

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PENERAPAN SURAT KUASA
DITINJAU DARI PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU
(Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata
Tuan Suhendro Santosa Terhadap PT. Perintis Gria Loka)**

T E S I S

**INDAH RETNO ARIYANTI
NPM : 0606007661**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008**

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PENERAPAN SURAT KUASA
DITINJAU DARI PERATURAN
PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU
(Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata
Tuan Suhendro Santosa Terhadap PT. Perintis Gria Loka)**

T E S I S

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**INDAH RETNO ARIYANTI
NPM : 0606007661**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI, 2008**

**JURIDICIAL ANALYSIS REGARDING THE APPLICATION
OF POWER OF ATTORNEY REVIEWED BASED
ON THE PREVAILING REGULATIONS
(Case Studies On The Authority To Act In The Civil Claim Made By
Mr. Suhendro Santoso Towards Pt. Perintis Gria Loka)**

T H E S I S

**Submitted of fulfill the requirement of obtaining
Master of Notary**

**INDAH RETNO ARIYANTI
NPM : 0606007661**



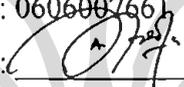
**UNIVERSITY OF INDONESIA
FACULTY OF LAW
MASTER OF NOTARY PROGRAME
DEPOK
JULY, 2008**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Indah Retno Ariyanti

NPM : 0606007661

Tanda Tangan : 

Tanggal : 23 Juli 2008

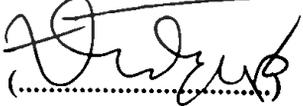
HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Indah Retno Ariyanti, S.H.
NPM : 0606007661
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisis Yuridis tentang Penerapan Surat Kuasa ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Santosa terhadap PT. Perintis Gria Loka).

Telah berhasil dipertahankan dihadapan dewan penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar magister kenotariatan pada program studi magister kenotariatan fakultas hukum universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Wahyono Darmabrata, S.H., M.H. 
Penguji : Surini Ahlan Sjarif, S.H., M.H. 
Penguji : Theodora Yuni Shah Putri 

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 23 Juli 2008

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Indah Retno Ariyanti
NPM : 0606007661
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISIS YURIDIS TENTANG PENERAPAN SURAT KUASA
DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
YANG BERLAKU** (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Santosa Terhadap PT. Perintis Gria Loka)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 23 Juli 2008

Yang menyatakan,



Indah Retno Ariyanti

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah memberikan begitu banyak nikmat kepada seluruh makhluk-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis. Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan dan tauladan semua makhluk, yaitu baginda nabi besar Muhammad SAW, beserta keluarga dan para sahabatnya dan orang-orang yang tetap istiqomah dijalan-Nya.

Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini yaitu sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program Magister Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Sebagai bahan tulisan diambil berdasarkan hasil riset serta studi pustaka yang mendukung penulisan ini. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan dan dorongan dari semua pihak, maka penulisan Tesis ini tidak akan berjalan lancar. Oleh karena itu pada kesempatan ini, ijinkanlah penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, SH., LL.M., Ph.D., Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
2. Ibu Farida Prihatini, SH., MH., CN., Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
3. Bapak Prof. Wahyono Darmabrata, SH., MH., Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan petunjuk serta pengarahan kepada penulis.
4. Para staf Sekretariat Notariat Universitas Indonesia, staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, serta staf Pusat Dokumentasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Bapak/Ibu di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

6. Ibu Daryanti, ibunda tercinta yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan secara moril maupun materil.
7. Bapak Sukamto, yang memberi semangat tersendiri.
8. Bapak Drs. Rustam Effendy dan Ibu Femmy Roza, orang tua kedua yang memberi doa dan nasehat.
9. Keluargaku, mbak Ferry, mas Ari, Vira, Rafa, Mourin, yang selalu berbagi keceriaannya.
10. Feru Adiningrat, tempat aku belajar bagaimana dicintai dan yang selalu berusaha mengerti dan memberi yang terbaik.
11. Chitta, Ega, Vita, Vera, Ivy serta sahabat-sahabatku.
12. Magister Kenotariatan Angkatan 2006

Semoga apa yang telah penulis ketengahkan ini bermanfaat bagi kita semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih banyak kesalahan dan kekurangannya, karena itu kritik dan saran yang diberikan akan penulis terima dengan senang hati.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Depok, 17 Juli 2008

Penulis

ABSTRAK

Nama : Indah Retno Ariyanti
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisis Yuridis tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Santoso terhadap PT. Perintis Gria Loka)

Manusia mempunyai keterbatasan dalam menyelesaikan masalahnya, dari keterbatasan tersebut dapat menjadi jembatan untuk dapat berinteraksi dan meminta bantuan orang lain. Jalan keluarnya adalah dengan cara pemberian kuasa baik secara lisan maupun tulisan dari orang yang mempunyai hak dan kekuasaan penuh terhadap sesuatu kepada orang lain untuk dapat melaksanakan pengurusan. Permasalahan yang dianalisis adalah tepat tidaknya Keputusan Pengadilan Tinggi mengenai kewenangan bertindak Penggugat dan penerapan surat kuasa ditinjau dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Penulisan ini menggunakan metode yuridis normatif dan data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, sehingga menghasilkan uraian deskriptif yang dapat menjabarkan jawaban permasalahan. Pemberian kuasa dalam hal bertindak di muka Pengadilan serta dalam pembuatan akta dihadapan notaris berkaitan dengan kedewasaan seseorang. Usia dewasa adalah syarat untuk dapat cakap melakukan tindakan hukum, sedangkan dalam kewenangan bertindak dibutuhkan kecakapan bertindak. KUH Perdata menyebutkan batas usia dewasa adalah 21 tahun, sedangkan Undang-undang Jabatan Notaris menerapkan usia 18 tahun sebagai usia dewasa. Perbedaan tersebut bukan berarti mengaburkan peraturan mengenai penerapan surat kuasa karena pada dasarnya pemberian kuasa terjadi karena orang yang diwakili tidak cakap hukum, orang yang diwakili tidak mempunyai kewenangan bertindak, orang yang mewakili memang dalam kapasitasnya sebagai kuasa. Dari analisa tersebut kedudukan Tuan Suhendro Santoso dalam akta pengikatan jual beli sudah tepat yaitu sebagai wakil anaknya yang masih dibawah umur. Sedangkan kedudukannya dalam surat gugatan jelaslah bertindak untuk dan atas nama diri sendiri karena tidak disebutkan secara jelas untuk siapa bertindak, sehingga dalam hal ini Tuan Suhendro Santoso tidak mempunyai kewenangan bertindak. Alangkah baiknya jika terjadi penyeragaman dalam penentuan batas usia dewasa, sehingga untuk orang yang awam mengenai hukum dapat merasa terlindungi dengan adanya kepastian hukum.

ABSTRACTION

Name : Indah Retno Ariyanti
Programme : Master of Notary
Title : Juridicial Analysis Regarding The Application Of Power Of Attorney Reviewed Based On The Prevailing Regulations (Case Studies On The Authority To Act In The Civil Claim Made By Mr. Suhendro Santoso Towards Pt. Perintis Gria Loka)

Person have limitations on solving their problems, this limitation can be make way for them to interact and asking for help from another. One of the solution is to grant authorization, either verbally or written, to another person who has the right and full authorization to do something to another to conduct a service. The issue that is being analysis is whether the High Court Decree concerning the authority to act of plaintiff and the application of power of attorney is in order or not being reviewed from Law Number 30 Year 2004 and Indonesian Civil Code. The writing of this thesis is using juridical normative method and the data acquired is analyzed qualitatively, so it can produce an descriptive explanation that can give answer on the issue. The granting of authorization to act in court and also the making of the deed in front of notary are related with the maturity of someone. Mature age is one of the requirements to be do legal act. Indonesia Civil Code gives the age limitation of 21 years old whereas Law of Notary Office regulates that 18 years old as the mature age. This difference does not mean it cloud the regulation on the application of Power of Attorney because basically, related to the granting of authorization, if the person that is being represented does not legally capable, the person that is being represented does not have the authority to act, the representing person is in its capacity as the proxy. From that analysis the position of Mr. Suhendro Santoso in the contract of sales and purchase deed is right, as the proxy of his underage children. Whereas his position on the letter of claim is clear that he act for and on behalf of himself, so there is no need to be explicitly mentioned for whom he act. Therefore in this issue Mr. Suhendro Santoso do not have the authority to act. It is advisable to standardize the regulation on limitation of mature age, so people can feel protected by the existence of legal certainty.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	
Lembar Pernyataan Orisinalitas	
Lembar Pengesahan	
Lembar Pernyataan Persetujuan Publikasi	
Kata Pengantar	i
Abstrak	iii
Daftar Isi	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	5
C. Metode Penelitian	5
D. Sistematika Penelitian	6
BAB II TINJAUAN UMUM PENERAPAN SURAT KUASA MENURUT UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU DI INDONESIA	8
A. Tinjauan Umum Kewenangan Bertindak	8
1. Kedewasaan	8
2. Kewenangan Bertindak dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata	11
3. Kewenangan Bertindak dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris	12
4. Kewenangan Bertindak menurut Kompilasi Hukum Islam ...	15
B. Tinjauan Umum Surat Kuasa	16
1. Pengertian Kuasa	16
2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata	16
3. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris	19
C. Pemberian Surat Kuasa	20
1. Macam-macam Surat Kuasa	20

2.	Pembatasan Surat Kuasa	22
3.	Pelaksanaan Surat Kuasa	23
4.	Berakhirnya Surat Kuasa	24
BAB III	ANALISIS YURIDIS TENTANG PENERAPAN SURAT KUASA DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Santoso Terhadap PT. Printis Gria Loka)	26
A.	Penggunaan Surat Kuasa dalam kaitannya dengan Kewenangan Bertindak di dalam Pembuatan Akta Notaris dan dalam Berperkara di muka Pengadilan	26
B.	Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 358/PDT/2000/PT/DKI.....	32
BAB IV	PENUTUP.....	42
A.	Kesimpulan.....	42
B.	Saran.....	44
Daftar Pustaka		
Lampiran		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai Negara yang berdasarkan hukum mengakui hak milik dan pemilikan perorangan setiap individu masyarakatnya. Sehingga seseorang dapat mempunyai hak dan kewajiban serta kekuasaan penuh dengan tidak mengurangi ijin yang harus diperoleh dari pihak yang berwenang dan tanpa mengabaikan sedikitpun fungsi sosial dari hak dan kekuasaannya atau pemilikannya itu sendiri dapat melakukan segala sesuatu perbuatan pemilikan.

Termasuk dalam pengertian kekuasaan tersebut adalah kekuasaan untuk mengalihkan atau memindahkan hak tersebut berikut pemilikannya kepada orang atau pihak lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mengikat semua penduduk.

Walaupun setiap manusia merupakan pendukung hak dan kewajiban, akan tetapi tidak semua manusia memiliki kewenangan bertindak atau cakap untuk bertindak dalam lalu lintas hukum. Orang-orang yang tidak memiliki kewenangan bertindak atau cakap untuk melakukan tindakan hukum dapat diwakili oleh orang lain.

Pada dasarnya manusia sebagai makhluk sosial hakekatnya tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain. Masalah dalam lingkungan kehidupanpun semakin lama akan semakin kompleks sehingga semakin

menjadikan manusia untuk saling membutuhkan dengan sesamanya dalam menyelesaikan masalah. Termasuk didalamnya masalah yang berkaitan dengan hak dan kekuasaannya serta pemilikan suatu benda.

Halangan manusia dalam menyelesaikan masalahnya biasanya timbul karena adanya keterbatasan baik dalam segi waktu maupun dari kemampuan manusia itu sendiri untuk menyelesaikan masalah. Manusia karena alasan tertentu terjebak dalam kesibukannya sehingga waktu seakan kurang untuk dapat menyelesaikan segala urusannya. Selain kurangnya waktu, masalah minimnya pengetahuan yang dimiliki tentang hal-hal yang dapat memberikan jalan keluar bagi masalahnya juga seringkali menjadi hambatan namun juga biasa menjadi jembatan untuk dapat berinteraksi dan meminta bantuan orang lain.

Dalam melakukan perbuatan-perbuatan yang diharapkan dapat menyelesaikan masalahnya tersebut adakalanya seseorang yang mempunyai hak dan kekuasaan penuh tidak dapat melakukan perbuatan itu sendiri karena satu dan lain hal, sehingga akibatnya ia perlu bahkan kadang-kadang terpaksa memberi kuasa kepada orang atau pihak lain untuk dapat melaksanakan pengurusan atau pemilikan tersebut. Maka dari itu timbullah apa yang dinamakan pemberian kuasa.

Pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Jadi dengan kata lain seseorang yang diberi kuasa (penerima kuasa) adalah wakil dari pemberi kuasa dan ia mempunyai kekuasaan yang sama dengan pemberi kuasa untuk melakukan suatu urusan dan atau perbuatan. Akan tetapi dalam hal kekuasaan penerima kuasa tetap dibatasi oleh kepentingan pemberi kuasa seperti yang telah diperjanjikan.

Pembatasan kepentingan dalam penyelenggaraan suatu urusan yang dimaksud dapat dilihat dari urusan untuk berperkara di muka Pengadilan, urusan untuk mengadakan suatu pengikatan. Dalam hal berperkara di muka pengadilan, pemberian kuasa dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan dalam surat gugatan. Sedangkan untuk melakukan suatu pengikatan terlebih lagi secara notariil, pemberian kuasa harus dilakukan dengan cara tertulis dan dilekatkan dalam akta.

Pemberian kuasa terjadi karena dengan sengaja telah diperjanjikan. Dari hal yang telah diperjanjikan tersebut dibuatlah perjanjian pemberian kuasa yang dapat diberikan dengan lisan maupun tulisan.

Pembatasan yang ada dalam pemberian surat kuasa menyangkut adanya pembatasan kepentingan yang diterima oleh penerima kuasa dari pemberi kuasa. Pembatasan pemberian kuasa dapat terjadi dalam hal waktu berlakunya surat kuasa dan cara bertindak penerima kuasa.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas penulis mencoba membahas dengan studi kasus penerapan surat kuasa dalam gugatan perdata Tuan Suhendro Santosa (Penggugat) dengan PT. Perintis Gria Loka (Tergugat). Pada awalnya telah ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Rusun dihadapan Notaris

Helena Kuntoro, SH, antara pengembang *property* PT. Perintis Gria Loka dengan Deslia Santosa, yang masih di bawah umur yang dalam hal ini diwakili oleh ayahnya Suhendro Santosa. Kemudian karena suatu hal tertentu telah terjadi wanprestasi oleh Tergugat sehingga terjadi gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan menolak gugatan Penggugat karena Penggugat tidak berkualitas sebagai penggugat. Penggugat tidak dapat menerima putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sehingga mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi. Dalam putusannya Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa PT. Perintis Gria Loka terbukti melakukan *wanprestasi*. Pihak PT Perintis Gria Loka merasa keberatan dengan putusan Pengadilan Tinggi kemudian mengajukan memori kasasi ke Mahkamah Agung (MA). Dalam pemeriksaannya Mahkamah Agung kemudian membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan mengadili sendiri gugatan ini. Kemudian dalam putusannya, Mahkamah Agung memutuskan bahwa salah penerapan hukum yang berlaku dengan menyatakan Tuan Suhendro Santosa tetap berkualitas dan gugatan kabur dalam penentuan pihak-pihak tergugat. Sehingga dalam hal ini gugatan penggugat tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan mengenai status hukum dari penggugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka penulis tertarik menulis tesis dengan judul “Analisis Yuridis tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku”.

B. Pokok Pemasalahan

1. Apakah Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 358/PDT/2000/PT.DKI mengenai kewenangan bertindak dari Penggugat sudah tepat?
2. Bagaimanakah penerapan surat kuasa ditinjau dari Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat Deskriptif Analitis dimana penulis bermaksud untuk memberikan gambaran mengenai suatu keadaan berdasarkan analisa-analisa yang dilakukan oleh penulis. Analisa-analisa penulis peroleh dengan menggunakan metode pendekatan secara yuridis normative yang bertujuan untuk menemukan sisi hukum dan penerapannya dalam praktek, atau dengan kata lain penulis bermaksud untuk mencari dan menemukan dasar-dasar yuridis dalam pelaksanaan.

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder yang dimulai dengan penelitian kepustakaan dengan demikian akan diperoleh data-data yang diperlukan guna menjawab pokok-pokok permasalahan dan membantu membuat analisa hukum atas kasus yang diangkat oleh penulis.

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumen. Studi dokumen ini menggunakan sumber data sekunder yaitu sumber primer, sumber sekunder dan sumber tertier. Sumber primer digunakan untuk mencari landasan hukum dalam membuat analisis penelitian ini. Pada penelitian ini

sumber primer yang digunakan adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang no.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, serta himpunan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penerapan surat kuasa.

Sumber sekunder digunakan untuk mencari landasan teoritis dan mencari acuan dalam membuat analisis serta memperkuat data. Sumber sekunder, meliputi buku-buku ilmu pengetahuan hukum, artikel-artikel dan tulisan-tulisan ilmiah yang berkaitan dengan pokok pembahasan penelitian ini. Sumber sekunder meliputi bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara deskriptif analitis mengenai penerapan surat kuasa berdasarkan peraturan perundang-undangan.

D. Sistematika Penelitian

BAB I PENDAHULUAN

Dikemukakan latar belakang pemilihan judul beserta pokok permasalahannya, serta metode yang digunakan untuk dapat menguraikan dan menemukan jawaban atas permasalahan yang ada.

BAB II TINJAUAN UMUM PENERAPAN SURAT KUASA MENURUT UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU DI INDONESIA

Diuraikan tentang teori dan dasar hukum yang berhubungan dengan definisi tentang kewenangan bertindak pada sub A, yang didalamnya

mencakup mengenai 2 (dua) hal pokok. Pertama mengenai pengertian kewenangan bertindak didalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pengertian kewenangan bertindak menurut Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris. Kedua, mengenai kedewasaan. Pada sub B adalah tinjauan umum surat kuasa dimana didalamnya dijabarkan mengenai pengertian surat kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Jabatan Notaris, pemberian surat kuasa, pembatasan surat kuasa, pelaksanaan surat kuasa, serta berakhirnya surat kuasa.

BAB III ANALISIS YURIDIS TENTANG PENERAPAN SURAT KUASA DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU (STUDI KASUS KEWENANGAN BERTINDAK DALAM GUGATAN PERDATA TUAN SUHENDRO SANTOSA TERHADAP PT. PERINTIS GRIA LOKA)

Diuraikan analisa penulis terhadap kasus yang diambil sebagai landasan pembahasan dan perbandingan penerapan surat kuasa dalam Undang-undang Jabatan Notaris dan Hukum Perdata.

BAB IV PENUTUP

Menguraikan kesimpulan dan saran dari jawaban permasalahan yang penulis dapatkan berdasarkan analisa-analisa hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM PENERAPAN SURAT KUASA

MENURUT UNDANG-UNDANG YANG BERLAKU DI INDONESIA

A. Tinjauan Umum Kewenangan Bertindak

1. Kedewasaan

KUH Perdata menetapkan bahwa seseorang yang berumur 21 tahun dan atau telah menikah, telah dianggap dewasa. Dengan dewasanya seseorang maka ia dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Permasalahan muncul dengan adanya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 47 dan Pasal 50. Dalam Pasal 47 ayat 1 disebutkan anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya. Ayat 2 menyebutkan bahwa orang tua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan. Sedangkan dalam Pasal 50 ayat 1 disebutkan anak yang belum mencapai umur 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada dibawah kekuasaan orang tua, berada dibawah kekuasaan wali dan pada ayat 2 disebutkan perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.

Dalam Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 tidak secara tersirat adanya penegasan mengenai batas umur dewasa seseorang, yang tersebut

dalam Pasal 47 dan Pasal 50 hanya mengenai perwalian atau kekuasaan orang tua atas anak.¹

Mengenai keadaan dewasa Undang-undang memberikan kemungkinan bahwa orang yang belum dewasa namun telah memenuhi syarat-syarat tertentu dapat disamakan dengan orang sudah dewasa. Tindakan hukum ini dikenal dengan istilah Pendewasaan, maksud dari pendewasaan adalah memberikan kedudukan hukum secara penuh atau terbatas sebagai orang dewasa pada orang-orang yang belum dewasa. Pendewasaan pada dasarnya adalah suatu pernyataan tentang seseorang yang belum mencapai usia dewasa sepenuhnya atau hanya untuk beberapa hal saja dipersamakan dengan seseorang yang sudah dewasa.²

Ada dua macam pendewasaan yang dikenal:

1. Pendewasaan penuh (*venia Aetatis*) syaratnya sudah berumur 20 tahun, mengajukan permohonan kepada Presiden RI, kemudian Presiden dalam memberikan keputusannya berdasarkan pertimbangan dari Mahkamah Agung. Dengan dikabulkannya permohonan pendewasaan penuh maka seseorang dianggap sama dengan orang dewasa dan berhak melakukan perbuatan hukum. Pendewasaan penuh tidak dapat ditarik kembali menjadi keadaan belum dewasa. Pemberian pernyataan pendewasaan penuh harus diumumkan dengan perundangan dan pencantumkan dalam Berita Negara, serta diterangkan bagaimana dan untuk keperluan apa pernyataan

¹ Elisa Novel, Tanggung Jawab Notaris Dalam Menentukan Batas Usia Dewasa, Tesis, Depok, 2006.

² R. Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Jakarta:Intermasa, 1982, Halaman 55.

pendewasaan tersebut diberikan. Sebelum diundangkan pernyataan pendewasaan penuh tidak berlaku bagi pihak ketiga.³

2. Pendewasaan terbatas syaratnya adalah berumur minimal 18 tahun, pemohon mengajukan sendiri permohonan pendewasaan terbatas kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Keputusan permohonan harus diumumkan dalam Berita Negara untuk kepentingan pihak ketiga serta secara jelas disebutkan alasan pendewasaan diberikan. Pendewasaan terbatas hanya untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dan dapat ditarik kembali menjadi keadaan belum dewasa apabila ada cukup alasan untuk disalahgunakan. Penarikan kembali harus diumumkan dalam Berita Negara dan dilakukan atas permintaan dari bapak, ibu atau wali dari anak belum dewasa yang bersangkutan.⁴ Namun demikian ada hal-hal yang tidak boleh diserahkan, seperti kekuasaan untuk menyewakan dan atau menjual barang-barang miliknya berupa barang-barang tidak bergerak dan surat-surat berharga, mendirikan suatu perusahaan berdagang.⁵

Di samping itu terdapat pula beberapa orang, meskipun telah berumur 21 tahun atau lebih dianggap tidak dapat melakukan perbuatan yang sah, mereka adalah penderita sakit ingatan dan perempuan yang telah bersuami.

³ Prof. Wahyono Darmabrata, S.H. M.H., Hukum Perkawinan Menurut KUH Perdata 2 (Pracetak), Depok, Oktober 2006, Halaman 144-145.

⁴ *Ibid*, Halaman 147-151.

⁵ R. Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Jakarta : Intermasa, 1982, Halaman 56.

2. Kewenangan bertindak dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban memiliki kewenangan berhak, maka untuk melakukan perbuatan atau tindakan hukum dalam memenuhi hak dan kewajibannya itu perlu adanya kecakapan. Dalam keadaan ini orang yang menurut hukum adalah berwenang untuk mempunyai hak dan kewajiban adakalanya dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum berkenaan dengan hak atau kewajiban itu.

Akan tetapi tidak semua manusia memiliki kewenangan bertindak atau cakap untuk bertindak hukum. Berdasarkan Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) mereka yang dikategorikan tidak cakap adalah mereka yang belum dewasa, wanita bersuami, dan mereka yang berada dibawah pengampuan. Dengan demikian seseorang yang belum dewasa dalam melakukan perbuatan hukum dapat diwakili oleh orang tua atau walinya, wanita bersuami diwakili oleh suaminya, dan mereka yang ditaruh dibawah pengampuan diwakili oleh pengampunya.

Kecakapan adalah syarat umum, sedangkan kewenangan adalah syarat khusus. Dalam hal ini seseorang yang termasuk cakap dalam melakukan perbuatan hukum untuk tindakan-tindakan tertentu adakalanya tidak mempunyai kewenangan. Dalam hal tidak ada kecakapan maka ada kemungkinan tindakan yang dilakukan dapat disahkan atau tidak dapat

dimintakan pembatalannya. Sedangkan dalam hal tidak ada kewenangan maka tindakan yang dilakukan dari semula sudah tidak sah atau dianggap tidak pernah ada perbuatan hukum.⁶

3. Kewenangan bertindak dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) secara substansi telah merumuskan batas usia dewasa dan kriteria kecakapan bagi seseorang untuk dapat bertindak di dalam akta. Perlunya notaris mengetahui batas usia dewasa mana yang harus dipergunakannya dalam pembuatan akta, hal tersebut berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Berdasarkan hal tersebut, penting bagi notaris untuk menentukan batas usia dewasa mana yang berlaku dan menjadi pegangan bagi notaris dalam pembuatan akta, agar terdapat jaminan kepastian hukum bahwa akta yang dibuat oleh notaris tidak akan dituntut pembatalannya oleh pihak-pihak yang berkepentingan karena adanya permasalahan mengenai batas usia dewasa.

Pertanyaan mengenai batas usia dewasa tersebut juga timbul dikalangan Notaris, yang di dalam menjalankan tugasnya selaku Pejabat Umum diberikan kewenangan oleh Undang-undang untuk membuat akta otentik bagi kepentingan masyarakat yang meminta bantuannya. Kewenangan tersebut sekaligus berisikan tanggung jawab bahwa akta

⁶ *Ibid*, Halaman 48.

yang dibuatnya tersebut harus memenuhi syarat sebagai akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 KUH Perdata, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna dan mengikat, dan dapat dipakai oleh para pihak yang bersangkutan untuk membuktikan adanya suatu hak atau meniadakan hak pihak lain, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa dimuka Pengadilan.⁷

Perlunya Notaris mengetahui batas usia dewasa mana yang harus digunakan dalam pembuatan akta tersebut, karena batas usia dewasa tersebut berkaitan dengan sahnya perjanjian atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, yang dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris.

Pasal 39 ayat 1 UUJN menyebutkan syarat untuk dapat bertindak sebagai penghadap dalam pembuatan akta notaris adalah paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah serta cakap melakukan perbuatan hukum. Sebagaimana diuraikan juga dalam Pasal 1320 KUH Perdata salah satu syarat sahnya perjanjian adalah bahwa orang yang membuat perjanjian tersebut harus "cakap" dalam arti telah dewasa.

Berdasarkan hal tersebut maka sangat penting untuk menentukan batas usia dewasa mana yang berlaku saat ini dan menjadi pegangan bagi para notaris di dalam menjalankan jabatannya untuk pembuatan akta. Pentingnya hal tersebut adalah agar adanya jaminan kepastian hukum bahwa akta yang dibuat oleh notaris tersebut tidak akan dituntut

⁷ Soetomo Ramelan, Peran Notaris dalam Pembangunan Hukum, Majalah Hukum dan Pembangunan Nomor 4 Tahun 1986, Halaman 354-355.

pembatalannya oleh pihak-pihak yang berkepentingan, karena adanya permasalahan mengenai batas usia dewasa.

Berkaitan dengan permasalahan batas usia dewasa mana yang dipakai oleh para notaris untuk menentukan bahwa seseorang telah dianggap cakap menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum, GHS. Lumban Tobing menyatakan bahwa yang terbaik untuk dijadikan pedoman bagi para notaris di dalam menjalankan tugasnya ialah berpegang pada umur 21 tahun sebagai batas umur dewasa, kecuali dalam hal terdapat suatu keputusan hakim dalam suatu perkara perdata atau penetapan hakim atas suatu permohonan penetapan, dimana seseorang yang sudah mencapai umur 18 tahun, baik dengan kehadirannya sendiri maupun melalui kuasa, diterima sebagai pihak dalam perkara itu atau memberikan ketetapan atas permohonan penetapan itu.⁸

Dalam hal ini, apabila dikemudian hari dalam kaitannya dengan akta yang dibuat dihadapan seorang notaris, kedewasaan dari yang bersangkutan dipermasalahkan, maka notaris dapat menunjuk kepada keputusan atau ketetapan hakim yang bersangkutan sebagai landasan hukumnya.

Selanjutnya dalam Kongres Ikatan Notaris Indonesia XIV di Denpasar dan Kongres Ikatan Notaris Indonesia XV di Jakarta masalah usia dewasa tersebut kembali menjadi salah satu materi pembahasan. Dalam dua Kongres tersebut telah terdapat kesatuan sikap dikalangan

⁸ Kesatuan Sikap Dan Pendapat Dalam Menjalankan Tugas Sebagai Notaris, Buku Kenangan Kongres Ikatan Notaris Indonesia XIII, Bandung 29-31 Oktober 1987.

notaris, bahwa usia dewasa yang digunakan dalam praktek pembuatan akta oleh para notaris adalah 21 tahun.⁹ Namun berbeda dengan Kongres-kongres INI sebelumnya, dalam Kongres INI XVII Di Jakarta Tanggal 25-27 November 1999, telah diambil kesatuan sikap tindak bahwa usia dewasa yang digunakan adalah 18 tahun.

Berdasarkan hasil penelitian dari beberapa notaris yang ada di Jakarta dan Bogor, ternyata seluruhnya berpendapat bahwa usia dewasa yang mereka pergunakan untuk menentukan kecakapan seseorang untuk bertindak dihadapan notaris dalam pembuatan akta adalah 21 tahun sebagaimana batas usia dewasa oleh KUH Perdata.

4. Kewenangan Bertindak Menurut Kompilasi Hukum Islam

Dalam Pasal 98 ayat 1 Kompilasi Hukum Islam disebutkan batas usia anak yang mampu berdiri sendiri atau dewasa adalah 21 tahun, sepanjang anak tersebut tidak bercacat fisik maupun mental atau belum pernah melangsungkan perkawinan. Dari pengertian dewasa tersebut dapat disimpulkan bahwa kewenangan bertindak menurut Kompilasi Hukum Islam juga dikaitkan dengan keadaan fisik dan mental seseorang.

Dari alasan tersebut diatas bila dihubungkan dengan kecakapan bertindak seseorang maka orang-orang yang mempunyai cacat fisik maupun mental memerlukan wakil untuk melakukan tindakan hukum.

Untuk anak yang belum dewasa, orang tua dapat mewakili anak tersebut

⁹ Ikatan Notaris Indonesia, "Beberapa Permasalahan Hukum dan Kesatuan Sikap Yang Telah Diputuskan Dalam Kongres INI XIV Di Denpasar dan Kongres INI XV Di Jakarta". Media Notariat 43 (April 1999) : Halaman 86-93.

mengenai segala perbuatan hukum di dalam dan di luar Pengadilan, atau Pengadilan Agama dapat menunjuk salah seorang kerabat terdekat yang mampu menunaikan kewajiban tersebut apabila kedua orang tuanya tidak mampu.¹⁰

B. Tinjauan Umum Surat Kuasa

1. Pengertian Kuasa

Pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dari pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 KUH Perdata tersebut maka dapat diambil kesimpulan yaitu:

- a. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian.
- b. Adanya pemberian kekuasaan atau wewenang dari seseorang kepada pihak lain.
- c. Adanya perwakilan, yaitu seseorang atas nama orang lain melakukan suatu urusan.¹¹

2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Menurut kompetensi yang dimiliki Pengadilan Negeri, orang harus digugat di muka Pengadilan Negeri dalam daerah hukumnya orang

¹⁰ Lihat Pasal 98 ayat 2 dan 3 Kompilasi Hukum Islam.

¹¹ Anastasia Adha Rizka, Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Kaitannya dengan Kuasa Mutlak di Kotamadya Bekasi tahun 2002 (Studi Kasus Yayasan Yanatera), Skripsi, 2003.

bertempat tinggal. Apabila tergugat tidak mempunyai tempat yang tetap maka ia boleh digugat di muka Pengadilan Negeri tempat tinggal penggugat. Apabila perkara itu mengenai barang tidak bergerak, misal sebidang tanah maka tergugat harus digugat di muka Pengadilan Negeri dimana tanah tersebut terletak. Dimungkinkan juga apabila seorang dalam surat perjanjian telah memilih domisili hukum dengan akibat bahwa ia dapat digugat di muka Pengadilan Negeri tempat domisili hukum itu berada.

Dalam praktek Pengadilan Negeri, penggugat atau tergugat dalam menyelesaikan perkara perdata boleh mengusahakan penyelesaiannya kepada orang lain. Penguasaan itu bisa untuk memajukan perkara, untuk membela perkaranya dan selanjutnya untuk bertindak sebagai wakilnya di muka sidang. Keadaan ini diatur dalam pemberian kuasa antara penggugat sebagai pemberi kuasa dan orang lain yang mewakilinya dalam sidang pengadilan yang akan bertindak sebagai kuasa.

Pasal 123 RID memberi kemungkinan kepada pihak yang berperkara untuk diwakili oleh orang lain yang diberi kuasa dengan surat. Apabila pemberi kuasa hadir dimuka hakim maka ia dapat menguasai dengan lisan.

Penggugat dapat juga menguasai orang lain di dalam surat gugatannya yang disebut dalam Pasal 118 (1) RID :

“Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan, yang ditandatangani

oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 RID, kepada ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.”

Ia dapat menguasai dengan lisan waktu ia mengajukan gugatan kepada ketua Pengadilan Negeri menurut aturan tersebut dalam Pasal 120 RID.

Penguasaan ini disebut dalam catatan yang dibikin oleh ketua Pengadilan Negeri dari gugatan yang diajukan dengan lisan. Pasal 123 RID tersebut menghendaki adanya penguasaan khusus yang tertulis.

Berhubung dengan itu di depan Pengadilan Negeri, suatu surat kuasa yang hanya berbunyi umum dengan tidak memberi petunjuk, bahwa orang yang diberi kuasa itu boleh mewakili pemberian kuasa dalam perkara yang diperiksa oleh hakim, tidak akan mencukupi.

Menurut keputusan tersebut Pengadilan Negeri senantiasa dapat memerintahkan supaya pihak yang memberi kuasa hadir sendiri di depan Pengadilan untuk menjelaskan apa yang dikuasakan kepada wakilnya, jikalau Pengadilan masih ragu-ragu tentang hak dan luasnya hak yang diberikan kepada wakil itu. (Pasal 123 ayat 3 RID).

Menurut Pasal 157 RID dan Pasal 174 RID menyebutkan penguasaan istimewa. Dalam Pasal 157 RID tersebut, sumpah yang diperintahkan oleh hakim atau yang diminta atau diminta kembali oleh satu pihak kepada pihak lain, harus dilakukan sendiri oleh pihak yang akan bersumpah. Berhubung dengan sebab musabab yang penting hakim dapat

memberi izin kepada suatu pihak akan akan mewakilkan diri kepada orang lain untuk melakukan sumpah itu. Wakil ini harus diberi kuasa dengan surat yang autentik yang memuat dengan teliti dan cukup jelas isi sumpah yang akan diangkat.

Pasal 174 RID disebutkan mengenai pengakuan di muka hakim, pengakuan ini dapat dinyatakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau yang dinyatakan oleh seorang wakil, yang istimewa dikuasakan untuk itu. Orang-orang yang menurut hukum materiil tidak atau belum dapat bertindak sendiri dalam hubungan hukum, tidak pula dapat menghadap sendiri di muka hakim, misalnya anak-anak yang belum cukup umur dan orang dewasa yang sakit ingatan. Dimata hakim mereka itu diwakili oleh walinya menurut hakim. Badan hukum hanya dapat bertindak dengan perantaraan orang atau orang-orang yang menurut jabatannya di dalam organisasi badan hukum itu, wajib dan berhak mewakili badan hukum tersebut misal saja menjabat pengurus atau direksinya.

3. Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Pemberian kuasa dalam Undang-undang Jabatan Notaris diatur pada Pasal 47. Dalam Pasal 47 ayat 1 dinyatakan surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa dibawah tangan wajib dilekatkan pada minuta akta. Pada ayat 2 pasal yang sama disebutkan surat kuasa otentik yang dibuat dalam bentuk minuta akta diuraikan dalam akta.

Sedangkan pada ayat 3 dijelaskan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tidak wajib dilakukan apabila surat kuasa telah dilekatkan pada akta yang dibuat dihadapan notaris yang sama dan hal tersebut dinyatakan dalam akta.

Kuasa yang dimaksud adalah kuasa yang dibuat secara tertulis baik otentik maupun yang dibuat secara dibawah tangan, yang merupakan dasar kewenangan pembuatan akta. Sehingga surat kuasa yang digunakan haruslah dilekatkan dalam akta yang dibuat oleh Notaris sebagai bukti kewenangan bertindak dalam akta yang dibuat.

C. Pemberian Surat Kuasa

1. Macam-macam Surat Kuasa

Pemberian kuasa apabila dilihat dari sifat perjanjiannya dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Pemberian kuasa umum, adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan meliputi semua kepentingan pemberi kuasa.¹²
- b. Pemberian kuasa khusus, adalah pemberian kuasa hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Dalam hal ini pemberi kuasa menyebutkan apa yang harus dilakukan.

Pemberian kuasa sendiri dapat dilakukan dengan cara :

¹² Prof. R. Subekti, SH. Dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Edisi Revisi, Jakarta : Pradnya Paramita, 1999, Pasal 1795.

- a. Akta umum, pemberian kuasa diberikan dalam bentuk akta. Pemberian kuasa dengan akta ini misalnya, kuasa untuk pemberian hipotik harus dengan akta otentik.¹³ Demikian pula mengenai penerimaan suatu hibah, pemberian kuasa harus dilakukan dengan akta otentik.¹⁴
- b. Surat dibawah tangan, caranya dengan membuat persetujuan di dalam suatu surat atas segel yang dibuatnya sendiri diluar pejabat resmi. Jadi surat kuasa yang dibuat dibawah tangan ini adalah suatu persetujuan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Namun perintah tersebut harus diterima dengan baik oleh pihak lain yang terkait sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.
- c. Surat biasa, berbeda dengan surat dibawah tangan, pemberian kuasa dengan surat biasa, surat tersebut tidak perlu diatas segel. Di dalam surat tersebut dimuat persetujuan yang di buat antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum mengenai kuasa yang harus dilakukan.
- d. Secara lisan, pemberian kuasa dengan lisan ini dilakukan tanpa bukti apapun. Namun dalam hal ini biasanya dilakukan antara orang yang saling mengenal dan percaya.

¹³ *ibid*, Pasal 1171 ayat 2.

¹⁴ *ibid*, Pasal 1683 ayat 1.

- e. Secara diam-diam, artinya apabila seseorang melakukan suatu tindakan hukum atas nama orang lain dan yang bersangkutan menerimanya walaupun tidak disampaikan secara formal.

2. Pembatasan Surat Kuasa

Pembatasan pemberian kuasa bila dilihat dari cara bertindaknya penerima kuasa dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a. Penerima kuasa bertindak atas namanya sendiri. Hal ini sering dilakukan oleh seorang komisioner yang melakukan perbuatan hukum seolah-olah untuk dirinya sendiri.
- b. Penerima kuasa bertindak atas nama orang lain, perbuatan yang dilakukan untuk orang lain dan pada saat melakukannya penerima kuasa menyatakan bahwa ia melakukannya untuk orang lain.¹⁵

Surat kuasa seperti yang termaksud dalam Pasal 1792 KUH Perdata dibuat untuk memberi ketegasan mengenai pemberian kuasa dari seseorang/badan hukum kepada orang atau pihak lain untuk melakukan suatu tindakan/perbuatan hukum yang karena suatu hal tidak dapat dilakukan sendiri oleh yang mempunyai hak atas perbuatan tersebut. Perbuatan hukum apapun pada dasarnya dapat dilakukan dengan surat kuasa, misalnya surat kuasa untuk menghadap di muka pengadilan, surat kuasa dalam rangka pembuatan akta oleh Notaris, dan lain sebagainya.

¹⁵ Setiawan, SH., *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Bandung : Alumni, 1992, Halaman 11.

Namun yang menjadi pembeda adalah bagaimana penerapan surat kuasa tersebut terhadap masing-masing tindakan hukum.

Pada Pasal 1793 KUH Perdata ayat 1 disebutkan :

“Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan”.

Sedangkan pada ayat 2 disebutkan mengenai pemberian kuasa secara diam-diam, namun untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dilakukan dengan akta otentik.

3. Pelaksanaan Surat Kuasa

“Menyelenggarakan suatu urusan” sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1792 KUH Perdata adalah untuk melakukan “suatu perbuatan hukum”. Adapun perbuatan hukum yang dimaksud adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh sipenerima kuasa, yaitu menyelenggarakan suatu urusan demi kepentingan sipemberi kuasa. Agar sipenerima kuasa dapat melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, maka ia diberi kekuasaan oleh sipemberi kuasa yang menyebabkan ia berwenang melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama sipemberi kuasa.¹⁶

Dengan adanya pemberian kuasa segala perbuatan yang dilakukan oleh sipenerima kuasa adalah merupakan tanggungjawab dari pemberi kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan penerima kuasa dilakukan

¹⁶ (M.Yahya Harahap, Segi-segi hukum perjanjian, Bandung : Sumur Bandung, 1982, Halaman 307)

sesuai dengan kuasa yang diberikan. Sehingga segala hal dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa akan menjadi hak dan kewajiban pemberi kuasa. Perbuatan hukum ini akan terus berlangsung selama pemberi kuasa belum mencabut kuasanya atau sampai saat selesainya perbuatan hukum yang dimaksud atau dapat juga dengan meninggalnya salah satu pihak.

Jadi dengan kata lain seseorang yang diberi kuasa (penerima kuasa) adalah wakil dari pemberi kuasa dan ia mempunyai kekuasaan yang sama dengan pemberi kuasa untuk melakukan suatu urusan dan/atau perbuatan. Akan tetapi dalam hal kekuasaan penerima kuasa tetap dibatasi oleh kepentingan pemberi kuasa seperti yang telah diperjanjikan.

4. Berakhirnya Surat Kuasa

Berakhirnya pemberian surat kuasa diatur dalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata. Hal tersebut disebabkan karena :

- a. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa.
- b. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa.
- c. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, dibawah pengampuan atau pailit.
- d. Bila yang memberikan kuasa adalah perempuan dan melakukan perkawinan.

Dari alasan-alasan berakhirnya masa pemberian surat kuasa dapat disimpulkan beberapa hal antara lain:

- a. Bahwa pemberian kuasa dapat berakhir setiap saat dan apabila perlu dapat dilakukan dengan cara memaksa.
- b. Penarikan pemberian kuasa harus dengan sepengetahuan penerima kuasa.
- c. Dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia maka penerima kuasa tetap dapat melakukan tugasnya kecuali ada penarikan surat kuasa.
- d. Dalam hal penerima kuasa yang meninggal dunia maka ahli warisnya harus sesegera mungkin memberitahukan kepada pemberi kuasa dan melakukan tindakan yang perlu untuk kepentingan penerima kuasa.

Selain daripada alasan-alasan yang diuraikan dalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata, terdapat alasan lain yang dapat mengakhiri pemberian kuasa, yaitu karena lewatnya masa berlaku surat kuasa serta terpenuhinya syarat untuk pemberian kuasa, misalnya kuasa untuk pengurusan sesuatu.

BAB III

ANALISIS YURIDIS TENTANG PENERAPAN SURAT KUASA

DITINJAU DARI PERATURAN

PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU

(Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan

Suhendro Santoso Terhadap PT. Perintis Gria Loka)

A. Penggunaan Surat Kuasa dalam kaitannya dengan Kewenangan Bertindak di dalam Pembuatan Akta Notaris dan dalam Berperkara di muka Pengadilan

Dalam Pasal 1792 KUH Perdata disebutkan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan dimana dalam hal pemberian kuasa terdapat dua pihak yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa yang diberi perintah untuk melakukan sesuatu hal untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat suatu kuasa yang sesuai dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh Undang-undang Dalam kesepakatan pemberian kuasa terdapat beberapa sifat pokok yaitu :

1. Penerima kuasa langsung berkapasitas sebagai wakil pemberi kuasa.

2. Pemberian kuasa bersifat konsensual yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan.
3. Kekuatan mengikat tindakan kuasa hanya terbatas pada kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa, begitu juga dalam hal tanggung jawab para pihak dalam pemberian kuasa.

Pada dasarnya berdasarkan jenisnya kuasa yang diatur dalam Undang-undang dibagi menjadi 4 yaitu :

1. Kuasa Umum

Tujuan dari kuasa umum adalah memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa dalam hal melakukan tindakan pengurusan harta pemberi kuasa.

2. Kuasa Khusus

Dalam hal pemberian kuasa dilakukan secara khusus hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih.

3. Kuasa Istimewa (agen)

Diatur dalam Pasal 1796 KUH Perdata.

4. Kuasa Perantara

Di dalam dunia perdagangan sering disebut dengan makelar dimana pemberi kuasa memberi perintah kepada agen untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga yang secara prinsipal langsung mengikat pihak ketiga sepanjang tidak bertentangan dengan batas kewenangan yang diberikan.¹⁷

¹⁷ M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Jakarta : Sinar Grafika, 2005, Halaman 46-47.

Kuasa pada dasarnya merupakan pengalihan wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pengalihan wewenang tersebut dapat penulis simpulkan dikarenakan beberapa hal, antara lain :

1. Orang yang diwakili tidak cakap hukum.

Pada dasarnya semua orang cakap untuk melakukan suatu tindakan hukum jika orang tersebut oleh Undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Orang-orang yang oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap :

1. Orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang berada di bawah pengampuan.
3. Istri.

Mereka yang oleh Undang-undang dinyatakan tidak cakap hukum tidak dapat melakukan tindakan hukum tanpa bantuan orang lain. Orang yang belum dewasa dapat dibantu oleh orang tua atau wali, mereka yang berada di bawah pengampuan dapat dibantu oleh pengampu (kurator), dan istri dapat dibantu suami dalam melakukan tindakan hukum.

2. Orang yang diwakili tidak mempunyai kewenangan bertindak.

Kewenangan bertindak seseorang dapat dilihat dari kecakapan hukumnya. Namun tidak selalu orang yang cakap hukum mempunyai kewenangan bertindak. Orang dewasa yang menurut Undang-undang mempunyai kecakapan hukum belum tentu mempunyai kewenangan bertindak dalam suatu hal, karena kewenangan bertindak dapat berarti hak yang dimiliki seseorang untuk melakukan suatu tindakan. Dalam hal lain

dapat diartikan juga sebagai kekuasaan untuk bertindak, jadi orang yang tidak mempunyai kewenangan bertindak tidak dapat melakukan suatu tindakan tertentu. Namun Undang-undang memberikan kemudahan dengan adanya pemberian kuasa agar orang yang tidak memiliki kewenangan bertindak dapat melakukan suatu tindakan berdasarkan surat kuasa.

3. Orang yang mewakili dalam kapasitasnya sebagai kuasa.

Dalam beberapa hal sering dijumpai seseorang yang bertindak bukan untuk diri sendiri ataupun bertindak untuk orang lain secara perorangan melainkan bertindak untuk badan hukum karena kapasitas dan kedudukannya dalam badan hukum tersebut.

Orang-orang yang dalam kapasitas dan kedudukannya sebagai wakil atau kuasa badan hukum yang bersangkutan tidak memerlukan surat kuasa dari manapun karena dalam anggaran dasar ataupun Undang-undang telah diatur mengenai perwakilan tersebut.

Orang-orang tersebut dapat bertindak dalam kedudukan dan kapasitasnya sebagai :

- a. Direksi atau Pengurus Badan Hukum.
- b. Direksi Perusahaan Perseroan (Persero).
- c. Pimpinan Perwakilan Perusahaan Asing.
- d. Pimpinan Cabang Perusahaan Domestik.

Jika dikaitkan dengan surat kuasa, kewenangan bertindak seseorang dalam pembuatan akta notaris ditentukan dari pilihan batas usia dewasa yang

dipakai oleh para notaris dalam praktek pembuatan akta. Pilihan batas usia dewasa 21 tahun, sebagai yang diatur dalam KUH Perdata memang lebih memberikan jaminan kepastian hukum dibandingkan pilihan batas usia 18 tahun.

Konsekuensi dari dipilihnya batas usia 21 tahun, maka anak yang belum berusia 21 tahun akan diwakili orang tua atau walinya dalam melakukan perbuatan termasuk juga dalam pembuatan akta notaris. Syarat usia dewasa tersebut jika dilihat dari syarat umum sahnyanya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata khususnya mengenai kecakapan bertindak seseorang untuk membuat perjanjian, hal tersebut telah terpenuhi.

Namun demikian, permasalahan hukum yang timbul dari dipilihnya batas usia dewasa 21 tahun adalah kewenangan untuk mewakili anak yang telah berusia 18 tahun namun belum berusia 21 tahun berkaitan dengan ketentuan mengenai keleluasaan orang tua atau perwalian yang berlaku saat ini.

Dalam Pasal 47 ayat 1 dan Pasal 50 ayat 1 telah mengatur mengenai batas usia yang berlaku saat ini yaitu seseorang yang belum berusia 18 tahun berada di bawah kekuasaan orang tua atau perwalian sehingga apabila seorang anak telah mencapai usia 18 tahun tidak lagi berada di bawah kekuasaan orang tua atau perwalian dan tidak dapat lagi diwakili oleh orang tua atau wali.

Kemudian bagaimana jika ada anak yang sudah berusia 18 tahun tetapi belum mencapai usia 21 tahun dapat bertindak dihadapan notaris. Hal tersebut

telah jelas bahwa anak tersebut tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum dan tidak dapat bertindak sendiri namun anak tersebut juga tidak lagi dapat diwakili orang tua atau walinya.

Dari hal tersebut, dengan memperhatikan ketentuan mengenai kekuasaan orang tua dan perwalian yang diatur dalam Undang-undang Perkawinan, maka bagi anak yang telah mencapai usia 18 tahun namun belum mencapai 21 tahun dan belum pernah menikah dalam hal ini tetap dapat bertindak sendiri dalam melakukan tindakan hukum dihadapan notaris. Akan tetapi untuk menghindari adanya tuntutan pembatalan dari pihak-pihak yang berkepentingan maka dalam melakukan tindakan hukum yang bersangkutan, anak tersebut sebaiknya dibantu oleh orang tua. Dalam hal ini orang tua membantu anaknya dalam kapasitasnya, selalu orang tua yang menjalankan kekuasaan orang tua atau perwalian sesuai ketentuan dalam KUH Perdata. Oleh sebab itu tidak diperlukan surat kuasa dari anak kepada orang tua dengan alasan karena pada dasarnya anak tersebut belum cukup umur untuk bertindak dalam surat kuasa itu sendiri.

Apakah hal tersebut diatas berlaku juga dalam hal kewenangan bertindak di muka Pengadilan? Dalam hal seseorang akan bertindak di muka Pengadilan seseorang tersebut harus cakap melakukan tindakan hukum dan memiliki kewenangan bertindak. Salah satu hal yang disyaratkan dalam kecakapan bertindak dalam hukum adalah usia dewasa. Batas usia dewasa untuk bertindak di muka Pengadilan adalah 21 tahun. Sehingga jika belum

berusia 21 tahun seseorang belum bisa bertindak sendiri dan oleh karenanya harus didampingi.

Seperti telah dikemukakan sebelumnya mengenai kekuasaan orang tua, dalam hal ini jika anak bertindak dimuka pengadilan, baik sebagai penggugat maupun tergugat maka orang tua tetap mendampingi dan membantu.

Sedangkan untuk orang-orang yang dalam kedudukan dan kapasitasnya untuk mewakili suatu badan hukum, dalam hal bertindak di muka pengadilan telah juga diatur dalam anggaran dasar perusahaan. Dalam hal anggaran dasar perusahaan telah mengatur mengenai hak dan wewenang anggota perusahaan untuk bertindak untuk dan atas nama perusahaan baik secara intern dan ekstern perusahaan.

Surat kuasa sendiri dalam hal kewenangan bertindak seseorang baik untuk diri sendiri maupun dalam kedudukan dan kapasitasnya dalam suatu perusahaan diperlukan jika seseorang tersebut dengan alasan tertentu, yang dapat dibenarkan oleh hukum dan peraturan yang berlaku, maka dapat dibenarkan untuk surat kuasa dibuat akan tetapi haruslah memenuhi syarat-syarat dalam pemberian kuasa.

B. Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 358/PDT/2000/PT/DKI

Pada tanggal 6 Nopember 1996 telah ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Rusun dihadapan Notaris Helena Kuntoro, SH, antara pengembang

property PT. Perintis Gria Loka dengan Desilea Santosa, yang masih di bawah umur yang dalam hal ini diwakili oleh ayahnya Suhendro Santoso.

Akta Pengikatan Jual Beli tersebut Nomor 12/tanggal 6 Nopember 1996 yang memuat beberapa ketentuan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yaitu ketentuan mengenai spesifikasi rumah susun dan tentang penyerahan rumah susun kepada pembeli yaitu pada tanggal 18 Desember 1998 dan paling lambat tanggal 16 Februari 1999, dan bila ada keterlambatan akan ada ganti rugi dari penjual.

Pembeli rusun, Deslia Santosa yang diwakili ayahnya, Suhendro Santosa, telah melunasi pembayaran seluruhnya. Janji PT. Perintis Gria Loka, sebagai pengembang dan penjual rusun sampai tanggal 16 Februari 1999, ternyata tidak/belum menyerahkan rusun kepada pembeli sesuai yang telah disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli. Alasan dari pengembang adalah karena adanya *force majeure* yaitu sejak 1997 sampai dengan 1998 telah terjadi demo setiap hari di Kampus Universitas Trisakti yang mengakibatkan jalan menjadi macet total sehingga material bangunan tidak dapat dikirim kelokasi pembangunan rusun.

Karena sampai akhir tahun 1999 masih belum ada penyerahan rumah susun dari pengembang PT. Perintis Gria Loka kepada pembeli, maka Tuan Suhendro Santosa sebagai pembeli rumah susun yang telah melunasi pembayarannya mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Barat terhadap para tergugat yaitu PT. Perintis Gria Loka (Tergugat I), Tuan

Tedy Wibowo Wong, Direktur PT. Perintis Gria Loka (tergugat II), dan Nyonya Ong Ju Chi, Komisaris PT. Perintis Gria Loka (Tergugat III).

PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT

Dalam putusannya Nomor 428/PDT.G/1999/PN.JKT.BAR, Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memeriksa serta mengadili perkara perdata antara Tuan Suhendro Santosa sebagai Penggugat dan PT. Perintis Gria Loka (Tergugat I), Tuan Tedy Wibowo Wong, Direktur PT. Perintis Gria Loka (tergugat II), dan Nyonya Ong Ju Chi, Komisaris PT. Perintis Gria Loka (Tergugat III). Bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis antara lain yang berkaitan dengan kewenangan bertindak dari Penggugat yaitu :

Dalam Eksepsi :

- Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat; Bahwa yang mengadakan Pengikatan Jual Beli obyek sengketa adalah Desilea Santosa dengan Tergugat I yang mengajukan gugatan adalah Suhendro Santosa bertindak sebagai pribadi bukan atas nama Desilea Santosa anaknya. Desilea Santosa pada waktu penandatanganan Pengikatan Jual Beli masih dibawah umur, akan tetapi pada saat ini telah dewasa, oleh karena itu seharusnya yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat I adalah Desilea Santosa bukan Suhendro Santosa.

Dari eksepsi yang telah Tergugat kemukakan maka tentang pertimbangan hukumnya Majelis Hakim berpendapat, bahwa mengenai

eksepsi tersebut bahwa yang mengadakan Pengikatan Jual Beli adalah Desilea Santoso yang dalam hal ini diwakili oleh Suhendro Santoso (orang tuanya) dengan tergugat I dengan demikian penggugat tidak berkualitas sebagai penggugat. Yang mengajukan gugatan perkara ini adalah Suhendro Santoso bertindak selaku pribadi, bukan atas nama Desilea Santoso (anaknyanya) ;

Apabila Desilea Santoso telah dewasa seharusnya yang mengajukan gugatan terhadap tergugat I adalah Desilea Santoso bukan Suhendro Santoso ;

Majelis berpendapat bahwa eksepsi tergugat mengenai penggugat tidak berkualitas sebagai penggugat dapat dibenarkan, karena sebagaimana yang tersebut pada Akta Pengikatan Jual Beli untuk Satuan Rumah Susun Taman Gloria No.12 tanggal 6 Nopember 1996 yang dibuat dihadapan Helena Kuntoro, SH., Notaris di Jakarta, ternyata bahwa Tuan Suhendro Santoso (penggugat tersebut) bertindak selaku ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua dari anaknya yang masih dibawah umur Desilea Santoso, mahasiswi tinggal sama dengan penghadap ;

Dan oleh karena itu maka apabila pada saat ini Desilea Santoso tersebut masih dibawah umur, maka penggugat tetap harus menyebutkan dalam gugatannya bertindak untuk atas nama anaknya yang masih dibawah umur, namun apabila saat ini Desilea Santoso tersebut telah menjadi dewasa (cakap dalam hukum) maka yang harus mengajukan gugatan ini adalah Desilea Santoso, dan dalam hal ini dimungkinkan Desilea Santoso memberi kuasa kepada Suhendro Santoso sebagai penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan penggugat tidak ternyata bahwa Suhendro Santoso bertindak mewakili anaknya yang masih dibawah umur bernama Desilea Santoso, dan juga tidak ternyata pula bahwa Desilea Santoso bertindak sebagai kuasa dari Desilea Santoso, maka eksepsi tergugat bahwa penggugat tidak berkualitas sebagai penggugat eksepsi mana dapat dibenarkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi tergugat bahwa penggugat tidak berkualitas dapat dibenarkan, maka eksepsi tersebut patut diterima dan eksepsi yang lain-lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi.

PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA

Karena tidak puas atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat penggugat Tuan Suhendro Santosa mengajukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Dalam putusannya nomor 358/PDT/2000/PT.DKI, dalam hal mengenai kualitas bertindak dari Pemanding semula Penggugat, Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukumnya. Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Hakim pertama yang berpendapat membenarkan eksepsi Tergugat tersebut yang menyatakan bahwa Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat, karena Penggugat bertindak selaku ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua dari anak yang belum dewasa.

Bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat sebaliknya, bahwa Suhendro Santoso (pemanding semula penggugat) tetap berkualitas sebagai penggugat dengan dasar-dasar pertimbangan :

1. Bahwa jual beli rumah susun secara yuridis belum terlaksana, karena ternyata sampai saat ini belum ada akta jual beli yang menunjukkan bahwa anak penggugat yang bernama Desilea Santoso membeli rumah susun atas namanya sendiri, sehingga tidak ada dasarnya bagi anak penggugat tersebut untuk menggugat, sedangkan saat ini yang ada hanyalah Akta Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun Taman Gloria Nomor 12 Tanggal 6 Nopember 1996.
2. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun tersebut yang bertindak sebagai pihak adalah Suhendro Santoso (pembanding semula penggugat) dan oleh karenanya sebagai pihak dalam perjanjian, walaupun bertindak selaku orang tua dari anak yang belum dewasa, Suhendro Santoso (pembanding semula penggugat) tetap terikat dan bertanggung jawab atas segala pelaksanaan isi dari perjanjian tersebut sampai terlaksana dengan tuntas segala akibat hukumnya, walaupun seandainya Desilea Santoso saat gugatan diajukan benar telah dewasa, tidaklah mungkin dan tidak dapat dibenarkan apabila Suhendro Santoso melepaskan begitu saja tanggung jawab atas pelaksanaan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan perjanjian yang dibuatnya untuk dan pada waktu anak belum dewasa, karena tanggung jawab atas pelaksanaan perjanjian yang dilakukan untuk kepentingan anak tersebut tetap melekat sampai tuntasnya pelaksanaan perjanjian.
3. bahwa sebagai perbandingan yang sebaliknya, seandainya Pembanding semula Penggugat yang sebagai pihak dalam perjanjian tersebut

melakukan ingkar janji sudah barang tentu Terbanding semula Tergugat sebagai pihak lain yang merasa dirugikan akan mendudukkan Pembanding semula Penggugat sebagai Tergugatnya dan bukan anaknya walau saat itu sudah dewasa.

MAHKAMAH AGUNG

Dalam putusan nomor 1529 K/Pdt/2001, Mahkamah Agung mengadili sendiri dan Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah :

Dalam Eksepsi :

Salah menerapkan hukum yang berlaku dengan menyatakan Termohon Kasasi tetap berkualitas . Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai kualitas bertindak dari Suhendro Santosa.

Bahwa Termohon Kasasi tidak dapat dikatakan “tetap terikat dan bertanggung jawab atas segala pelaksanaan isi dari perjanjian sampai terlaksana dengan tuntas dengan segala akibat hukumnya karena :

- a. Dalam Pengikatan Jaul Beli dijelaskan Termohon Kasasi bertindak mewakili Desilea Santosa yang masih dibawah umur dalam membeli rumah susun. Oleh karena itu secara hukum,jika yang diwakili telah dewasa, maka otomatis tanggung jawab beralih dengan sendirinya pada anak yang telah dewasa tersebut dan andaikata merasa masih tetap terikat tanggung jawab hanyalah secara moral saja.

- b. Pengikatan Jual Beli dengan Jual Beli merupakan dua perbuatan hukum yang masing-masing berdiri sendiri, walaupun merupakan kelanjutan, karena dalam pengikatan jual beli tidak ada Pemohon Kasasi I memberi kuasa untuk melaksanakan jual beli pada Termohon Kasasi, berarti pada saat jual beli, yang menghadap haruslah Pembeli asli.

Dengan demikian secara hukum seharusnya minimal untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan sebagai Penggugat harus bersama-sama dengan anaknya yang dahulu diwakilinya, yaitu Desilea Santosa dan tidak dapat hanya Termohon Kasasi saja.

Terhadap keberatan-keberatan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

1. Dalam Pengikatan Jual Beli, Tuan Suhendro Santosa bertindak mewakili anaknya yang masih dibawah umur untuk melakukan jual beli Rumah susun dengan PT. Perintis Gria Loka.
2. Dalam surat gugatan, Tuan Suhendro santosa megajukan gugatan kepada PT. Perintis Gria Loka (Tergugat I), Tuan Tedy Wibowo Wong, Direktur PT. Perintis Gria Loka (tergugat II), dan Nyonya Ong Ju Chi, Komisaris PT. Perintis Gria Loka (Tergugat III), namun tidak dijelaskan status hukum dari Penggugat, apakah bertindak sendiri, mewakili anaknya yang masih dibawah umur, ataukah sebagai pemegang kuasa dari anaknya yang

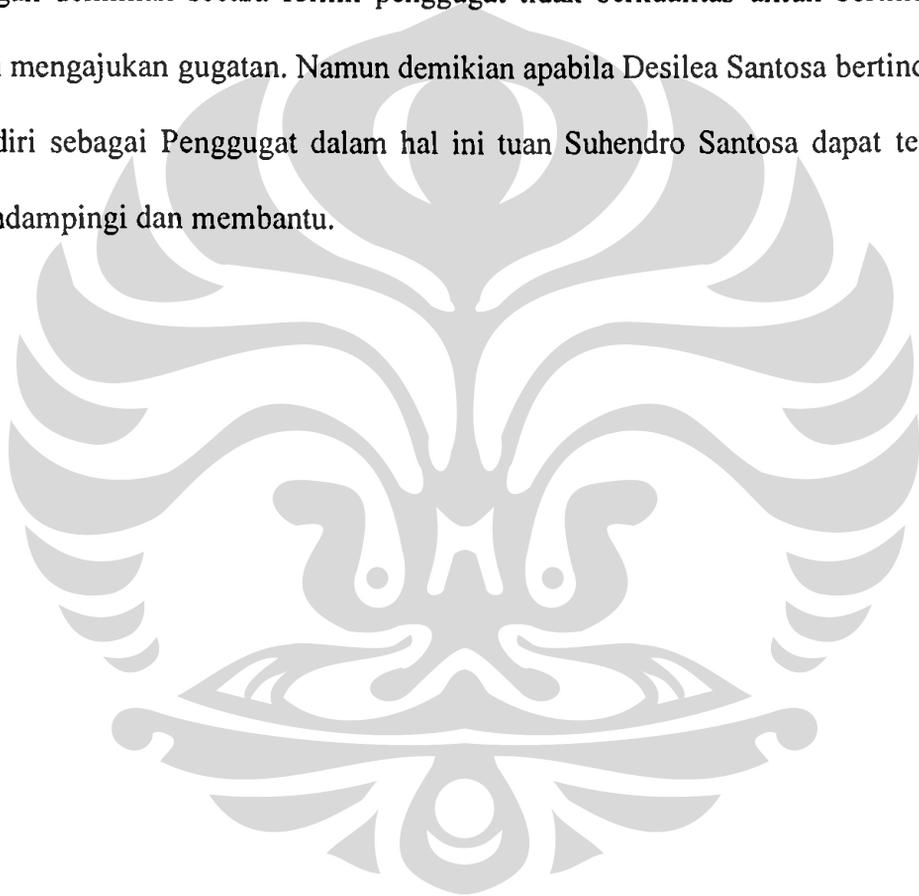
mungkin pada waktu gugatan diajukan sudah dewasa/cukup umur untuk bertindak sebagai subyek hukum; Seandainya Penggugat :

- a. Mewakili anaknya yang belum cukup umur, seharusnya harus dinyatakan secara eksplisit didalam surat gugatan;
- b. Sebagai kuasa dari anaknya yang sudah dewasa, seharusnya ada surat kuasa yang diberikan anaknya tersebut.

Berdasarkan uraian kasus dan keputusan-keputusan badan peradilan tersebut diatas, penulis berpendapat bahwa keputusan majelis hakim Pengadilan Tinggi Jakarta adalah tidak tepat pertimbangan hukumnya dalam hal kewenangan bertindak. Dengan memperhatikan ketentuan mengenai kekuasaan orang tua dan perwalian yang diatur dalam Undang-undang Perkawinan, maka bagi anak yang telah mencapai usia 18 tahun tetapi belum 21 tahun dan belum pernah menikah maka sebaiknya dibantu oleh orang tua. Dalam hal ini orang tua membantu anaknya dalam kapasitasnya selaku orang tua yang menjalankan kekuasaan orang tua atau perwalian.

Tindakan Tuan Suhendro Santosa dalam Pengikatan Jual Beli dapat dibenarkan karena bertindak mewakili anaknya yang masih dibawah umur dan telah disebutkan pula dalam komparasi akta Pengikatan Jual beli. Sedangkan tindakan Tuan Suhendro Santosa dalam surat gugatan adalah salah karena tidak dijelaskan status hukum dari penggugat, apakah bertindak sendiri, mewakili anaknya yang masih dibawah umur, apakah sebagai pemegang kuasa dari anaknya yang mungkin pada waktu gugatan diajukan sudah dewasa atau cukup umur untuk bertindak sebagai subyek hukum.

Seandainya penggugat mewakili anaknya yang belum cukup umur, seharusnya dinyatakan secara eksplisit dalam surat gugatan. Sedangkan apabila penggugat bertindak sebagai kuasa dari anaknya yang sudah dewasa, seharusnya ada surat kuasa yang diberikan dari anak tersebut. Namun ternyata dalam surat gugatan, penggugat mengajukan gugatan atas namanya sendiri, dengan demikian secara formil penggugat tidak berkualitas untuk bertindak atau mengajukan gugatan. Namun demikian apabila Desilea Santosa bertindak sendiri sebagai Penggugat dalam hal ini tuan Suhendro Santosa dapat tetap mendampingi dan membantu.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari beberapa uraian dan teori yang telah penulis sampaikan maka dari hal tersebut penulis memperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam kasus yang penulis angkat dalam penulisan tesis ini pertimbangan hukum yang diambil oleh Pengadilan Tinggi tidaklah tepat. Kedudukan Suhendro Santoso dalam pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris berbeda dengan kedudukan Suhendro Santoso pada saat mengajukan gugatan perdata dimuka pengadilan. Kedudukan Suhendro Santoso dalam akta pengikatan jual beli adalah orang tua yang bertindak mewakili anaknya yang masih dibawah umur sedangkan dalam gugatan perdata bertindak atas nama diri sendiri sebagai penggugat dimana anaknya pada saat gugatan diajukan sudah memenuhi syarat usia dewasa untuk bertindak dimuka pengadilan. Dari alasan tersebut pada dasarnya surat gugatan tidak dapat diterima. Akan tetapi apabila dalam surat gugatan dijelaskan apa dan bagaimana kedudukan Suhendro Santoso maka dia dapat bertindak mewakili anaknya, jika anaknya belum dewasa atau bertindak berdasarkan surat kuasa dari anaknya yang sudah dewasa.
2. Dalam hal pemberian kuasa, Undang-undang telah mengatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata akan tetapi pemberian kuasa dan penerima

kuasa dapat membuat kesepakatan yang pada dasarnya mempunyai sifat pokok, yaitu :

- a. Penerima kuasa langsung berkapasitas sebagai wakil pemberi kuasa.
- b. Pemberi kuasa bersifat konsensual.
- c. Kekuatan mengikat dan tanggung jawabnya terlihat.

Pengalihan wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa dapat dikarenakan tidak cakap hukum, tidak mempunyai kewenangan bertindak, orang yang diwakili dalam kapasitasnya sebagai kuasa.

Dalam kaitan pemberian kuasa dan kewenangan bertindak dalam pembuatan akta notaris, batasan usia dewasa menjadi syarat untuk sahnyanya suatu perbuatan hukum. Pengaturan usia dewasa dalam KUH Perdata berbeda dengan pengaturan dalam Undang-undang Jabatan Notaris, dimana KUH Perdata mensyaratkan usia 21 tahun sebagai usia dewasa sedangkan Undang-undang Jabatan Notaris mensyaratkan umur 18 tahun adalah batas minimal untuk dapat melakukan perbuatan hukum.

Untuk dapat bertindak dimuka peradilan, yang bertindak sebagai penggugat harus memenuhi syarat kecakapan hukum dan kewenangan bertindak. Namun apabila kedua hal tersebut tidak kesemuanya terpenuhi maka dapat dikuasakan penyelesaiannya kepada orang lain baik dalam hal memasukan perkara, membela perkara maupun bertindak sebagai wakilnya dimuka sidang.

Pemberian kuasa untuk bertindak dimuka pengadilan dapat dilakukan secara lisan kepada hakim ataupun dibuat secara tertulis, baik

otentik maupun secara dibawah tangan dan dalam hal pemberian kuasa tersebut harus disebutkan secara jelas pada saat pengajuan surat gugatan.

Pemberian kuasa dalam hal pembuatan akta notaris dibuat secara tertulis baik otentik maupun secara dibawah tangan serta dimungkinkan pula dengan adanya kuasa substitusi, sebagai buktinya surat kuasa dalam hal tersebut haruslah dilekatkan dalam akta yang dibuat notaris agar jelas adanya kewenangan bertindak dalam akta yang dibuat.

Pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi dua yaitu pemberian kuasa umum yang dirumuskan dalam kata-kata umum serta pemberian kuasa khusus yang berisi satu atau lebih kepentingan tertentu. Pemberian kuasa sendiri dapat dilakukan dengan cara pembuatan akta umum, surat dibawah tangan, surat biasa, dilakukan secara lisan dan juga secara diam-diam.

B. Saran

Pada dasarnya pemberian kuasa telah secara tegas dinyatakan dalam Undang-undang, akan tetapi pelaksanaannya dalam pembuatan akta notaris pada khususnya masih harus ditegaskan lagi mengenai batas usia dewasa yang digunakan para notaris sebagai syarat sahnya perjanjian. Karena dari hal tersebut dapat ditentukan perlu tidaknya seseorang diwakili dalam hal pembuatan akta. Penegasan mengenai batasan usia dewasa dalam praktek notaris lebih dikarenakan para notaris pada kenyataannya lebih banyak menggunakan batasan usia 21 tahun sebagai usia dewasa, sehingga bagi para

pihak yang belum berusia 21 tahun tidak dapat melakukan tindakan hukum pembuatan akta. Hal tersebut sangat disayangkan karena dalam Undang-undang Jabatan Notaris sendiri telah secara jelas disebutkan mengenai batas usia dewasa yaitu 18 tahun. Alangkah baiknya jika terjadi penyeragaman dalam penentuan batas usia dewasa, sehingga untuk orang yang awam mengenai hukum dapat merasa terlindungi dengan adanya kepastian hukum.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Darmabrata, Wahyono, Prof., SH.,MH., *Hukum Perkawinan menurut KUH Perdata 2 (Pracetak)*, Depok, 2006.
- Harahap, Yahya .M., *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Bandung : Alumni, 1986.
- _____, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur Bandung, 1982.
- INI, *Beberapa Permasalahan Hukum dan Kesatuan Sikap yang telah diputuskan dalam Kongres INI XIV di Denpasar dan Kongres INI XV di Jakarta*, Media Notariat 43.1999 : 86-93
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notaris*, Jakarta, PT. Ihtiar Baru Van Hoeve, 1994.
- Kohar, A., *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung : Sinar Baru, 1983.
- Kongres INI, *Kesatuan Sikap dan Pendapat dalam Menjalankan Tugas sebagai Notaris*, Kenang-kenangan Kongres INI XIII, Bandung, 1987.
- Loudoe, J.Z. dan Loupatty, S. Riwoe, *Perikatan dan Persetujuan menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Surabaya:CV. Kasnendra Suminar,1983.
- Lumban Tobing, GHS., *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga, 1992.
- Makarao, Moh. Taufik, SH, MH., *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2004.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 1988.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992.
- Notodisoerjo R, Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta : Grafindo Persada, 1993.

- Novel, Elisa, *Tanggung Jawab Notaris dalam Menentukan Batas Usia Dewasa*, Depok, 2006.
- Prodjodikoro, Wiryono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung, Vorkink-Van Hoeve, 1954.
- Ramelan, Soetomo, *Peran Notaris dalam Pembangunan Hukum*, Hukum dan Pembangunan 4.1986 : 354-355.
- Rizka, Anastasia Adha, *Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kaitannya dengan Kuasa Mutlak di Kotamadya Bekasi Tahun 2002 (studi kasus Yayasan Yanatera)*, Depok, 2003.
- Setiawan, SH., *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Bandung : Alumni, 1992.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermasa, 1982.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, 1984.
- Supomo, R., *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Cet. II.
- Sutantio, Retnowulan, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung : Mandarmaju, 1989.
- Suyati Bachtiar, Herlina, *Contoh Akta di Bawah Tangan, Buku ke VII Mengenai Go Public*, Bandung : Mandarmaju, 2003.

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Kompilasi Hukum Islam.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.



NOTARIS :

HELENA KUNTORO S.H.

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA

JL. ALAYDRUS NO. 40 JAKARTA - 10130

TELP. 3857190 - 3855886 FAX. 3855887

AKTA

PENGIKATAN JUAL BELI

UNTUK SATUAN RUMAH SUSUN TAMAN GLORIA

antara "P.T. PERINTIS GRIALOKA" dengan Tn. SUHENDRA

SANTOSO.-

Tanggal 6 Nopember 1996.- No. 12.-



PERATURAN HUKUM NOTARIS
UNTUK SAKSI PUNAI SUSUN TANAH GLORIA.

Nomor : 12.-

-Pada hari ini, hari Rabu, tanggal enam Nopember -
seribu sembilanratus sembilanpuluh enam -----
(6-11-1996). -----

-Berhadapan dengan saya, HELENA KUNITORO Sarjana --
Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh --
saksi-saksi yang akan disebut dibagian akhir akte --
ini dan yang telah dikenal oleh saya, notaris: --

1.-Tuan TEDDY WIROWO WONG, Warga Negara Indonesia,
partikular, tinggal di Jakarta, Jalan Manggis -
Dalam Blok R.1 E., pemegang Kartu Tanda -----

Penduduk nomor 3303.11109/160957244; -----

-menurut keterangannya dalam hal ini -----
menjalankan jabatannya selaku Direktur dari --
dan karena itu untuk dan atas nama serta sah --
mewakili perseroan terbatas "P.T. PERINTIS ----
GRIALOKA" yang berkedudukan di Jakarta dan yang
anggaran dasarnya termuat dalam akte tertanggal
sepuluh September seribu sembilanratus -----

sembilanpuluh (10-9-1990) nomor 20, dan telah
disahkan dalam Keputusan Menteri Kehakiman ----
Republik Indonesia tertanggal sebelas Januari

seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga -----
(11-1-1993) nomor C2.120.HT.01.01-Th'93, -----

berhubung dengan akte Berita Acara tertanggal -
empatbelas Mei seribu sembilanratus -----
sembilanpuluh tiga (14-5-1993) nomor 10A, akte-
akte mana kedua-duanya dibuat dihadapan RACHMAT



SANTOSO Santoso Hakim, Notaris di Jakarta, dan dari akte-akte mana salinannya bermeterai cukur, diperlihatkan kepada saya, notaris, sedang untuk tindakan hukum ini telah mendapat persetujuan dari Komisaris perseroan seperti tersebut dibawah ini;

II. Nyonya ONG JU CHI (ONG YU CHII), Warga Negara Indonesia, partikular, tinggal di Jakarta, Jalan Kebon Jeruk 7 nomor 49, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3308. 2396/6005470109; menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku Komisaris perseroan terbalas "P.T. PEPINTIS GPIALOKA" tersebut, hadir untuk memberikan persetujuannya kepada Direktur perseroan guna melakukan tindakan hukum dalam akte ini.

Pihak Pertama.

III. Tuan SUIENDRA SANTOSO, partikular, tinggal di Jakarta, Jalan Daan Mogot, Taman Surya A nomor 11, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3206. 3053/280749004; menurut keterangannya dalam hal ini bertindak selaku ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua dari anaknya yang masih dibawah umur DESILEA SANTOSO, mahasiswa, tinggal sama dengan penghadap.

Pihak Kedua.

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, notaris.
- Para penghadap untuk diri sendiri dan menjalankan seperti tersebut, menerangkan terlebih dahulu:

- bahwa pihak pertama hendak menjual dan -----
menyerahkan kepada pihak kedua, yang menerangkan
hendak membeli dan menanggung penyerahan dari pihak
pertama, berupa: -----

- satuan rumah susun berukuran luas kurang --
lebih 29,50 M2 (duapuluh sembilan setengah --
meter persegi), dibuat dengan spesifikasi ---
bangunan sebagaimana terlampir (Lampiran 1). --
dibangun dengan Surat Izin Pendahuluan -----
Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh ---
Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Suku
Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Wilayah ---
Kota Jakarta Barat, tertanggal duapuluh lima-
September seribu sembilanatus sembilanpuluh-
enam (25 9 1996) nomor 3393/PTBB/B/1996. ---
diperengkapi dengan saluran listrik dari ---
Perusahaan Listrik Negara (P.L.N.) sebesar --
1.300 (seribu tiga ratus) Watt, saluran air --
ledeng dari Perusahaan Air Minum (P.A.M.), ---
Instalasi perpipaan, Kabel Air Conditioning --
dan saluran Parabola, terletak di Lantai 9 --
Type A, Unit S, Rumah Susun Taman Gloria, ---
sebagaimana diuraikan lebih jelas dalam denah
terlampir (Lampiran 2) dan setelah ditanda --
bangun oleh pihak-pihak diidentifikasi pada asli
akte ini, terletak di Daerah Khusus Ibukota -
Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan ---
Grogol Petamburan, Kelurahan Tomang, setempat
dikenal sebagai Jalan Kyai Tapa nomor 215. --

- bahwa herbund satuan rumah susun tersebut belum

selesai dibangun, dan pembuatan surat-suratnya ---

yaitu: a. surat izin layak huni; -----

| b. sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah

| bersama atas nama pihak pertama; dan ---

| c. sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah --

| susun atas nama pihak pertama; -----

belum selesai pembuatannya serta pembayaran harga-
jual beli tersebut belum lunas seluruhnya, maka --
penjualan-pembelian tersebut belum dapat, -----
dilaksanakan; -----

-bahwa menunggu selesainya satuan rumah susun ---
tersebut dan pembuatan surat-surat tersebut diatas
dan lunasnya seluruh pembayaran, maka kedua belah-
pihak menerangkan dengan ini setuju dan mufakat --
untuk membuat suatu perjanjian sebagai pengikatan-
untuk jual beli, dalam mana dinyatakan bahwa ----
segera setelah selesainya satuan rumah susun dan -
pembuatan surat-surat tersebut diatas dan lunasnya
seluruh pembayaran, pihak pertama dengan ini- akan
tetapi untuk nantinya berjanji dan mengikat diri -
menjual satuan rumah susun berikut hak atas tanah-
bersama tersebut kepada pihak kedua, yang -----
menerangkan dengan ini berjanji dan sanggup -----
mengikat diri membelinya dari pihak pertama, ---

-Setelah itu pihak-pihak menerangkan dengan ini --
telah berseutu dan bermufakat, sebagaimana mereka
menyetujui dan memufakati dalam akte ini untuk --
membuat suatu perjanjian pengikatan untuk jual ---
beli dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -

----- Pasal 1. -----

-Pihak pertama dengan ini berjanji dan mengikat --
diri terhadap pihak kedua, untuk segera setelah --
selesaiannya satuan rumah susun dan pembuatan surat --
surat tersebut diatas dan lunasnya seluruh -----
pembayaran, melaksanakan penjualan pembelian -----
satuan rumah susun berikut hak atas tanah bersama-
kepada pihak kedua, yang menerangkan dengan ini --
berjanji dan mengikat diri untuk membelinya dari -
pihak pertama dan dengan ketentuan: -----

-bahwa satuan rumah susun tersebut hanya khusus --
dipergunakan sebagai tempat tinggal. -----

-Pihak kedua tidak boleh merubah dan/atau menambah
bagian-bagian struktur dari konstruksi bangunan --
satuan rumah susun yang akan mengganggu/ -----
membahayakan keseimbangan struktur bangunan rumah-
susun tersebut. -----

----- Pasal 2. -----

Dalam hal luas satuan rumah susun sebagaimana ---
tercantum dalam Surat Pemesanan berbeda dengan ---
pengukuran resmi dari pihak yang berwenang, -----
maka apabila perbedaan luas tersebut mengakibatkan
kelebihan dan/atau kekurangan luas, dari luas ----
satuan rumah susun yang tercantum dalam Surat ----
Pemesanan, maka masing-masing pihak dibebaskan ---
dari kewajiban untuk membayar kelebihan dan/atau -
kekurangan luas tersebut. -----

----- Pasal 3. -----

-Harga penjualan pembelian atas satuan rumah susun
berikut hak atas tanah bersama tersebut yang akan-
dilakukan itu, oleh kedua belah pihak telah -----

ditetapkan sekarang ini untuk dikemudian hari ----
sebesar U.S.\$ 36.017 (tiga puluh enam ribu tujuh --
belas Dollar Amerika Serikat) sudah termasuk Pajak
Pertambahan Nilai dan Surat Izin Mendirikan -----
Bangunan, dari jumlah mana pada waktu penanda ----
tanganan a.lte ini telah dibayar oleh pihak kedua -
kepada pihak pertama sebesar 5 % (lima persen) ---
atau uang sebesar U.S.\$ 1.801 (seribu delapanratus
satu Dollar Amerika Serikat) untuk penerimaan uang --
sejumlah tersebut a.lte ini dapat juga dipandang --
sebagai tanda terima atau kwitansi. -----

----- Pasal 4. -----

-Uang sisa pembayaran sebesar 95 % (sembilanpuluh-
lima persen) atau uang sebesar U.S.\$ 34.216 -----
(tiga puluh empat ribu duaratus enam belas Dollar --
Amerika Serikat) dibayar oleh pihak kedua kepada -
pihak pertama dalam 19 (sembilanbelas) kali --
angsuran bulanan masing-masing sebesar U.S.\$ 1.711
(seribu tujuh ratus sebelas Dollar Amerika Serikat) --
dan 1 (satu) kali angsuran sebesar U.S.\$ 1.707 ---
(seribu tujuh ratus tujuh Dollar Amerika Serikat) -
yang dibayar secara tunai selambat-lambatnya pada
tiap-tiap tanggal duapuluh enam, untuk pertama ---
kalinya dibayar pada tanggal duapuluh enam Oktober
seribu sembilanratus sembilanpuluh enam -----
(26-10-1996) demikian seterusnya sehingga dengan -
demikian angsuran mana akan berakhir pada tanggal-
duapuluh enam Mei seribu sembilanratus sembilan --
puluh delapan (26-5-1998). -----

-Untuk tiap-tiap pembayaran angsuran mana akan ---

diberikan kwitansi tersendiri oleh pihak pertama -
kepada pihak kedua. -----

----- Pasal 5. -----

1. Dalam hal pihak kedua tidak dapat membayar -----
angsuran tepat pada waktunya sesuai dengan -----
ketentuan pasal 1, maka pihak kedua dikenakan ---
denda sebesar 1/30 (satu per tiga puluh) dari 5 % -
(lima persen) dari jumlah yang terhutang untuk ---
tiap hari ia lalai, denda ini dapat ditagih dan --
harus dibayar dengan sekali lunas. -----

2. Berkenaan dengan ketentuan ayat 1 diatas, -----
setelah pihak pertama memberikan teguran secara --
resmi tetapi pihak kedua tetap tidak melaksanakan-
kewajiban untuk mengangsur selama 3 (tiga) bulan -
berturut-turut dan tidak melunasi seluruh -----
tunggakan (sebesar tiga kali angsuran) hal mana --
cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, maka pihak
pertama berhak secara sepihak membatalkan -----
perjanjian ini tanpa diperlukan pembatalan melalui
pengadilan dengan menyimpang/mengesampingkan -----
ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang -
Undang Hukum Perdata, serta pihak pertama hanya --
berkewajiban untuk mengembalikannya kepada pihak ----
kedua sebesar 95 % (duapuluh lima persen) dari ---
jumlah uang yang telah disetorkan oleh pihak kedua
kepada pihak pertama. -----

3. Bilamana pihak kedua hendak memindah tangankan/-
mengalihkan hak atas seluruh rumah susun tersebut -
kepada pihak ketiga/pihak lain, harus disetujui --
secara tertulis oleh pihak pertama dan pihak kedua

dikenakan biaya administrasi sebesar 2.5 % (dua --
setengah persen) dari harga yang telah ditentukan --
dalam pasal 3 tersebut diatas dan harus menanda --
tangani surat persetujuan peralihan hak yang ----
bermaterai cukup dihadapan pihak pertama dan dalam
hal ini pihak ketiga/pihak lain, harus tunduk pada
semua syarat syarat dan ketentuan-ketentuan dalam
perjanjian ini

4. Dalam hal pihak kedua meninggal dunia/dibubarkan
sedangkan kewajiban-kewajiban dalam perjanjian ini
belum dilaksanakan seluruhnya, maka para ahli ----
waris/pengganti hak pihak kedua yang sah menurut --
undang-undang dalam jangka waktu 40 (empat puluh) --
hari sejak saat meninggalnya/dibubarkannya pihak --
kedua wajib menunjuk dan memberikan kuasa mutlak --
kepada salah seorang diantaranya untuk mewakili --
meneruskan kewajiban hukum atau memperoleh hak ---
berdasarkan perjanjian ini dan membuat surat bukti
yang bertalian dengan itu dan dapat disetujui oleh
pihak pertama.

-Segala biaya yang timbul dan akan timbul -----
sehubungan dengan keadaan diatas, sepenuhnya ----
adalah beban dari ahli waris/pengganti hak pihak --
kedua sendiri. -----

Pasal 6. -----

-Pihak pertama mengikat dan mewajibkan diri untuk --
menyelesaikan saluan rumah susun tersebut, dan ---
pembuatan surat surat sebagaimana tersebut diatas --
selambat-lambatnya pada tanggal delapanbelas ---
Desember seribu sembilanatus sembilan puluh -----

delapan (18-12-1998). -----

-Bilamana pihak pertama lalai untuk memenuhi -----
kewajiban tersebut dalam ayat diatas, hal mana ---
cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, -----
sehingga tidak perlu dibuktikan dengan surat alpa-
juru sita atau surat demikian kekuatannya, maka --
pihak pertama diberi kesempatan untuk -----
menyelesaikannya dalam jangka waktu 60 (enampuluh)
hari setelah tanggal penyelesaian tanna kewajiban-
untuk membayar denda atau ganti rugi dalam bentuk-
apapun. -----

-Bilamana pihak pertama tetap lalai untuk memenuhi
kewajiban tersebut dalam ayat diatas, hal mana ---
cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu, -----
sehingga tidak perlu dibuktikan dengan surat alpa-
juru sita atau surat demikian kekuatannya, maka --
pihak pertama mewajibkan diri untuk membayar denda
sebesar 0.8 % (delapan per sepuluh persen) per ---
bulan dari jumlah uang yang telah disetor oleh ---
pihak kedua kepada pihak pertama, denda ini dapat-
ditagih dan harus dibayar sekali lunas, kecuali --
terjadi force majeure seperti apa yang tersebut --
dalam pasal 7 dibawah ini. -----

-Bilamana pihak kedua menghendaki perubahan atas -
bentuk dari satuan rumah susun tersebut, maka ----
jangka waktu penyelesaian seperti tersebut dalam -
ayat 1 diatas menjadi tidak berlaku dan segala ---
resiko akibat perubahan bentuk dari satuan rumah -
susun tersebut adalah tanggung jawab pihak kedua -
sendiri -----

-Selama pembangunan satuan rumah susun tersebut --
pihak pertama wajib mengasuransikan atas semua ---
resiko, dan premi asuransinya menjadi tanggungan
pihak pertama. -----

----- Pasal 7. -----

1. Yang dimaksud dengan force majeure ialah yang --
dapat mempengaruhi jalannya pekerjaan, keadaan ---
mana berada diluar kemampuan pihak pertama untuk -
mencegahnya, antara lain gempa bumi, huru hara ---
yang bersifat masal, kebakaran, banjir, hujan yang
terus menerus, pemogokan, lock out, peristiwa ----
peristiwa alam/keadaan cuaca lainnya, tindakan ---
pemerintah dalam bidang moneter, sehingga pihak --
pertama tidak dapat melaksanakan/menyelesaikan ---
pekerjaannya. -----

2. Apabila keadaan force majeure mengakibatkan ----
pihak pertama tidak dapat menyelesaikan -----
pekerjaannya sama sekali, maka kedua belah pihak -
sepakat untuk membatalkan perjanjian ini tanpa ---
adanya tuntutan ganti rugi apapun kepada salah ---
satu pihak sedangkan uang yang telah diterima oleh
pihak pertama harus dikembalikan seluruhnya kepada
pihak kedua. -----

3. Adanya kejadian tersebut pada ayat-ayat diatas, -
akan diberitahukan secara tertulis kepada pihak --
kedua. -----

4. Apabila keadaan force majeure terjadi setelah --
Berita Acara Serah Terima ditanda tangani, tetapi -
Perhimpunan Penghuni belum terbentuk, dan kejadian
mana membuat Satuan Rumah Susun/Unit Apartemen --

tidak dapat digunakan lagi, maka pihak kedua akan-
menunjuk pihak pertama atau pihak lain untuk -----
melakukan pembangunan kembali Satuan Rumah Susun/-
Unit Apartemen, dengan ketentuan bahwa pelaksanaan
pembangunannya dan biaya pembangunan kembali akan-
diatur dengan suatu perjanjian tersendiri dan ----
biaya yang diperlukan sepenuhnya menjadi tanggung-
jawab pihak kedua. -----

5. Apabila keadaan *force majeure* menimpa Bagian ---
Bersama dan/atau Benda Bersama terjadi setelah ---
Berita Acara Serah Terima ditanda tangani, tetapi-
Perhimpunan Penghuni belum terbentuk, dan kejadian
mana membuat Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama
tersebut tidak dapat digunakan lagi, pihak kedua -
akan menunjuk pihak pertama atau pihak lain untuk-
melakukan pembangunan kembali Bagian Bersama -----
dan/atau Benda Bersama tersebut yang diatur -----
berdasarkan suatu perjanjian tersendiri mengenai -
pelaksanaan pembangunan dan biaya pembangunan ----
kembali dengan ketentuan bahwa biaya pembangunan -
kembali menjadi beban dan tanggung jawab serta ---
harus dibayar oleh pihak kedua sesuai dengan Nilai
Perbandingan Proporsionalnya. -----

6. Apabila keadaan *force majeure* terjadi setelah --
Perhimpunan Penghuni terbentuk dan membuat Satuan-
Rumah Susun/Unit Apartemen tidak dapat digunakan -
lagi, keputusan mengenai apakah rumah susun -----
tersebut akan dibangun kembali atau tidak -----
sepenuhnya menjadi tanggung jawab Perhimpunan ----
Penghuni dan bukan menjadi tanggung jawab pihak --

pertama.

Pasal 8.

-Jual beli Hak Milik atas satuan rumah susun
berikut hak atas tanah bersama tersebut yang masih
akan dilangsungkan itu dilakukan antara kedua
belah pihak dengan syarat-syarat dan perjanjian
perjanjian yang lazim disebut, dalam jual beli
yang serupa itu, antara lain dengan ketentuan
ketentuan:

a. bahwa pihak pertama menjamin pihak kedua, bahwa
pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan dari
pihak lain yang menyatakan mempunyai hak
terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas
tanah bersama berikut satuan rumah susun
tersebut, dengan membebaskan pihak kedua dari
segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal
tersebut;

b. bahwa pihak pertama menjamin pihak kedua, bahwa
satuan rumah susun berikut hak atas tanah
bersama tersebut tidak dikenakan suatu sitaan,
bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang
bersifat apapun, dengan membebaskan pihak kedua
dari segala tuntutan dan/atau tagihan dari pihak
lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut;

c. bahwa ongkos akte jual beli yang akan dibuat itu
termasuk ongkos balik nama sertipikat Hak Milik
atas Satuan Rumah Susun tersebut, keatas nama
pihak kedua, menjadi tanggungan dan harus
dibayar oleh pihak kedua.

Pasal 9.

-Apabila satuan rumah susun tersebut dan pembuatan surat-surat tersebut diatas telah selesai dan ---- pembayaran telah lunas seluruhnya, maka dilakukan penyerahan secara fisik satuan rumah susun dari -- pihak pertama kepada pihak kedua yaitu dengan ---- dibuatnya Berita Acara Serah Terima. -----

-Dalam penyerahan secara fisik Satuan Rumah Susun tersebut Pihak Pertama: -----

a. menjamin bahwa satuan rumah susun tersebut dalam keadaan kosong dan dalam keadaan siap dan layak-huni; -----

b. menyerahkan kunci-kunci dan segala perlengkapan yang dijanjikan berikut dokumen-dokumen dan ---- gambar denah satuan rumah susun tersebut; -----

c. memberikan penjelasan dan penyuluhan apa yang -- wajib diketahui pihak kedua dalam rangka ----- menggunakan satuan rumah susun tersebut. -----

-Bilamana pihak kedua tidak mau menanda tangani -- Berita Acara Serah Terima pada tanggal penyerahan, pihak pertama akan memberikan teguran/peringatan -- kepada pihak kedua, apabila dalam jangka waktu 30- (tigapuluh) hari kalender sejak disampaikannya --- teguran/peringatan tersebut pihak kedua tetap ---- tidak bersedia menanda tangani Berita Acara Serah- Terima, maka pihak pertama untuk dan atas nama --- pihak kedua berhak menanda tangani Berita Acara -- Serah Terima pada hari ke 30 (tigapuluh) tersebut.

Untuk itu pihak kedua dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada pihak pertama untuk -- dan atas nama pihak kedua menanda tangani Berita

Acara Serah Terima tersebut, kuasa mana tidak akan menjadi batal atau berakhir karena alasan-alasan yang disebut dalam pasal 1813 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia.

-Setelah dilakukan penanda tangan Berita Acara Serah Terima satuan rumah susun, maka wajib dilaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

-Dalam hal pihak pertama tidak bersedia atau karena alasan-alasan apapun tidak dapat memberikan bantuannya di dalam melangsungkan penjualan satuan rumah susun berikut hak atas tanah bersama tersebut kepada pihak kedua dihadapan Pejabat

Pembuat Akta Tanah, maka pihak kedua berhak dengan atau diberi kuasa penuh oleh pihak pertama sekarang untuk pada waktunya dikemudian hari, kuasa mana tidak dapat dicabut kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, yang mana dengan tidak adanya kuasa itu perjanjian ini tidak akan diterima dan dilangsungkan antara kedua belah pihak dan karenanya tidak akan batal disebabkan alasan-alasan apapun, untuk mewakili pihak pertama ataupun menunjuk orang lain yang akan bertindak untuk dan atas nama pihak pertama serta atas biaya dan beban dari pihak kedua.

-Sedang pihak pertama sekarang ini untuk dikemudian hari memberikan persetujuannya untuk itu guna melangsungkan penjualan satuan rumah susun berikut hak atas tanah bersama tersebut

kepada pihak kedua dihadapan Pejabat yang dimaksud diatas dan untuk melakukan segala sesuatu yang dipandang perlu dan berguna untuk menyelesaikan hal-hal tersebut tidak ada yang dikucualikan. Atas satuan rumah susun yang telah diterimanya pihak kedua wajib mengasuransikan terhadap bahaya-kebakaran, gempa bumi dan musibah lainnya, sedang-premi asuransinya dipikul dan dibayar oleh pihak kedua.

Pasal 10.

1. Masa pemeliharaan terhadap satuan rumah susun tersebut adalah selama 90 (sembilanpuluh) hari setelah serah terima dilaksanakan.

2. Yang dimaksud dengan pemeliharaan ialah perbaikan-perbaikan atau penggantian-penggantian (jika ada) yang dilaksanakan oleh tenaga ahli pihak pertama terhadap kerusakan-kerusakan seperti tembok retak, cat mengelupas, saluran air bocor dan kerusakan mana bukan merupakan kesalahan/ kelalaian dari pihak kedua.

3. Dengan lampaunya tenggang waktu tersebut dalam ayat 1 pasal ini maka pihak kedua dianggap telah menerima dengan selavaknya satuan rumah susun tersebut dan sejak saat itu segala resiko atas satuan rumah susun tersebut, tagihan tagihan dan lain-lainnya menjadi tanggung jawab pihak kedua sepenuhnya.

Pasal 11.

-Segala surat pemberitahuan yang berhubungan dengan perjanjian ini antara lain perubahan alamat

pihak kedua dari yang tercantum dalam perjanjian ini, wajib disampaikan oleh pihak kedua kepada pihak pertama secara tertulis, surat tercatat, kawat atau telex selambat-lambatnya dalam waktu 7- (tujuh) hari sejak saat kepindahan.

-Perpindahan alamat yang tidak dilaporkan dengan segala akibat, akibatnya yang ada hubungannya dengan surat perjanjian ini menjadi langgung jawab sepenuhnya dari pihak kedua.

----- Pasal 12. -----

-Setelah pihak kedua menjadi pemilik/penghuni sah satuan rumah susun, pihak kedua wajib menjadi anggota Perhimpunan Pemilik/Penghuni Satuan Rumah Susun yang dibentuk oleh para pemilik satuan rumah susun dan karenanya wajib/tunduk dan mentaati anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni rumah susun sebagaimana diwajibkan oleh pasal 19 Undang Undang nomer 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

-Pihak kedua setuju untuk menerima pihak pertama atau pihak lain yang ditunjuk oleh pihak pertama sebagai Pengelola Sementara untuk selama jangka waktu Perhimpunan Penghuni belum membentuk/ menunjuk Badan Pengelola.

----- Pasal 13. -----

-Ongkos akte ini dibayar dan dipikul oleh pihak kedua.

-Pajak Bumi dan Bangunan mulai hari penyerahan satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama dibayar dan dipikul oleh pihak kedua.

Segala rekening listrik, air ledeng, telepon dan lain lain mulai hari penyerahan satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama dibayar dan dipikul oleh pihak kedua.

Pihak kedua wajib membayar biaya utilitas dan Pengelolaan Kepada Pengelola/Pengelola Sementara terhitung sejak penyerahan fisik satuan rumah susun dari pihak pertama kepada pihak kedua.

Untuk pertama kali ditetapkan Biaya Pengelolaan sebesar U.S.f.1 (satu Dollar Amerika Serikat) per meter persegi per bulan.

Pasal 14.

Pengikatan Jual Beli ini berlaku juga bagi ahli waris pihak kedua.

Pasal 15.

Dalam segala hal yang tidak atau tidak cukup diatur dalam surat akte ini, akan diatur dan diputuskan oleh para pihak atas permufakatan mereka bersama sama dan/atau diselesaikan dalam tingkat pertama dan tingkat terakhir melalui Arbitrase yang diselenggarakan menurut ketentuan Badan Arbitrase Nasional Indonesia di Jakarta.

Pasal 16.

Pihak pihak menerangkan memilih tempat tinggal kediaman yang umum dan tetap tentang segala akibat yang timbul dari surat akte ini, di Kantor Panitia Pendaftaran Hegeri Jakarta Barat di Jakarta.

Dari apa yang tersebut diatas.

Dibikin dan diperkuat surat akte ini, tertulis,

dibaca dan tertanda tangani di Jakarta, pada hari, tanggal, bulan dan tahun seperti yang tersebut pada permulaan surat akte ini. dihadapan nyonya Erna Fatimah Sarjana Hukum dan nyonya Titiek Setijawati Sarjana Hukum, kedua-duanya pegawai kantor notaris dan tinggal di Jakarta, sebagai saksi-saksi.

-Surat akte ini, setelah dibacakan oleh saya, notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, lantas seketika itu juga ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, notaris. -Dibikin dengan satu coretan, satu coretan serta gantian dan satu tambahan.

-Akte ini ditanda tangani oleh:

- Teddy Wibowo Wong:
- Ny.Ong Ju Chi (Ong Yu Chi):
- Suhendra Santoso:
- Ny.Erna Fatimah S.H.;
- Ny.Titiek Setijawati S.H.;
- Helena Kuntoro S.H.;
- Diberikan sebagai salinan.



Helena Kuntoro

UNTUK DITUS

P U T U S A N

Nomor : 428/PDT.G/1999/PN.JKT.BAR.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama mengambil putusan sebagai berikut dalam perkaranya :

SUHENDRA SANTOSO, bertempat tinggal di Jalan Daan Mogot, --- Taman Surya Blok A No. 11, Jakarta Barat, -- selanjutnya disebut sebagai .. PENGGUGAT ;

melawan :

1. PT. PERINTIS GRIALOKA, beralamat di Jalan Prof. Dr. Soepomo SH., No. 44 Jakarta Selatan, selanjutnya -- disebut sebagai TERGUGAT - I ; ----

2. TEDDY WIBOWO WONG, Selaku Direktur PT. Perintis Grialoka -- bertempat tinggal di Jalan Manggis Dalam -- Blok B.1 E, Jakarta Barat, selanjutnya di -- sebut sebagai TERGUGAT - II ; ---

3. Nyonya ONG JU CHI (ONG YU CHI) Selaku Komisaris PT. Perin -- tis Grialoka, bertempat tinggal di Jalan -- Kebon Jeruk X Nomor 49, Jakarta Barat, --- selanjutnya disebut sebagai .. TERGUGAT-III ;

Pengadilan Negeri tersebut ; -----

Telah membaca berkas surat perkara ; -----

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang -- berperkara ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tertanggal 28 -- Oktober 1999 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan -- Negeri Jakarta Barat pada tanggal 28 Oktober 1999 terdaftar -- dalam register perkara Nomor : 428/PDT.G/1999/PN.JKT.BAR, -- pada pokoknya gugatan tersebut berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengadakan Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Gloria, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris di Jakarta : Helena Kuntoro, SH., tanggal 6 Nopember 1996, Nomor : 12 (bukti P - 1), dimana Tergugat II bertindak selaku Direktur dan Tergugat III sebagai Komisarisnya ; -----
2. Bahwa didalam Pengikatan Jual Beli tersebut Penggugat telah sepakat untuk membeli satuan rumah susun dari Tergugat I berukuran luas \pm 29,50 M2 Type A, Unit S Jantai-9 di rumah susun Taman Gloria terletak di Jalan Kyai Tapa No. 215, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan dilengkapi fasilitas : Saluran listrik PLN 1.300 watt, saluran air PAM, instalasi perpipaan, kabel air conditioning dan saluran parabola ;
3. Bahwa mengenai harga dan pembayarannya telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dengan memakai mata uang Dolar Amerika Serikat yaitu harga rumah sebesar US. \$ 36.017 (tigapuluh enam ribu tujuh belas Dolar Amerika Serikat) sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan, sedangkan mengenai pembayarannya saat ditanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli telah dibayar 5 % dari jumlah harga rumah yaitu sebesar US. \$ 1.801 (seribu delapanratus satu Dolar Amerika Serikat) untuk sisanya sebesar 95 %, US. \$ 34.216 (tigapuluh empat ribu duaratus enam belas Dolar Amerika Serikat) dibayar oleh Penggugat selama 20 bulan berturut-turut : yaitu setiap bulannya sebesar US.\$ 1.711 selama 19 bulan pertama sedangkan bulan terakhir US \$ 1.707 ; -----
4. Bahwa diperjanjikan pula pihak Tergugat I akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dan pembuatan surat-suratnya serta menyerahkan kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 18 Desember 1998, apabila belum selesai masih diberikan untuk menyelesaikan dalam jangka waktu 60 hari lagi, sehingga batas waktu akhir penyerahan adalah sampai dengan tanggal 16 Pebruari 1999 ; -----
5. Bahwa mengenai kewajiban pembayaran yang dibebankan kepada Penggugat untuk pembelian satuan rumah susun dari Terguga

tersebut, telah dilaksanakan/dipenuhi oleh Penggugat dengan lebih cepat yaitu :

- 1. Pembayaran DP tanggal 6 Nopember 1996 US\$. 1.801,00
- 2. Cicilan ke-I tanggal 6 Nopember 1996 US\$. 1.711,00
- 3. Cicilan ke-II tanggal 4 Desember 1996 US\$. 1.711,00
- 4. Cicilan ke-III tanggal 7 Januari 1997 US\$. 1.711,00
- 5. Cicilan ke-IV tanggal 7 Pebruari 1997 US\$. 1,711,00
- 6. Cicilan ke-V tanggal 7 Maret 1997 US\$. 1,711,00
- 7. Cicilan ke-VI tanggal 12 April 1997 US\$. 1,711,00
- 8. Cicilan ke-VII tanggal 5 Mei 1997 US\$. 1,711,00
- 9. Cicilan ke-VIII tanggal 4 Juni 1997 US\$. 1,711,00
- 10. Cicilan ke- IX tanggal 5 Juli 1997 US\$. 1,711,00
- 11. Cicilan ke - X tanggal 25 Agustus 1997 US\$. 1.711,00
- 12. Pelunasan Cicilan ke-XI dibayar se -- kaligus pada tanggal 7 Nopember 1997 US\$. 17.106,00
- 13. Denda Cicilan ke- XI dibayar pada -- tanggal 7 Nopember 1997 US\$. 171,10

Jumlah US\$ 36.188,10

(tigapuluh enam ribu seratus delapanpuluh delapan koma sepuluh Dolar Amerika Serikat) ;

- 6. Bahwa meskipun Penggugat sudah melunasi lebih cepat dari waktu yang disepakati ternyata tidak mendapatkan diskon dari pihak Tergugat, akan tetapi pihak Tergugat tetap -- mengenakan denda keterlambatan pembayaran cicilan kepada Penggugat ; -----
- 7. Bahwa dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli telah ditentukan pihak Tergugat harus segera menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat pada tanggal 18 Desember 1998, -- dan masih diberikan kesempatan lagi selama 60 hari, se -- hingga batas akhir penyerahan tanggal 16 Pebruari 1999, -- namun Tergugat sampai gugatan ini diajukan belum bisa -- memenuhi kewajiban tersebut ; -----
- 8. Bahwa keterlambatan Tergugat menyerahkan rumah yang di -- beli oleh Penggugat sejak bulan Pebruari 1999 s/d bulan-

lain yaitu Verzet, Banding ataupun Kasasi (Uit Voerbaar bij Voorraad) ; -----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat/ --- Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenaan untuk memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan atas harta milik para Tergugat ; -----
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah --- melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ; -----
4. Menyatakan batal perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk --- satuan rumah susun Taman Gloria, akta No. 12 tanggal 6 --- Nopember 1996 yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta : Helena Kuntoro, SH. ; -----
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk mem --- bayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar US\$. 40.887,99 (empat puluh ribu delapan ratus de --- lapan puluh tujuh koma sembilan puluh sembilan Dollar --- Amerika Serikat) ; -----
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu --- walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi --- (Uit Voerbaar bij Voorraad) ; -----
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ; -
atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberi Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).-

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang diadakan oleh Pengadilan guna pemeriksaan perkara ini, Penggugat hadir sendiri dipersidangan sedangkan Para Tergugat hadir --- kuasanya bernama : Parindungan Sijabat, SH., Pengacara --- praktek yang berkantor di Jalan P. Jayakarta, berdasarkan --- Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Nopember 1999 ; -----

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis telah ber--- usaha agar para pihak yang berperkara dapat mengakhiri ---

perkaranya secara damai, namun usaha damai tersebut tidak dapat berhasil dan Penggugat menyatakan tetap mempertahankan gugatannya ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis dipersi -- dengan tertanggal 7 Desember 1999 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa perkara ini :

Tergugat I berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Soepomo, SH. No. 44, Jakarta Selatan, maka berdasarkan pasal 118 (1) HIR - gugatan seharusnya diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bukan Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang-memeriksa perkara ini ; -----

2. Bahwa Penggugat salah gugat terhadap Teddy Wibowo Wong - dan Ny. Ong Yu Chi :

Yang mengadakan Perikatan Jual Beli adalah Desilea Santoso yang dalam hal ini diwakili oleh Suhendra Santoso (orang - tuanya) dengan Tergugat I :

Tergugat I merupakan Badan Hukum yang telah mendapatkan - pengesahan dari instansi yang berwenang yaitu Menteri --- Kehakiman, oleh karena itu yang paling tepat digugat hanya lah badan hukum saja, Pengurus baru diikut sertakan jika- Badan Hukum tersebut belum mendapatkan pengesahan.

Adalah salah gugat apabila Teddy Wibowo dan Ny. Ong Yu Chi ikut sebagai pihak.

Dalam posita gugatan Penggugat juga tidak mendalilkan per- buatan Tergugat II dan III sehingga Penggugat telah salah gugat terhadap Tergugat II dan III dan hendaklah dinyata - kan dalam putusan sela Tergugat II dan III dikeluarkan se- bagai pihak dalam perkara ini ; -----

3. Penggugat tidak berkwalitas sebagai Penggugat :

Bahwa yang mengadakan Pengikatan Jual Beli obyek sengketa adalah Desilea Santoso dengan Tergugat I yang mengajukan-

gugatan adalah Suhendra Santoso bertindak sebagai pribadi bukan atas nama Desilea Santoso anaknya. Desilea Santoso pada waktu penanda tangan Pengikatan Jual - Beli masih dibawah umur, akan tetapi pada saat ini -- telah dewasa, oleh karena itu seharusnya yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat I adalah Desilea Santoso bukan Suhendra Santoso.

Oleh karena itu Suhendra Santoso tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat ; -----

4. Bahwa gugatan kabur/tidak jelas.

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat hanya menyebut -- Tergugat dan tidak ada penjelasan mengenai perbuatan -- dari masing-masing Tergugat.

Akan tetapi pada petitum gugatan dimohonkan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

Jelas dalam hal ini gugatan Penggugat sangat kabur/tidak jelas sehingga menyimpang dari tata tertib beracara :

5. Kurang pihak :

Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat dimohonkan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk satuan -- rumah susun Taman Gloria tanggal 6 Nopember 1996 No.12 yang dibuat dihadapan Helena Kuntoro, SH. Notaris di -- Jakarta.

Bahwa dalam gugatan ini Helena Kuntoro, SH, yang membuat perjanjian tidak ikut sebagai pihak oleh karena -- itu hendaknya gugatan ini dinyatakan kurang pihaknya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam eksepsi mohon dianggap termuat dalam pokok perkara ; -----
2. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang tegas-tegas diakui ; -----
3. Bahwa benar telah ditanda tangani Pengikatan Jual Beli dihadapan Helena Kuntoro, SH, Notaris di Jakarta antara Suhendra Santoso mewakili anaknya yang masih dibawah -- umur (pada waktu itu) dengan Tergugat I ; -----
4. Bahwa tidak benar Penggugat telah membayar angsuran ---

secara tertib pada Tergugat I, Penggugat masih mempunyai kewajiban membayar kepada Tergugat I atas selisih nilai-kurs yang akan Tergugat I perhitungkan pada saat penyerahan rumah susun tersebut ; -----

5. Bahwa atas keterlambatan penyerahan rumah susun tersebut merupakan force majeure, seperti yang termuat dalam Pengikatan Jual Beli pasal 7 ayat 1 dinyatakan :

"Yang dimaksud dengan force majeure ialah yang dapat mempengaruhi jalannya pekerjaan, keadaan mana berada diluar kemampuan pihak pertama untuk mencegahnya, antara lain gempa bumi, huru-hara yang bersifat massal, kebakaran, banjir dst., sehingga pihak pertama tidak dapat melaksanakan/menyelesaikan pekerjaannya" ;

Bahwa seperti kita ketahui letak proyek bersebelahan dengan Kampus Trisakti yang hampir setiap hari sejak akhir tahun 1997 sampai dengan akhir 1998 terjadi demonstrasi, mengakibatkan timbulnya kemacetan total dan kekawatiran bagi yang melewati jalan tersebut sehingga praktis proyek tidak ada kegiatan, karena toko tidak bersedia mengantar barang-barang yang dibeli, sehingga tukang sebagian tidak ada kegiatan.

Bahwa kita semua mengetahui dan mungkin mengalami sejak akhir 1997 sampai dengan akhir 1998 di Jakarta hampir setiap hari terjadi unjuk rasa/demonstrasi para Mahasiswa dan puncaknya terjadi peristiwa 13-14 Mei 1998 dan bulan Nopember 1998 (peristiwa Semanggi) ; -----

Kejadian tersebut dapat dikatakan sebagai "huru-hara yang bersifat massal". Yang sangat mempengaruhi pekerjaan Tergugat I dalam menyelesaikan Kewajibannya ; -----

Dengan demikian hal-hal yang terjadi diatas termasuk force majeure yang sebenarnya Penggugat mengetahuinya, akan tetapi Penggugat berpura-pura tidak mengetahuinya agar berupaya membatalkan Pengikatan Jual Beli ; -----

6. Bahwa rumah susun Penggugat diperkirakan akan diserahkan paling lambat awal tahun dan rumah susun Penggugat sebenarnya sudah selesai dipasang keramik, cat dan tinggal penyerahan, akan tetapi Tergugat I belum bermaksud menyerahkannya karena ada dilantai lain sedang dalam proses penyelesaian sehingga akan dilakukan -----

penyerahan secara serentak ; -----

7. Bahwa Tergugat I akan tepat menyelesaikan bangunannya, apa bila tidak terjadi peristiwa seperti yang dikemukakan pada nomor 5 diatas ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung adanya Replik dan Duplik secara tertulis dipersidangan dari para pihak yang berperkara yaitu Replik Penggugat tertanggal 21 -- Desember 1999 dan Duplik Tergugat tertanggal 18 Januari 2000;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan gugatannya telah mengajukan surat-surat sebagai bukti yang diberitanda dengan P-1 sampai dengan P.10 dan selain itu Penggugat telah mohon diadakannya pemeriksaan ditempat terhadap rumah-susun yang menjadi obyek dalam gugatan ini dan Majelis telah melakukan pemeriksaan ditempat atas rumah susun tersebut sebagaimana tertera dalam Berita Acara Persidangan ini ; -----

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk menguatkan -- dalil sangkalannya telah mengajukan surat-surat sebagai bukti yang diberi tanda dengan T-1 sampai dengan T-3 ; -----

Menimbang, bahwa para pihak yang berperkara selanjutnya telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis yaitu Kesimpulan Penggugat tertanggal 2 Maret 2000 dan Kesimpulan Para -- Tergugat tertanggal 28 Maret 2000 ; -----

Menimbang, bahwa tentang Jawaban Para Tergugat, -- Replik dan Duplik serta Kesimpulan para pihak yang selengkapnyanya adalah sebagaimana termuat dalam Berita Acara persidangan perkara ini dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini harus dianggap bahwa semuanya telah terangkup dalam Putusan ini ; -

Menimbang, bahwa para pihak yang berperkara telah menyatakan mohon Putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam Jawaban tertulis Para Tergugat tertanggal 7 Desember 1999 dikemukakan adanya Eksepsi-- seperti diuraikan diatas tadi ; -----

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi pada ad. 1 ---- Majelis berpendapat bahwa Eksensi tersebut tidak dapat --

dibenarkan karena meskipun Tergugat I berkedudukan di Jln. Prof. Dr. Soepomo, SH, No. 44 Jakarta Selatan, namun berdasarkan adanya pilihan domisili sebagaimana ditentukan pada Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan rumah susun Taman Gloria No. 12 tertanggal 6 Nopember 1996 (pasal 16 Akte Pengikatan Jual Beli No. 12 tersebut), pihak-pihak menerangkan memilih tempat tinggal kediaman yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, oleh karena itu maka berdasarkan pasal 118 (4) HIR, Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan oleh karena itu Eksepsi Tergugat yang tersebut pada ad.1 harus ditolak ; -----

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi yang tersebut

pada ad.2 dan 3 mengenai bahwa yang mengadakan Pengikatan Jual Beli adalah Desilea Santoso yang dalam hal ini diwakili oleh Suhendra Santoso (orangtuanya) dengan Tergugat I dengan demikian Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat. Yang mengajukan gugatan perkara ini adalah Suhendra Santoso bertindak selaku pribadi, bukan atas nama Desilea Santoso (anaknyanya) ;

Apabila Desilea Santoso telah dewasa seharusnya yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat I adalah Desilea Santoso bukan Suhendra Santoso ;

Majelis berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat dapat dibenarkan, karena sebagaimana yang tersebut pada Akte Pengikatan Jual Beli untuk Satuan Rumah Susun Taman Gloria No. 12 tanggal 6 Nopember 1996 yang dibuat dihadapan Helena Kuntoro, SH. Notaris di Jakarta, ternyata bahwa Tuan Suhendra Santoso (Penggugat tersebut) bertindak selaku ayah yang menjalankan kekuasaan orangtua dari anaknya yang masih dibawah umur Desilea Santoso, Mahasiswa tinggal sama dengan penghadap ;

Dan oleh karena itu maka apabila pada saat ini Desilea Santoso tersebut masih dibawah umur, maka Penggugat tetap harus menyebutkan dalam gugatannya bertindak untuk atasnama anaknya yang masih dibawah umur, namun apabila pada saat ini Desilea Santoso tersebut telah menjadi dewasa (cakap dalam Hukum) maka yang harus mengajukan gugatan perkara ini adalah Desilea Santoso, dan dalam hal ini dimungkinkan Desilea Santo

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat tidak ternyata bahwa Suhendra Santoso bertindak mewakili anaknya yang masih dibawah umur bernama Desilea Santoso, dan juga tidak ternyata pula bahwa Suhendra Santoso bertindak sebagai Kuasa dari Desilea Santoso, maka Eksepsi Tergugat bahwa Penggugat tidak berkwalitas sebagai Penggugat - Eksepsi mana dapat dibenarkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat -- bahwa Penggugat tidak berkwalitas sebagai Penggugat dapat dibenarkan, maka Eksepsi tersebut patut diterima dan Eksepsi yang lain-lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ; ----- //

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat -- dapat dibenarkan dan diterima maka dengan tidak perlu mempertimbangkan pokok perkaranya, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat - dinyatakan tidak dapat diterima maka Sita Jaminan sebagai mana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan tertanggal -- 16 Nopember 1999 No. 428/PDT.G/1999/PN.JKT.BAR, yang dibuat oleh Suherman Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat --- harus dinyatakan tidak syah/tidak berharga dan harus diangkat ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat - dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus di -- bebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ; -----

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di - terima ; -----

- Menyatakan bahwa Sita Jaminan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 16 Nopember-1999 yang dibuat oleh Suherman Jurusita Pengadilan Negeri — Jakarta Barat No. 428/PDT.G/1999/PN.JKT.BAR, adalah tidak syah/ tidak berharga dan harus diangkat ; -----

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang --- timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 675.000,- (enamratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ; -----

DEMIKIANLAH diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari ini : SENIN, tanggal 11 APRIL 2000, yang terdiri dari : -----
SRI HANDOYO, SH, selaku Hakim Ketua, SOLTONI MOHDALLY, SH., dan DAMSURI NUNGTJIK, SH, masing-masing selaku Hakim Anggota, dan pada hari serta tanggal itu pula Putusan tersebut diucapkan di muka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dihadiri Kedua Hakim Anggota tersebut, SUKARDJO, Paniter Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, Penggugat dan Kuasa Para-Tergugat I, II dan III.-

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJLIS—ttd

ttd,

ttd,

1. SOLTONI MOHDALLY, SH.

SRI HANDOJO, SH.

ttd,

2. DAMSURI NUNGTJIK, SH.

PANITERA PENGGANTI,

ttd,

SUKARDJO.

Biaya-biaya :

Meterai	Rp. 2.000,-
Redaksi	Rp. 3.000,-
Sita Jaminan ..	Rp. 250.000,-
Panggilan	Rp. 140.000,-
Pemeriksaan - setempat	Rp. 250.000,-
Jumlah	Rp. 675.000,-
*****	*****

- Photo copy putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.42 / Pdt.G/1999/PN.JKT.BAR, tanggal 11- APRIL-2000, sesuai dengan aslinya dikeluarkan untuk kepentingan Dinas.

Jakarta, 14-Juni 2000

[Signature]
PANITERA

NY. SI KUN BAWATI, SH.

PUTUSAN.

Nomor ; 358 /PDT/2000/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara :

SUHENDRA SANTOSO,

Bertempat tinggal di Jl.Daan Mogot Taman Surya Blok A No.11
Jakarta Barat ;

Selanjutnya disebut PEMBANDING semula PENGGUGAT ;

M e l a w a n.

1. PT. PERINTIS GRIALOKA,

Beralamat di Jl.Prof.Dr.Soepomo, SH No.44 Jakarta Selatan ;

Selanjutnya disebut TERBANDING I semula TERGUGAT I ;

2. TEDDY WIBOWO WONG,

Selaku Direktur PT.Perintis Grialoka bertempat tinggal di Jl.Manggis
Dalam Blok B.I E, Jakarta Barat ;

Selanjutnya dsiebut TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

3. NY.ONG JU CHI (ONG YU CHI),

Selaku Komisaris PT.Perintis Grialoka, bertempat tinggal di Jl.Kebon
Jeruk X No.49 Jakarta Barat ;

Selanjutnya disebut TERBANDING III semula TERGUGAT III ;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara tersebut dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA.

Memperhatikan dan mengutip segala hal-hal yang tercantum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 11 April 2000, No 428/Pdt G/1999/PN Ikt Bar yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menyatakan bahwa Sita Jaminan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 16 Nopember 1999 yang dibuat oleh Suherman Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.428/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Bar., adalah tidak sah/tidak berharga dan harus diangkat ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.675.000,- (enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pernyataan Permintaan banding No.428/Pdt.G/1999/PN.Jkt Bar., yang dibuat oleh NY.HERAWATI.,SH. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 20 April 2000 Penggugat, telah mengajukan permintaan banding atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 11 April 2000, No.428/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Bar ., ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara resmi kepada pihak lawan pada tanggal 01 Juni 2000 ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 29 Mei 2000, telah meyerahkan Memori banding tertanggal 29 Mei 2000, sedangkan Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III sampai saat majelis hakim memutus perkara ini tidak mengajukan Kontra Memori banding ;

TENTANG HUKUMNYA.

Menimbang, bahwa permintaan pemeriksaan dalam peradilan tingkat banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat adalah dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat-syarat lain menurut Undang-undang karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara pemeriksaan persidangan Pengadilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara tersebut , demikian juga pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama seperti tertera dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 11 April 2000, No.428/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Bar., dan Memori banding dari Pembanding semula Penggugat tertanggal 29 Mei 2000 berpendapat sebagai berikut ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi pada ad I Pengadilan Tinggi

adanya pilihan domisili pada akta Pengikatan Jual-beli No.12 tanggal 6 Nopember 1996 tersebut, maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, sedangkan mengenai eksepsi ad.2 menurut hemat Pengadilan Tinggi Penggugat tidak salah gugatan terhadap Teddy Wibowo Wong dan Ny. Ong Ju Chi, karena dalam gugatan jelas disebutkan masing-masing sebagai Direktur dan Komisaris PT. Perintis Grialoka, sehingga kedua eksepsi tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ad.3 Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Hakim pertama yang berpendapat membenarkan Eksepsi Tergugat tersebut yang menyatakan bahwa Penggugat tidak berkwalitas sebagai Penggugat, karena Penggugat bertindak selaku ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua dari anak yang belum dewasa ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat sebaliknya, bahwa Pembanding semula Penggugat tetap berkwalitas sebagai Penggugat dengan dasar-dasar pertimbangan :

1. bahwa jual beli rumah susun secara yuridis belum terlaksana, karena ternyata sampai saat ini belum ada akta jual belinya yang menunjukkan bahwa anak Penggugat yang bernama Desilea Santoso membeli rumah susun atas namanya sendiri, sehingga tidak ada dasarnya bagi anak Penggugat tersebut untuk menggugat, sedangkan saat ini yang ada hanyalah akta Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun Taman Gloria No.12 tanggal 6 Nopember 1996 ;
2. bahwa dalam akta Pengikatan jual beli satuan rumah susun tersebut yang bertindak sebagai pihak adalah Pembanding semula Penggugat dan oleh karenanya sebagai pihak dalam perjanjian, walaupun bertindak selaku orang tua dari anak yang belum dewasa, Pembanding semula Penggugat tetap terikat dan bertanggung jawab atas segala pelaksanaan isi dari perjanjian tersebut sampai terlaksana dengan tuntas dengan segala akibat hukumnya, sebagaimana ternyata seperti apa yang didalilkan dalam perkara ini, walaupun seandainya anak Pembanding semula Penggugat saat gugatan diajukan benar telah dewasa, tidaklah mungkin dan tidak dapat dibenarkan apabila Pembanding semula Penggugat melepaskan begitu saja tanggung jawab atas pelaksanaan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan perjanjian yang dibuatnya untuk dan pada waktu anak belum dewasa, karena tanggung jawab atas pelaksanaan perjanjian yang dilakukan untuk kepentingan anak tersebut tetap melekat sampai tuntasnya pelaksanaan perjanjian ;
3. bahwa sebagai perbandingan yang sebaliknya, seandainya Pembanding semula Penggugat yang sebagai pihak dalam perjanjian tersebut melakukan ingkar janji sudah barang tentu Terbanding semula Tergugat sebagai pihak lain yang merasa dirugikan akan mendudukkan Pembanding semula Penggugat sebagai Tergugatnya dan bukan anaknya walau saat itu sudah dewasa ;

Menimbang, bahwa atas dasar-dasar pertimbangan tersebut, maka eksepsi ad.3 dari Terbanding semula Tergugat tersebut harus pula ditolak ;

dan ad.5 yang oleh Hakim pertama tidak dipertimbangkan dalam putusannya, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa kedua Eksepsi inipun tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak, karena gugatan Pembanding semula Penggugat cukup jelas dan penyebutan Tergugat I, II dan III sebagai Tergugat tidaklah mengaburkan gugatan, karena tindakan Tergugat II dan III selaku Direktur dan Komisaris dari Tergugat I adalah merupakan kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sedangkan mengenai eksepsi kurang pihak karena tidak ikut digugatnya Notaris Helena Kuntoro,SH., menurut hemat Pengadilan Tinggi hal tersebut tidak perlu, karena dalam pembuatan akta jual beli tersebut tidak ada hal yang merugikan Pembanding semula Penggugat dan disamping itu adalah hak dari Penggugat untuk menentukan siapa yang digugatnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Terbanding semula Tergugat ditolak, maka selanjutnya akan diperiksa dan dipertimbangkan mengenai pokok perkaranya ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya karena telah membenarkan dan menerima eksepsi Tergugat ;

Menimbang, bahwa namun demikian oleh karena masing-masing pihak telah mengajukan pembuktian dalam pemeriksaan tingkat pertama, yakni untuk Pembanding semula Penggugat dengan bukti-bukti P-1 sampai dengan P-10 dari Terbanding semula Tergugat dengan bukti surat T-1 sampai dengan T-3, sebagaimana ternyata dalam putusan dan Berita Acara sidang pemeriksaan tingkat pertama, demikian juga ternyata telah dilakukan pemeriksaan setempat atas rumah susun yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, maka Pengadilan Tinggi akan memeriksa dan memutus sendiri mengenai pokok perkaranya dengan mempertimbangkan surat-surat bukti serta hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagai dasar pertimbangan dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa dasar gugatan Pembanding semula Penggugat adalah perbuatan ingkar jani (wanprestasi) yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat, sehubungan dengan adanya hubungan hukum perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah susun, dimana Terbanding semula Tergugat tidak dapat menyelesaikan unit rumah susun dan pembuatan surat-surat tepat pada waktunya sebagaimana yang diperjanjikan dalam akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan rumah susun Taman Gloria No.12 tanggal 6 Nopember 1996 yang dibuat dihadapan Helena Kuntoro, SH Notaris di Jakarta, sedangkan Pembanding semula Penggugat sendiri telah melunasi cicilannya sebelum jadwal waktu yang diperjanjikan ;

Menimbang, bahwa dalam bukti P-1 yakni Akta Pengikatan Jual Beli untuk satuan rumah susun Taman Gloria yang diakui juga oleh Terbanding semula Tergugat (bukti T-1), pada pasal 6 antara lain ditentukan bahwa pihak pertama (Terbanding semula Tergugat) mengikat dan mewajibkan diri untuk menyelesaikan satuan rumah susun tersebut dan pembuatan surat-suratnya

semula Penggugat telah melunasi seluruh cicilannya dengan jumlah uang yang disetorkannya sebesar US \$ 36.017,00 dan dengan telah diterimanya seluruh pembayaran cicilan tersebut oleh Terbanding semula Tergugat, tidaklah dapat diterima alasan Terbanding semula Tergugat yang menyatakan masih adanya kekurangan dalam perhitungan pembayaran berdasarkan kurs US \$;

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya ingkar janji yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Pembanding semula Penggugat karena cukup lama sampai sekarang tidak dapat menggunakan rumah susun yang telah dibayarnya lunas tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa sudah sepatutnyalah dan cukup adil apabila perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah susun tersebut dinyatakan batal dan Terbanding semula Tergugat dihukum untuk mengembalikan seluruh uang cicilan yang telah dibayarkan Pembanding semula Penggugat sebesar US. \$ 36.017,00. Ditambah bunga yang tidak diperjanjikan sebesar 6% per tahun dari jumlah uang tersebut sebagai ganti kerugian, karena tidak dapat dimanfaatkan atau didepositokannya oleh Pembanding semula Penggugat, terhitung sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sampai dibayar lunas ;

Menimbang, bahwa tuntutan Pembanding semula Penggugat agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, karena tidak cukup alasan berdasarkan Undang-undang, maka haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya ingkar janji dan dihukumnya Terbanding semula Tergugat untuk membayar kembali uang yang telah disetorkan oleh Pembanding semula Penggugat ditambah denda dan bunga, maka sita jaminan yang telah diletakkan harus dinyatakan sah dan berharga ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut haruslah dikabulkan sebagian dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 11 April 2000, No.428/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Bar., yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri, sebagaimana amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III ada dipihak yang dikalahkan, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat dan memperhatikan Ketentuan-ketentuan pasal-pasal Undang-undang dan Peraturan – peraturan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI.

diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut ;

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 11 April 2000, No.428/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Bar., yang dimohonkan banding tersebut, dengan ;

Mengadili Sendiri :

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian ;
 2. Menyatakan para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
 3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas harta milik para Tergugat, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan No.428/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Bar., tertanggal 16 Nopember 1999 ;
 4. Menyatakan batal perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk satuan rumah susun Taman Gloria, Akta No.12, tanggal 6 Nopember 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Helena Kuntoro, SH., Notaris di Jakarta ;
 5. Menghukum para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Pembanding semula Penggugat sebesar US \$.36.017,00., ditambah denda sebesar 0,8 % per bulan dari US.\$ 36.017,00. terhitung sejak Wanprestasi tanggal 16 Pebruari 1999 dan bunga 6% pertahun dihitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;
 6. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya ;
- Menghukum Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat peradilan, yang ditingkat pertama sebesar Rp.675.000,- (enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Demikianlah diputus pada hari KAMIS, tanggal 19 OKTOBER 2000, dalam permusyawaratan Majelis Hakim oleh Kami ISMOEN ABDUL ROCHIM, SH., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Ketua, KETIT TUTADANA SH dan HARTATI SH masing-masing sebagai

Jakarta tertanggal 29 Agustus 2000, No.466/Pen/2000/358/Pdt/2000/PT.DKI., ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan didampingi oleh para Hakim anggota tersebut dan dibantu oleh HELMEDON.L.TOBING,SH., Panitera Pengganti akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

fr KETUA TJITARANA, SH.,

ISMOEN ABDUL ROCHIM, SH.

NY. HARTATI, SH.

PANITERA PENGGANTI,

HELMEDON.L.TOBING,SH.

Perincian biaya banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000.-
2. Redaksi	: Rp. 3.000.-
3. Administrasi	: Rp. 35.000.-
4. Pemberkasan	: Rp. 31.000
<u>Jumlah</u>	<u>: Rp. 75.000.-</u>

P U T U S A N.

Nomor : 1529 K/Pdt/2001.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H . A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. PT. PERINTIS GRIALOKA, beralamat di Jalan Prof. Dr. Soepomo, SH., No. 44 Jakarta Selatan ;
2. TEDDY WIBOWO WONG, selaku Direktur PT. Perintis Grialoka, bertempat tinggal di Jalan Manggis Dalam Blok B.1 E, Jakarta Barat ;
3. NYONYA ONG JU CHI (ONG YU CHI), selaku Komisaris PT. Perintis Grialoka, bertempat tinggal di Jalan Kebon Jeruk X Nomor 49, Jakarta Barat, diwakili kuasanya JOHNNY WIRGHO, SH., berkantor di Jalan Pangeran Jayakarta No. 121/48 Jakarta Barat, para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat I, II, III/Terbanding,

m e l a w a n

SUHENDRA SANTOSO, bertempat tinggal di Jalan Daan Mogot, Taman Surya Blok A No. 11, Jakarta Barat, Termohon kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

Mahkamah



Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang Para Pemohon kasasi sebagai Tergugat asli I, II, III dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa antara Penggugat asli dengan Tergugat asli I telah mengadakan Pengikatan Jual Beli untuk satuan Rumah Susun Taman Gloria, yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris di Jakarta : Helena Kuntoro, SH, tanggal 6 Nopember 1996, Nomor : 12 (bukti P-1), dimana Tergugat asli II bertindak selaku Direktur dan Tergugat asli III sebagai Komisarisnya ;



bahwa didalam Pengikatan Jual Beli tersebut, Penggugat asli telah sepakat untuk membeli satuan rumah susun dari Tergugat asli I berukuran luas ± 29,50 M² Type A, Unit S Lantai 9 di Rumah Susun Taman Gloria, terletak di Jalan Kyai Tapa No. 215, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat ;

bahwa telah disepakati harga rumah sebesar US \$. 36.017 (tiga puluh enam ribu tujuh belas Dollar Amerika Serikat) sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan, sedangkan pembayarannya saat ditanda tangani Akta Pengikatan Jual Beli telah dibayar 5% dari jumlah harga rumah, yaitu sebesar US \$. 1.801 (seribu delapan ratus satu Dollar Amerika Serikat), untuk

sisanya

sisanya sebesar 95%, US \$. 34.216 (tiga puluh empat ribu dua ratus enam belas Dollar Amerika Serikat) dibayar oleh Penggugat asli selama 20 bulan berturut-turut, yaitu : setiap bulannya sebesar US \$ 1.711 selama 19 bulan pertama sedangkan bulan terakhir US \$. 1.707 ;

bahwa diperjanjikan pula pihak Tergugat asli I akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dan pembuatan surat-suratnya serta menyerahkan kepada Penggugat asli selambat-lambatnya pada tanggal 18 Desember 1998, apabila belum selesai masih diberikan untuk menyelesaikan dalam jangka waktu 60 hari lagi, sehingga batas akhir penyerahan adalah sampai dengan tanggal 16 Pebruari 1999 ;

bahwa mengenai kewajiban pembayaran yang dibebankan kepada Penggugat asli, telah dilaksanakan / dipenuhi oleh Penggugat asli dengan lebih cepat, sebagaimana diperinci dalam gugatan ;

bahwa meskipun Penggugat asli sudah melunasi lebih cepat waktu yang disepakati ternyata tidak mendapatkan diskon dari pihak Tergugat asli, akan tetapi pihak Tergugat asli tetap mengenakan denda keterlambatan pembayaran cicilan kepada Penggugat asli ;

bahwa dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli telah ditentukan pihak Tergugat asli harus segera menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat asli hingga batas akhir penyerahan tanggal 16 Pebruari 1999, namun Tergugat asli sampai gugatan ini diajukan belum bisa memenuhi kewajiban tersebut ;

bahwa



bahwa keterlambatan Tergugat asli menyerahkan rumah yang dibeli oleh Penggugat asli sejak bulan Pebruari 1999 s/d bulan Oktober 1999 tersebut bukan karena keadaan Force Majeurs sebagaimana yang ditentukan dalam Pengikatan Jual Beli (bukti P-1) mengingat harga rumah susun tersebut ditentukan dengan mata uang Dollar Amerika Serikat, sehingga tidak terpengaruh adanya kebijaksanaan dibidang Moneter oleh Pemerintah ;

bahwa dengan terbuktinya Tergugat asli tidak bisa memenuhi kewajibannya menyerahkan rumah susun kepada Penggugat asli sesuai kesepakatan, maka Tergugat asli dapat dikategorikan melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) kepada Penggugat asli, oleh karenanya Penggugat asli berhak menuntut pembatalan Pengikatan Jual Beli tersebut serta menuntut ganti rugi kepada Tergugat asli ;

bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat asli adalah sebesar US \$. 40.887,99 (empat puluh ribu delapan ratus delapan puluh tujuh koma sembilan puluh sembilan Dollar Amerika Serikat) dengan perincian sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

bahwa Penggugat asli mohon agar diletakkan Sita Jaminan atas harta milik Tergugat asli berupa Sebidang tanah berikut bangunan diatasnya berupa : Ruko Taman Gloria terletak di Jalan Kyai Tapa No. 215 A, Jakarta Barat ;

bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain yaitu Verzet, Banding ataupun kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) ;



Berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat asli mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan atas harta milik para Tergugat ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) ;
4. Menyatakan batal perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk satuan rumah susun Taman Gloria, akta No. 12 tanggal 6 Nopember 1996 yang dibuat dihadapan Notaris di Jakarta : Helena Kuntoro, SH ;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar US \$. 40.887,99 (empat puluh ribu delapan ratus delapan puluh tujuh koma sembilan puluh sembilan Dollar Amerika Serikat) ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) ;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ;



A t a u :

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberi Putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat asli tersebut, Tergugat asli telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

DALAM

DALAM EKSEPSI :

- Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa perkara ini, karena Tergugat I berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Soepomo, SH No. 44, Jakarta Selatan, maka berdasarkan pasal 118 ayat (1) HIR, gugatan seharusnya diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
- Bahwa yang mengadakan Pengikatan Jual Beli adalah Desilea Santoso yang dalam hal ini diwakili oleh Suhendra Santoso (orang tuanya) dengan Tergugat I, dengan demikian Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat. Yang mengajukan gugatan perkara ini adalah Suhendra Santoso bertindak selaku pribadi, bukan atas nama Desilea Santoso (anaknya) ;
- Bahwa gugatan kabur/tidak jelas.
Bahwa dalam posita gugatan Penggugat hanya menyebut Tergugat dan tidak ada penjelasan mengenai perbuatan dari masing-masing Tergugat ;
Akan tetapi pada petitum gugatan dimohonkan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
- Gugatan Kurang Pihak, karena Helena Kuntoro, SH, Notaris di Jakarta yang membuat perjanjian tidak diikut sertakan sebagai pihak ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 11 April 2000 No. 428/Pdt.G/1999/PN.JKT.BAR., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat ;



DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
 - Menyatakan bahwa Sita Jaminan sebagaimana tersebut dalam berita Acara Sita Jaminan tertanggal 16 Nopember 1999 yang dibuat oleh Suherman, Juru-sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 428/PDT.G/1999/PN.JKT.BAR. adalah tidak syah/tidak berharga dan harus diangkat ;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 675.000,- (enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;
- putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 19 Okober 2000 No. 358/Pdt/2000/PT.DKI.JKT. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
- Menerima permintaan pemeriksaan dalam peradilan tingkat banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat tersebut ;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 11 April 2000, No. 428/Pdt.G/1999/PN.JKT.BAR. yang dimohonkan banding tersebut, dengan :



Mengadili Sendiri :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Pemanding semula Penggugat untuk sebagian ;

2. Menyatakan

2. Menyatakan para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas harta milik para Tergugat, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan No.428/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Bar, tertanggal 16 Nopember 1999 ;
4. Menyatakan batal perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk satuan rumah susun Taman Gloria Akta No.12 tanggal 6 Nopember 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Helena Kuntoro, SH. Notaris di Jakarta ;
5. Menghukum para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Pembanding semula Penggugat sebesar US \$.36.017,00 ditambah denda sebesar 0,8% per bulan dari US \$. 36.017,00 terhitung sejak Wanprestasi tanggal 16 Pebruari 1999 dan bunga 6% pertahun dihitung sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;
6. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya ;
 - Menghukum Terbanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat peradilan, yang ditingkat pertama sebesar Rp. 675.000,- (enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;



bahwa

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat I, II, III/Para Terbanding pada tanggal 7 Desember 2000, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat I, II, III / Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Desember 2000 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Desember 2000 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 428/PDT/1999/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan - alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2000 ;



bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 5 Pebruari 2001 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 14 Pebruari 2001 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan - keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

DALAM EKSEPSI :

1. Salah menerapkan hukum yang berlaku dengan menyatakan Termohon Kasasi tetap berkualitas.

Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum pada halaman 3 alinea 3 dari atas nomor 1 sampai dengan 3 ;

Bahwa Termohon Kasasi tidak dapat dikatakan "tetap terikat dan bertanggung jawab atas segala pelaksanaan isi dari perjanjian sampai terlaksana dengan tuntas dengan segala akibat hukumnya", karena :

a. Dalam Pengikatan jual beli dijelaskan Termohon Kasasi bertindak mewakili Desilea Santoso yang masih dibawah umur dalam membeli rumah susun. Oleh karena itu secara hukum, jika yang diwakili telah dewasa, maka otomatis tanggung jawab beralih dengan sendirinya pada anak yang telah dewasa tersebut dan andaikata merasa masih tetap terikat tanggung jawab hanyalah secara moral saja ;

b. Pengikatan jual beli dengan Jual Beli merupakan dua perbuatan hukum yang masing-masing berdiri sendiri, walaupun merupakan kelanjutan, karena dalam pengikatan jual beli tidak ada Pemohon Kasasi I memberi kuasa untuk melaksanakan jual beli pada Termohon kasasi, berarti pada saat jual beli, yang menghadap haruslah Pembeli asli ;

Dengan demikian secara hukum seyogyanya minimal untuk pengajuan gugatan pada Pengadilan sebagai Penggugat harus bersama-sama dengan anaknya yang dahulu diwakilinya, yaitu Desilea Santoso dan tidak dapat hanya Termohon Kasasi saja ~~...~~

2. Gugatan



2. Gugatan Kabur dan Direktur serta Komisaris dari PT. Perintis Grialoka tidak perlu sebagai pihak dalam perkara ini.

Bahwa gugatan Termohon Kasasi tidak jelas dan kabur juga petitum tidak didukung oleh posita dan bukti-bukti. Walaupun Hak Termohon Kasasi menentukan pihak-pihak, akan tetapi tidak boleh melanggar hukum acara, karena itu baik Direktur dan Komisaris telah bertindak mewakili Pemohon Kasasi I, karenanya cukup digugat badan hukumnya saja ;

3. Bahwa Termohon Kasasi tidak mengikut sertakan Helena Kuntoro, SH., Notaris di Jakarta jelas salah menerapkan Hukum.

Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan dalam penentuan pihak - pihak adalah Penggugat (Termohon Kasasi), tetapi khusus untuk akta Notaris yang dibatalkan, maka mutlak harus ikut sebagai pihak Notaris yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli. Notaris mutlak sebagai pihak, jika gugatan hanya mengenai permohonan denda keterlambatan penyerahan rumah susun saja ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Pengadilan Tinggi telah melanggar hukum karena telah mengambil kesimpulan yang dinyatakan Termohon Kasasi cukup lama sampai sekarang tidak dapat menggunakan rumah susun yang telah dibayar. Padahal rumah susun tersebut pada saat gugatan diajukan sudah selesai, hal ini terlihat pada saat pemeriksaan setempat. Bukti-bukti rumah susun telah selesai dan siap diserahkan



2. Salah menerapkan hukum, karena yang dibayar/di-setor oleh Termohon Kasasi dalam bentuk rupiah. Pengadilan Tinggi tidak teliti memeriksa bukti, sehingga keliru mengambil kesimpulan yang akhirnya salah menerapkan hukum dengan menyatakan para Pemohon Kasasi telah menerima uang sebesar US \$ 36.017.00 ;

3. Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dengan menyatakan Termohon Kasasi dirugikan, karena itu Para Pemohon kasasi harus mengembalikan seluruh cicilan yang telah dibayarkan berikut ganti rugi denda dan bunga.

Dalam hal ini Pengadilan Tinggi telah memihak dan membawa keuntungan bagi Termohon Kasasi dengan tidak mempertimbangkan kondisi para Pemohon Kasasi yang telah menyelesaikan rumah susun tersebut.

4. Pengadilan Tinggi telah melampaui batas wewenang memutus denda dan bunga yang sama sekali tidak pernah diperjanjikan, hal ini jelas melanggar pasal 178 HIR. Disamping itu penetapan bunga 6% pertahun sesuai Undang-Undang adalah ganti rugi dalam bentuk rupiah, sedangkan terhadap bunga dalam bentuk Dollar tidak dapat diterapkan 6% pertahun ;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

mengenai keberatan ad. 1 (Tentang Eksepsi) :

bahwa keberatan ini dapat dibenarkan, oleh karena Judex Factie Pengadilan Tinggi Jakarta telah



Pertimbangan Hakim MA

salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan - pertimbangan sebagai berikut :

1. Dalam Pengikatan Jual Beli, Termohon Kasasi semula Penggugat / Pembanding (Suhendra Santoso) bertindak mewakili anaknya yang masih dibawah umur (waktu itu sudah mahasiswi) untuk melakukan jual beli Rusun (tanggal 6 Nopember 1996) dengan pihak Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat ;
2. Kemudian dalam Surat Gugatan (tanggal 28 Oktober 1999), Termohon Kasasi / Pembanding / Penggugat (Suhendra Santoso) mengajukan gugatan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat, namun tidak dijelaskan status hukum dari Penggugat, apakah bertindak sendiri, mewakili anaknya yang masih dibawah umur, ataukah sebagai pemegang kuasa dari anaknya yang mungkin pada waktu gugatan diajukan sudah dewasa/cukup umur untuk bertindak sebagai subyek hukum ;
Seandainya Penggugat :
 - a. Mewakili anaknya yang belum cukup umur, seharusnya harus dinyatakan secara eksplisit didalam Surat Gugatan ;
 - b. Sebagai Kuasa dari anaknya yang sudah dewasa, seharusnya ada Surat Kuasa yang diberikan anaknya tersebut.



Ternyata dalam Surat Gugatan, Penggugat mengajukan gugatan atas namanya sendiri ; Dengan demikian secara formil Penggugat tidak berkualitas untuk bertindak/mengajukan gugatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung

terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : TEDDY WIBOWO WONG, dkk tersebut dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 19 Oktober 2000 Nomor : 358/ Pdt/2000/PT.DKI,JKT. serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan, dan Termohon kasasi adalah pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;



Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 serta Undang-Undang lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para pemohon kasasi : 1. PT. PERINTIS GRIALOKA, 2. TEDDY WIBOWO WONG, 3. NYONYA ONG JU CHI (ONG YU CHI), diwakili kuasanya JOHNNY WIRGHO, SH., tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 19 Oktober 2000 Nomor : 358/Pdt/2000/PT.DKI.JKT. ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menyatakan bahwa Sita Jaminan sebagaimana tersebut dalam berita Acara Sita Jaminan tertanggal

16 Nopember 1999 yang dibuat oleh Suherman, Juru-sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 428/PDT. G/1999/PN.JKT.BAR. adalah tidak syah/tidak berharga dan harus diangkat ;

Menghukum Termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 21 Agustus 2003 oleh H. German Hoediarto, SH, Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Soedarno, SH dan Arbijoto, SH. sebagai Hakim - Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : SENIN, TANGGAL 29 SEPTEMBER 2003 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Timur P. Manurung, SH. dan Arbijoto, SH, Hakim-Hakim Anggota, Rachmat Dewantoro, SH. Panitera Pengganti, dan dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :
ttd./Timur P.Manurung, SH
ttd./Arbijoto, SH

K e t u a :
ttd./H.German Hoediarto, SH

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i Rp 6.000,-
2. R e d a k s i Rp 1.000,-
3. Administrasi kasasi Rp 193.000,-

Panitera-Pengganti :

ttd./Rachmat Dewantoro, SH

J u m l a h = Rp 200.000,-

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI
Direktur Perdata,



ANDAR PURBA, SH
NIP. 040015551.-