I,II,III,IV-9 (Salinan) = TII-1 dan bukti P-I,II,III,IV-9a (Minuta) dibuat tanpa disertai adanya Penetapan Perwalian dari Pengadilan untuk PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV yang masih dibawah umur, dikarenakan Penetapan Perwalian untuk PENGGUGAT III dan PENGGUGAT IV tersebut barulah ditetapkan pada tanggal 01 Desember 2011 (vide : P-I,II,III,IV-6) sedangkan Akta Kesepakatan Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 99 tersebut dibuat pada tanggal 25 Agustus 2011, oleh karenanya berkaitan dengan fakta yuridis



tersebut selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun antara PARA PENGGUGAT yang diwakili oleh PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I telah terjadi jual beli secara sah menurut hukum akan tetapi dalam proses pencatatan jual beli tersebut terdapat cacat hukum karena tidak disertakan Penetapan Perwalian dari Pengadilan sebagai syarat untuk membuktikan kecakapan salah satu pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum, oleh karenanya kesepakatan antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut haruslah dianggap hanya mengikat kedua belah pihak untuk mentaatinya selanjutnya agar kesepakatan tersebut dapat dipergunakan serta mengikat pihak ketiga in casu TURUT TERGUGAT maka seharusnya dibuat Akta Kesepakatan Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah yang telah memenuhi syarat formil maupun materiil, dengan demikian maka Majelis Hakim sependapat dengan pendapat ahli yang diajukan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT yaitu ahli WAHYUDI SUYANTO, SH dan ahli Prof.Dr. ALOYSIUS R ENTAH, SH yang berpendapat pada intinya bahwa Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak yang mengandung cacat secara materiil karena tidak dilengkapinya persyaratan berkaitan dengan kecakapan salah satu pihak haruslah dinyatakan batal demi hukum, dengan demikian bahwa Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT yang dibuat berdasarkan Akta Kesepakatan Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 99 yang dibuat tanggal 25 Agustus 2011 haruslah dinyatakan batal demi hukum selain daripada hal tersebut berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT bahwa proses perjanjian kredit antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT dengan mempergunakan jaminan obyek sengketa tersebut telah dimulai dalam kurun waktu : ----

- 22 Juli 2011 adanya Surat Persetujuan Fasilitas Al Murabahah Pembiayaan Hunian Syariah dari TURUT TERGUGAT kepada TERGUGAT I yang mana disebutkan adanya Jaminan berupa SHM Nomor 948,949 dan 950 atas nama KWEE INDRAYANI (vide : bukti TII-3); -----
- 05 Agustus 2011 diketahui adanya Permohonan Pengikatan secara Notariil dari TURUT TERGUGAT (BANK MUAMALAT) kepada TERGUGAT II untuk pembuatan Akta Perjanjian Al Murabahah PHS dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM Nomor 948,949 dan 950 atas nama KWEE INDRAYANI dengan Hak Tanggungan Peringkat I senilai Rp 10.999.668.100,- (sepuluh milyar sembilan ratus sembilan

puluh sembilan juta enam ratus enam puluh delapan ribu seratus rupiah) (vide : bukti TII-2); -----

- 26 Agustus 2011 dibuat Akad Perjanjian Pembiayaan Pembelian Hunian Syariah Muamalat, Nomor : 107 tanggal 26 Agustus 2011 dapat diketahui adanya hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT berupa pemberian Fasilitas Pembiayaan oleh TURUT TERGUGAT selaku Kreditur kepada TERGUGAT I selaku debitur dengan plafond sebesar Rp 4.250.000.000,- (empat milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) (vide bukti : TT-1) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 948,949 dan 950 (vide : bukti TT-2); -----

Sedangkan transaksi jual beli antara PARA PENGGUGAT yang diwakili oleh TERGUGAT I secara formil barulah terjadi pada tanggal 25 Agustus 2011 dibuat Akta Kesepakatan Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 99 yang dibuat oleh I GEDE MASTRA, SE, SH, MH, MKn (vide : bukti PI,II,III,IV-9 = bukti TII-1 dan bukti PI,II,III,IV-9a), sehingga berdasarkan fakta yuridis tersebut proses perjanjian kredit antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT telah mendahului proses jual beli antara PARA PENGGUGAT yang diwakili oleh PENGGUGAT I dengan pihak TERGUGAT I, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat hal tersebut tidak dibenarkan secara hukum dikarenakan seharusnya TURUT TERGUGAT meneliti serta mengkonfirmasi kepada pihak PARA PENGGUGAT apakah jual beli antara PARA PENGGUGAT yang diwakili oleh PENGGUGAT I dengan TERGUGAT I tersebut telah dilaksanakan secara tuntas (lunas) dikarenakan obyek sengketa bukan atas nama TERGUGAT I melainkan atas nama KWEE INDRAYANI (istri PENGGUGAT I) terlebih dapat diketahui pula adanya fakta bahwa belum adanya levering atas obyek sengketa yang mana hal tersebut diketahui oleh Majelis Hakim pada saat dilakukannya Pemeriksaan Setempat bahwa obyek sengketa masih dalam penguasaan PARA PENGGUGAT; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa pembuatan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 99 tanggal 25 Agustus 2011 beserta Cover Note yang dibuat oleh TERGUGAT II yang selanjutnya dipergunakan oleh TERGUGAT I untuk membuat perjanjian kredit dengan TURUT TERGUGAT yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi PARA PENGGUGAT menurut Majelis Hakim merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena pembuatan Perjanjian Kredit antara TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT yang dicatatkan melalui TERGUGAT II



yang tidak memenuhi syarat materiil yang dibuat tanpa sepengetahuan dari PARA PENGGUGAT selaku pemilik obyek sengketa yang sah maka Majelis Hakim berpendapat perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (vide : ketentuan Pasal 1365 BW) dikarenakan akibat perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut telah menimbulkan kerugian kepada pihak PARA PENGGUGAT dikarenakan harga tanah obyek sengketa belum dibayar secara lunas oleh TERGUGAT I akan tetapi obyek sengketa telah dipergunakan sebagai jaminan kredit kepada pihak TURUT TERGUGAT; -----

----- Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan serta membuktikan permasalahan pertama dan permasalahan kedua a quo, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan yang dituntut oleh PARA PENGGUGAT; -----

----- Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum pertama dan kedua, Majelis Hakim berpendapat haruslah dipertimbangkan petitum gugatan lainnya terlebih dahulu; -

----- Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum ketiga sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan mengenai kedudukan PENGGUGAT I selaku salah satu ahli waris dari KWEE INDRAYANI dan wali yang sah atas anak-anaknya yang masih dibawah umur yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, melalui Akta Nomor 09 tanggal 13 April 2011 yang dibuat oleh ARLINA, SH Notaris di Malang yang kebenaran bukti tersebut tidak dibantah oleh pihak lawan maka dari itu haruslah dikabulkan; -----

----- Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum keempat berkaitan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap perjanjian jual beli yang dibuat dengan PARA PENGGUGAT yang diwakili oleh PENGGUGAT I sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan dan petitum kelima mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana telah dipertimbangkan pula oleh Majelis Hakim maka dari itu petitum keempat dan kelima tersebut haruslah dikabulkan; -----

----- Menimbang, bahwa mengenai petitum keenam berkaitan dengan bukti Akta Jual Beli yang dibuat oleh TERGUGAT II dengan tidak dilengkapi persyaratan materiil untuk membuktikan kecakapan salah satu pihak yang masih dibawah umur sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan dan petitum ketujuh mengenai Cover Note yang dibuat oleh TERGUGAT II untuk kepentingan TERGUGAT I, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan maka haruslah dikabulkan; -----

-----Menimbang, bahwa mengenai kerugian yang dimohonkan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam petitum kedelapan, berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim mengenai adanya kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT, maka Majelis Hakim berpendapat untuk dikabulkan akan tetapi berkaitan nominal kerugian yang dimohonkan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, Majelis Hakim tidak sependapat oleh karena menurut Majelis Hakim ganti kerugian yang adil yang dapat dibebankan kepada TERGUGAT I adalah Rp 4.125.000.000,- (empat milyar seratus dua puluh lima juta rupiah) ; -----

----- Menimbang, bahwa mengenai petitum kesembilan yang dimohonkan oleh Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, maka berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana telah diuraikan mengenai adanya wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum, haruslah dinyatakan dikabulkan;-----

----- Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum kesepuluh mengenai uang paksa (dwangsom) haruslah dinyatakan ditolak; -----

----- Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum kesebelas haruslah dinyatakan dikabulkan dikarenakan perjanjian kredit yang dibuat oleh TURUT TERGUGAT dengan TERGUGAT I tersebut mempergunakan jaminan obyek sengketa yang masih dalam penguasaan PARA PENGGUGAT, sedangkan mengenai petitum keduabelas berupa permohonan putusan serta merta oleh karena Putusan Majelis Hakim bukanlah merupakan putusan serta merta oleh karenanya haruslah ditolak; -----

----- Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum ketigabelas mengenai biaya perkara, oleh karena dalam perkara ini Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT selaku pihak yang mendalilkan dan dinyatakan telah dapat membuktikan dalilnya sehingga dianggap sebagai pihak yang menang oleh karenanya mengenai biaya perkara haruslah dibebankan kepada pihak TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan; -----

-----Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana telah diuraikan maka terdapat beberapa petitum yang dinyatakan ditolak oleh karenanya Majelis Hakim mengenai petitum pertama dan petitum kedua menyatakan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT sebagian dan selanjutnya Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya ;-----



-----Mengingat ketentuan Hukum Acara yang berlaku pada daerah Jawa dan Madura (HIR) serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku, yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

-----**MENGADILI**-----

**DALAM EKSEPSI :** -----

- Menolak eksepsi TERGUGAT II seluruhnya ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

- Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk sebagian ; -----
- Menyatakan sah Akta Kuasa Menjual dari dua anak PENGGUGAT yaitu PRISKILA SOESILO dan RIBKA SOESILO kepada PENGGUGAT I sebagaimana Akta Nomor 09 tanggal 13 April 2011 yang dibuat oleh ARLINA SH, Notaris di Malang; -----
- Menyatakan TERGUGAT I telah wanprestasi karena tidak melunasi tanggungan pembayaran Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 99 tanggal 25 Agustus 2011; -----
- Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam membuat dan menggunakan Akta Nomor 99 tanggal 25 Agustus 2011; -----
- Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Bernilai Hukum Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 99 tanggal 25 Agustus 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT II (Drs. I Gde Mastra, SH, MKn) yang saat itu Notaris/PPAT Wilayah Kabupaten Malang; -----
- Menyatakan Cover Note Nomor : 252/C-NOT/GM/VIII/2011 tanggal 26 Agustus 2011 yang dibuat oleh TERGUGAT II tidak bernilai hukum karena dibuat dengan cara melanggar hukum; -----
- Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi Materiil dan Imateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp 4.125.000.000,- (Empat Milyard Seratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah) secara tunai; -----
- Menghukum TERGUGAT II untuk tunduk pada Putusan Pengadilan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 948, Nomor 949, dan Nomor 950 kesemuanya atas nama Ny. KWEE INDRAYANI kepada PENGGUGAT; -----
- Menghukum TURUT TERGUGAT untuk mematuhi Putusan Pengadilan ini; -----

- Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 3.291.000 (tiga juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah)-----
- Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya ;-----

----- Demikianlah diputuskan pada hari: SENIN tanggal 15 OKTOBER 2018 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang oleh kami: **M. FATKUR ROCHMAN, SH. MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **BENNY SUDARSONO, SH. MH** dan **RATNA MUTIA RINANTI, SH.MH** masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : SELASA tanggal 16 OKTOBER 2018, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **MOHAN AYUSTA, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Malang, dengan dihadiri oleh **Kuasa Hukum PARA PENGGUGAT, TERGUGAT I, Kuasa Hukum TERGUGAT II** dan tanpa hadirnya **Kuasa Hukum TURUT TERGUGAT** ;-----

HAKIM KETUA MAJELIS

**M. FATKUR ROCHMAN, SH. MH**

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM ANGGOTA II

**BENNY SUDARSONO, SH.MH**

**RATNA MUTIA RINANTI SH. MH**

PANITERA PENGANTI

**MOHAN AYUSTA, SH**

**Rincian Biaya:**

|                                 |                                                                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Biaya Pemanggilan .....         | Rp. 1.990.000,-                                                                      |
| Biaya Pendaftaran.....          | Rp. 30.000,-                                                                         |
| Biaya Pemeriksaan Setempat..... | Rp. 1.200.000,-                                                                      |
| Biaya ATK .....                 | Rp. 50.000,-                                                                         |
| Biaya PNB.....                  | Rp. 10.000,-                                                                         |
| Materai .....                   | Rp. 6.000,-                                                                          |
| Redaksi.....                    | Rp. 5.000,-                                                                          |
|                                 | +                                                                                    |
| <b>J U M L A H</b>              | <b>: Rp. 3.291.000,00,-. (tiga juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah) ;</b> |