

PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA
(TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JAKARTA UTARA TANGGAL 18 OKTOBER 2005
NOMOR 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT)

TESIS

ESTER SEPTARINI

0806426843



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
2010

PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA
(TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI JAKARTA UTARA TANGGAL 18 OKTOBER 2005
NOMOR 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT)

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

ESTER SEPTARINI
0806426843



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
2010

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Ester Septarini

NPM : 0806426843

Tanda tangan : 

Tanggal : 14 Juni 2010




HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Ester Septarini
NPM : 0806426843
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat
Akta Tanah Terhadap Akta Yang Dibuatnya
(Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan
Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005
Nomor 159/Pdt.G/2005/ PN.JKT.UT)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan 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 : Enny Koeswarni, SH, MKn

()

Penguji : Dr.Drs.Widodo Suryandono, S.H., M.H.

()

Penguji : Akhmad Budi Cahyono, SH, MKn

()

Ditetapkan di : DEPOK

Tanggal : 28 JUNI 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Enny Koeswarni, SH, MKn, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
2. Seluruh dosen Magister Kenotariatan Universitas Indonesia khususnya dosen yang mengajarkan Penulis selama proses pendidikan.
3. Papa dan Mama yaitu Ir.Sungkowo dan Sulistyaningsih, SH, yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral.
4. Adikku, Desti, yang telah memberikan bantuan dukungan moral kepada Penulis.
5. Bapak Supriyadi yang telah memberikan waktu dan membagi pengetahuannya kepada Penulis.
6. Teman-teman seperjuanganku, Agnes, Jeni, Ruping, Vinita dan Vivi.
7. Sahabat-sahabat baikku, Abraham, Ellen dan Devina.
8. Untuk keluarga, sahabat, dan teman yang tidak bisa Penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih bantuannya.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 14 Juni 2010

Penulis

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

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

Nama : Ester Septarini
NPM : 0806426843
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Yang Dibuatnya (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif 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 ssebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 14 Juni 2010
Yang menyatakan,



(Ester Septarini)

ABSTRAK

Nama : Ester Septarini
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Yang Dibuatnya (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT)

PPAT menurut Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 juncto Pasal 1 angka (1) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Salah satu perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 juncto Pasal 2 ayat (2) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah jual beli. Untuk melakukan jabatan tersebut PPAT mempunyai kewajiban sebelum, pada saat dan setelah perbuatan, yang kebenaran formalnya (*formale bewijskracht*) merupakan tanggung jawab PPAT. Kebenaran formal adalah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang terjadi dalam akta betul-betul dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadapnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam setiap pembuatan akta, PPAT mengkonstantir kehendak para pihak dan jika ditemukan ketidakbenaran di dalamnya, ini merupakan tanggung jawab para pihak. Contoh nyata terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT. Penghadap memberikan keterangan yang tidak benar sehubungan dengan jual beli yang dilakukannya. Keterangan yang tidak benar dalam hal ini adalah bahwa Surat Kuasa yang diberikan kepada PPAT yang berwenang ternyata dibuat berdampingan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena pembayaran yang belum lunas dan Sertipikat yang belum diterbitkan atas nama yang berhak pada saat Akta-akta tersebut dibuat. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak diberikan kepada PPAT yang berwenang. Dari hal tersebut timbul beberapa permasalahan sebagai berikut bagaimanakah peran dan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran identitas dan informasi dari Penghadap yang diberikan kepadanya, apakah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan bagaimanakah akibat hukum bagi PPAT yang membuat akta tapi dinyatakan cacat yuridis. Untuk menjawab permasalahan tersebut dilakukan penelitian yuridis normatif terhadap PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006. Tipologi penelitian yang dipakai adalah penelitian preskriptif yaitu memberikan saran atau jalan keluar dari suatu permasalahan. Berdasarkan hasil analisis terhadap PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 diketahui bahwa peran dan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran identitas dan informasi dari Penghadap yang diberikan kepadanya adalah sebatas kebenaran formal (*formale bewijskracht*) dan dihubungkan dengan putusan tersebut di atas, PPAT tersebut telah melakukan pembuatan Akta sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006, ada beberapa hal dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor

159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT yang menurut Penulis tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan di dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 tidak pernah disebutkan bahwa akta PPAT bisa mengalami degradasi kekuatan pembuktian karena pelanggaran yang dilakukan PPAT dalam pembuatan aktanya sehingga tidak ada akibat hukum bagi PPAT yang membuat akta dan dinyatakan cacat yuridis oleh Pengadilan. Upaya pencegahan yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan aktanya supaya hal ini tidak terjadi lagi adalah PPAT yang membuat Akta Jual Beli yang didasarkan pada Surat Kuasa dapat menanyakan terlebih dahulu kepada para penghadapnya, apakah Surat Kuasa yang dilampirkan tersebut dibuat juga dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Hal ini untuk menghindari ketidakbenaran informasi yang diberikan oleh para penghadap seperti kasus tersebut.

Kata Kunci:

PPAT, Akta Jual Beli, Surat Kuasa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli



ABSTRACT

Name : Ester Septarini
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : Role and Responsibility of PPAT Deed (Judicial Review of
Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober
2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT)

PPAT according to Article 1 paragraph (1) PP Number 37 Year 1998 amended Article 1 point (1) Regulation KaBPN Number. 1 Year 2006 is a General Officer who is authorized to make the authentic deeds of certain legal acts regarding the land rights or the Property Rights Housing Unit. One of the legal acts referred to in Article 2 paragraph (2) PP Number 37 Year 1998 as amended by Article 2 paragraph (2) Regulation KaBPN Number 1 Year 2006 is the Deed of Sell and Purchase. To do the job PPAT has obligations before, during and after the act, the truth of his formal (*formale bewijskracht*) is the responsibility of PPAT. Truth is the certainty that a formal events and facts that occurred in the deed actually done by PPAT or explained by the parties face. It concluded that in each making the deed, PPAT taken intentions of the parties and if found untruth in it, this is the responsibility of the parties. Obvious example occurred in Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT). The parties providing incorrect information in connection with the sell and purchase is done. Description is not true in this case is that the Letter of Authorization granted to the authorized PPAT was created alongside the Deed of Sale and Purchase Agreement because the payment is unpaid and the certificate is not issued on behalf of eligible in-deed when the deed was made. Deed of Sell and Purchase Agreement is not given to the authorized PPAT. From this it raises some problems as follows how the roles and responsibilities of the validity of PPAT from the parties identity and information provided to him, whether the decision of Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT) has in accordance with applicable regulations and how the legal consequences for making PPAT deed but otherwise flawed juridically. To answer the question normative legal research on PP Number 37 Year 1998 and Regulation KaBPN Number 1 Year 2006. Typology of research that is used is research that is prescriptive advice or a way out of a problem. Based on the results of an analysis of the PP Number 37 Year 1998 and Regulation KaBPN Number 1 Year 2006 note that the roles and responsibilities of the validity of PPAT from the Parties identity and information provided to him is limited to formal truth (*formale bewijskracht*) and connected with the decision mentioned above, PPAT has engaged in creating deed in accordance with the procedures stipulated in PP Number 37 Year 1998 and Regulation KaBPN Number 1 Year 2006, there were some things in Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT) by author are not in accordance with applicable regulations and in the PP Number 37 Year 1998 and Regulation KaBPN Number 1 Year 2006 never mentioned that the deed could have been degraded PPAT evidentiary strength for breach made in the manufacture of its Deed so there is no such legal consequences for PPAT which makes the deed and otherwise flawed

juridically by the Court. Prevention efforts conducted by the PPAT in making its Deed so this does not happen again is what makes PPAT Deed of Sell and Purchase based on the authorization letter may be asked prior to the parties, whether the attached Power of Attorney is made also by Deed of Sell and Purchase Agreement. This is to avoid impropriety to the information provided by the parties such cases.

Keywords:

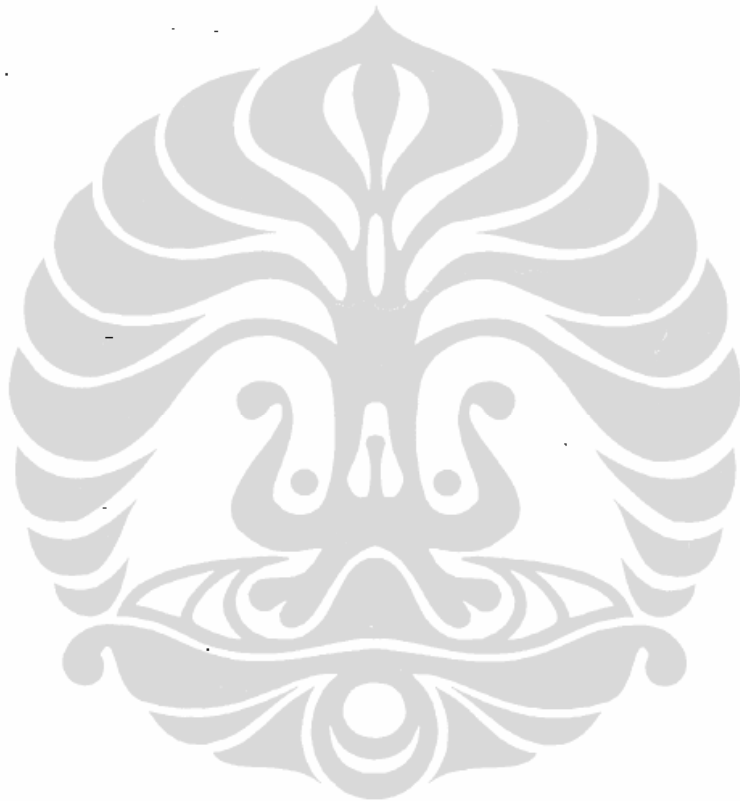
PPAT, the Deed of Sell and Purchase, Letter of Authorization, Sell and Purchase Agreement



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	x
LAMPIRAN	xii
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Permasalahan	8
1.3. Metode Penelitian	8
1.4. Sistematika Penulisan	10
2. TEORI DAN ANALISIS	12
2.1. Teori Hukum	12
2.1.1. Pengertian dan Tanggung Jawab PPAT	12
2.1.1.1. Pengertian PPAT	12
2.1.1.2. Pengangkatan dan Syarat diangkat menjadi PPAT	13
2.1.1.3. Pemberhentian PPAT	14
2.1.1.4. Daerah Kerja PPAT	18
2.1.1.5. Tugas Pokok PPAT	19
2.1.1.6. Pembuatan Akta PPAT	20
2.1.2. Akta Jual Beli	22
2.1.2.1. Persyaratan Pembuatan Akta Jual Beli	22
2.1.2.2. Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Kantor PPAT	22
2.1.3. Kekuatan Pembuktian Akta	24
2.1.3.1. Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta Notaris	29
2.1.3.2. Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta PPAT	33
2.1.4. Perjanjian Pemberian Kuasa	39
2.1.4.1. Pengertian Pemberian Kuasa	39
2.1.4.2. Jenis Pemberian Kuasa	41
2.1.4.3. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa	43
2.1.4.3.1. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa	43
2.1.4.3.2. Hak dan Kewajiban Penerima Kuasa	44
2.1.4.4. Pencabutan Kuasa	46
2.1.4.5. Berakhirnya Pemberian Kuasa	47
2.1.5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	49
2.2. Kasus	52
2.3. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum	77
2.3.1. Peran dan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran identitas dan informasi dari Penghadap yang diberikan kepadanya	77
2.3.2. Kesesuaian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT terhadap ketentuan yang berlaku	81
2.3.3. Akibat hukum bagi PPAT yang membuat Akta tapi dinyatakan	

cacat yuridis	87
3. PENUTUP	90
3.1. Kesimpulan	90
3.2. Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	94



LAMPIRAN

Lampiran 1.1. Putusan Pengadilan negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005

Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT

Lampiran 2.1. Perjanjian Pemberian Kuasa Nomor 90

Lampiran 3.1. Surat Kuasa Nomor 91



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pengertian ini terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998)¹ dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006).²

Pengertian PPAT tersebut mengandung beberapa unsur sebagai berikut:

1. PPAT sebagai Pejabat Umum;

PPAT sebagai Pejabat Umum mempunyai tugas pokok yang terdapat di dalam Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut:³

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;

¹ Indonesia, Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN No.52 Tahun 1998, TLN No.3746, Pasal 1 ayat (1).

² Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PerKaBPN No.1 Tahun 2006, Pasal 1 ayat (1).

³ *Opcit*, Pasal 2 ayat (1).

- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

2. PPAT membuat akta otentik;

Pengertian Akta Otentik dapat ditemukan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Menurut pasal ini suatu akta disebut otentik jika memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal ini yaitu:

1. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
2. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum;
3. Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut hanya merumuskan arti kata otentik dan tidak menyebutkan siapa Pejabat Umum itu, bagaimana bentuk aktanya dan kapan Pejabat Umum itu berwenang. Secara implisit Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menghendaki adanya suatu Undang-undang yang mengatur tentang Pejabat Umum dan bentuk aktanya.

Di dalam Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi apabila akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu. Jadi antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta otentik itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta otentik itu merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lain. Disinilah letak arti yang penting dari akta

otentik yang dalam praktek hukum sehari-hari memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat.⁴

Suatu akta dikatakan otentik dan memiliki kekuatan bukti lengkap dan telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam suatu sengketa hukum perdata. Kekuatan pembuktiannya dapat digolongkan dalam 3 (tiga) macam yaitu:⁵

1. Kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*), adalah syarat-syarat formal yang diperlukan agar akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), adalah kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadapnya.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*) ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali alat pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Namun akta-akta yang dibuat tersebut dapat mengalami degradasi kekuatan bukti dari kekuatan bukti lengkap menjadi permulaan pembuktian dan dapat memiliki cacat yuridis yang menyebabkan kebatalan atau ketidakabsahannya.

Contoh nyata terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT, dimana dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat belum melakukan pelunasan harga jual atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1715/Rawabuaya.

Dalam hal ini Penggugat adalah Hajjah Mas'ah, Hajjah Na'amah, Haji Sadelih, Hajjah Mulyana, Sarwani, Sahroni (selaku Para Ahli Waris Almarhum Muhammad dan Almarhumah Hajjah Sa'diah untuk selanjutnya disebut Penggugat I), Hajjah Munah, Haji Sahrudin, Hajjah Hujaimah, Subki, Akhmad Kosasih, Hajjah Uum Umiyanah, Hajjah Hasanah (selaku Para Ahli Waris Almarhum Munir dan Almarhumah Haji Samun binti Haji Nasirin untuk selanjutnya disebut Penggugat II), Sarwani (untuk selanjutnya disebut Penggugat

⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, (Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 1993), hlm.43.

⁵ *Ibid*, hlm.55.

III), Hajjah Hasanah, Rosadah, Mahfuz, Aiz Fauzi (untuk selanjutnya disebut Penggugat IV) dan Tuan Sugiarto (untuk selanjutnya disebut Tergugat I), Notaris X (untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat I).

Penggugat I adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah yaitu:

1. Hak Milik Adat Girik C Nomor 5315, Persil Nomor 50, Blok S.II, luas 1.370 M² (seribu tiga ratus tujuh puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Sainah (Aliong), sebelah Timur tanah milik Haji Gani, sebelah Selatan tanah milik Haji Marwan, sebelah Barat tanah milik Haji Jamat.
2. Hak Milik Adat Girik C Nomor 5315, Persil Nomor 50, Blok S.II, luas 2.466 M² (dua ribu empat ratus enam puluh enam Meter Persegi) terletak di Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya), dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Haji Geni/Nawawi, sebelah Timur tanah milik Haji Jamat, sebelah Selatan tanah milik Haji Marwan/Haji Jamat, sebelah Barat tanah milik Haji Marwan.

Penggugat II adalah pemilik tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 5316 Persil Nomor 50 Blok S II, luas 1.135 M² (seribu seratus tiga puluh lima Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) atas nama Haji Munir dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Haji Namin, sebelah Timur tanah milik Nawawi, sebelah Selatan tanah milik Hajjah Sadiyah, sebelah Barat tanah milik Aliong.

Penggugat III adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 5318 Persil Nomor 50 Blok S II luas 1.207 M² (seribu dua ratus tujuh Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) atas nama Tuan Sarwani dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Haji Namin, sebelah Timur tanah milik Haji Jamat, sebelah Selatan tanah milik Haji Sadiyah, sebelah Barat tanah milik Haji Munirah.

Penggugat IV adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 1542 Persil Nomor 51 Blok S II luas 2.270 M² (dua ribu dua ratus tujuh puluh Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah

Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) atas nama Samsudin bin Mohamad dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Haji Namin, sebelah Timur tanah milik Haji Marwan, sebelah Selatan jalan Pondok Randu, sebelah Barat tanah milik Haji Arma.

Para Penggugat di atas hendak menjual bidang tanah tersebut kepada Tergugat dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp.225.000 (duaratus duapuluh lima ribu Rupiah) dengan luas keseluruhan sebesar 8.428 M² (delapan ribu empatratus duapuluh delapan Meter Persegi) dan Tergugat akan membayar lunas tanah milik Para Penggugat apabila sudah diterbitkan Sertipikat masing-masing atas nama Para Penggugat, oleh karena itu untuk merealisasikan keinginan Tergugat maka dibuat kesepakatan oleh dan dihadapan Turut Tergugat I yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu:

1. Dengan Penggugat I, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 91 dibuat dihadapan Turut Tergugat I.
2. Dengan Penggugat II, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 93 dibuat dihadapan Turut Tergugat I.
3. Dengan Penggugat III, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 97 dibuat dihadapan Turut Tergugat I.
4. Dengan Penggugat IV, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 110 dibuat dihadapan Turut Tergugat I.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas diikuti dengan pembuatan Surat Kuasa dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV kepada Tergugat.

Para Penggugat telah menerima uang muka pada saat kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I yaitu:

1. Penggugat I telah menerima uang muka sebesar Rp.90.000.000,- (sembilanpuluh juta Rupiah);

2. Penggugat II telah menerima uang muka sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tigapuluh juta Rupiah);
3. penggugat III telah menerima uang muka sebesar Rp.60.000.000,- (enampuluh juta Rupiah);
4. Pengugat IV telah menerima uang muka sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tigapuluh juta Rupiah).

Sehingga sisa pembayaran atas tanah milik Para Penggugat sejumlah Rp.1.486.300.000,- (satu milyar empatratus delapanpuluh enam juta tigaratus ribu Rupiah). Seharusnya sisa pembayaran tersebut dibayar pada saat tanah-tanah telah diterbitkan Sertipikat oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat II) pada tahun 1993, namun tidak pernah dibayarkan kepada Para Penggugat, bahkan Tergugat yang telah menunggu dalam kurun waktu 13 (tigabelas) tahun tanpa kepastian, sampai akhirnya Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat telah selesai didaftarkan dan diterbitkan oleh Turut Tergugat II yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 25 Nopember 1993 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Rawabuaya, seluas 2.430 M2 (dua ribu empatratus tigapuluh Meter Persegi).
2. Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat II didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 25 Nopember 1993 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1726/Rawabuaya, seluas 1.165 M2 (seribu seratus enampuluh lima Meter Persegi).
3. Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat III didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 25 Agustus 1994 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1714/Rawabuaya, seluas 1.214 M2 (seribu duaratus empatbelas Meter Persegi).
4. Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat IV didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 18 September 1993 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1715/Rawabuaya, seluas 2.420 M2 (dua ribu empatratus duapuluh Meter Persegi)

Setelah 4 (empat) bidang tanah yang dimaksud selesai diterbitkan Sertifikatnya oleh Turut Tergugat II dan Tergugat tidak menepati janjinya untuk melunasi seluruh pembayaran atas tanah milik Para Penggugat, bahkan dengan sengaja Tergugat mengulur-ulur waktu untuk melunasi pembayaran tersebut bahkan disinyalir Tergugat telah membalik nama Sertifikat atas nama Tergugat sendiri berdasarkan kuasa tersebut.

Para Penggugat mendalilkan bahwa Surat Kuasa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I merupakan Surat Kuasa Mutlak karena mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa yaitu berupa pemindahan hak tanah yang diberikan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh Pemegang haknya namun Tergugat menyatakan bahwa Surat Kuasa yang dibuat bukanlah Surat Kuasa Mutlak melainkan Surat Kuasa biasa.

Pada tanggal 16 September 1994 berdasarkan Akta Surat Kuasa tanggal 30 Oktober 1993 Nomor 110 dibuat dihadapan Notaris X, Penggugat menandatangani Akta Jual Beli atas tanah Hak Milik Nomor 1715/Rawabuaya dihadapan PPAT dengan Akta Nomor 406/Cengkareng/1994. Berdasarkan Akta Jual Beli tersebut, Sertifikat telah beralih atas nama Penggugat pada tanggal 8 Nopember 1994.

Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV telah mengajukan gugatan perdata terhadap Penggugat ke hadapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengenai wanprestasi dengan perkara Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT dimana dalam gugatannya Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV mendalilkan Penggugat belum melakukan pelunasan harga jual atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1715/Rawabuaya, yang putus secara verstek (tanpa hadirnya Penggugat) karena Penggugat sudah tidak lagi bertempat tinggal di tempat kediamannya terakhir sehingga *relaas* panggilan tidak diterima Penggugat.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT tersebut memutuskan untuk membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan

menyatakan batal demi hukum dengan segala akibat Peralihan hak dari Para Penggugat kepada Tergugat yang didasarkan Surat Kuasa tersebut.

Dari penjabaran tersebut dapat dilihat bahwa baik Notaris maupun PPAT hanya melihat data-data yang diberikan Para Pihak secara formal artinya Notaris maupun PPAT hanya melihat suatu kejadian dan fakta sesuai dengan yang diterangkan dan diberikan oleh pihak-pihak yang menghadapnya. Keterangan palsu yang diberikan Para Pihak kepada Notaris maupun PPAT bukanlah tanggung jawab Notaris maupun PPAT namun memberikan akibat hukum kepada akta yang mereka buat.

Dari kasus di atas dapat dilihat bahwa sesungguhnya Surat Kuasa dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat bukan dengan tujuan penyelundupan hukum tapi kenyataannya dalam praktik, hal tersebut menimbulkan masalah salah satunya adalah kebatalan atau ketidakabsahannya akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT karena keterangan Para Pihak yang tidak benar.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, diperlukan analisis hukum terhadap peran dan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran identitas Para Penghadap yang diberikan kepadanya. Di samping itu, analisis hukum mengenai akibat hukum bagi PPAT yang membuat Akta Jual Beli berdasarkan Surat Kuasa Jual dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli itu sendiri, dan pembeli yang beritikad baik saat diketahui Surat Kuasa Jual dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut palsu.

Sehubungan dengan masalah tersebut, maka dikemukakan judul tesis berikut: "Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Yang Dibuatnya (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT)".

1.2. Permasalahan

Dengan adanya alasan-alasan tersebut di atas, maka Penulis merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah peran dan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran identitas dan informasi dari Penghadap yang diberikan kepadanya?

2. Apakah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku?
3. Bagaimanakah akibat hukum bagi PPAT yang membuat akta tapi dinyatakan cacat yuridis?

1.3. Metode Penelitian

Penelitian tentang “Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Yang Dibuatnya (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT)” merupakan suatu penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang bertujuan untuk meneliti tentang norma-norma dan asas-asas hukum positif.

Tipologi penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian preskriptif yaitu memberikan saran atau jalan keluar dari suatu permasalahan.

Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis dan atau wawancara dengan informan dan narasumber. Secara terperinci bahan hukum sekunder terdiri dari:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yakni bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau muktahir, ataupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide)⁶ meliputi bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini yang dimaksud adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan PPAT, dan yurisprudensi Mahkamah Agung yang diperlukan guna memperoleh dasar atau landasan hukum untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

b. Bahan hukum sekunder

⁶Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed.1, cet.10, (Jakarta:RajaGrafindo Persada, 1997), hlm.29.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Tidak mengikat, namun dapat digunakan sebagai penunjang dari yang primer. Bahan hukum sekunder yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer,⁷ meliputi literatur, makalah, dan buku-buku dari kalangan hukum tentang Surat kuasa jual, Perjanjian pengikatan jual beli dan Akta Jual Beli. Bahan hukum sekunder ini diperlukan guna memperoleh kerangka teoretis dan kerangka konsep dari permasalahan yang diteliti.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus bahasa Indonesia dan kamus hukum. Bahan hukum tersier ini dibutuhkan guna mencari pengertian atau definisi suatu istilah untuk menunjang landasan hukum yang diperoleh dari bahan hukum primer dan kerangka teoretis dan kerangka konsep yang diperoleh dari bahan hukum sekunder.

Metode Analisis Data yang digunakan berkenaan dengan bahan hukum primer adalah mencari landasan hukum dan berkenaan dengan bahan hukum sekunder adalah mencari landasan teori dan membandingkan hal-hal yang lain.

1.4. Sistematika Penulisan

Sebuah sistematika penulisan sangat diperlukan dalam suatu penulisan tesis, agar penulisan tesis ini menjadi teratur dan terarah. Sistematika pada penulisan tesis ini dibagi dalam 3 (tiga) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang yang mendasari tesis ini, permasalahan yang akan dibahas, metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini, serta mengenai sistematika penulisan.

BAB II : Teori dan Analisis

Pada bab II ini, Penulis akan menguraikan

⁷ *Ibid.*, hlm.29.

a. Teori Hukum

Di dalam Teori Hukum, Penulis akan menguraikan lebih lanjut mengenai pengertian dan tanggung jawab PPAT, kekuatan pembuktian Akta, Akta Jual Beli, tanggung jawab PPAT dalam membuat Akta Jual Beli berdasarkan Surat Kuasa Jual dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, akibat hukum dari batalnya Akta.

b. Kasus

Jual beli yang didasarkan pada Surat Kuasa yang ternyata Surat Kuasa tersebut dibuat bersamaan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

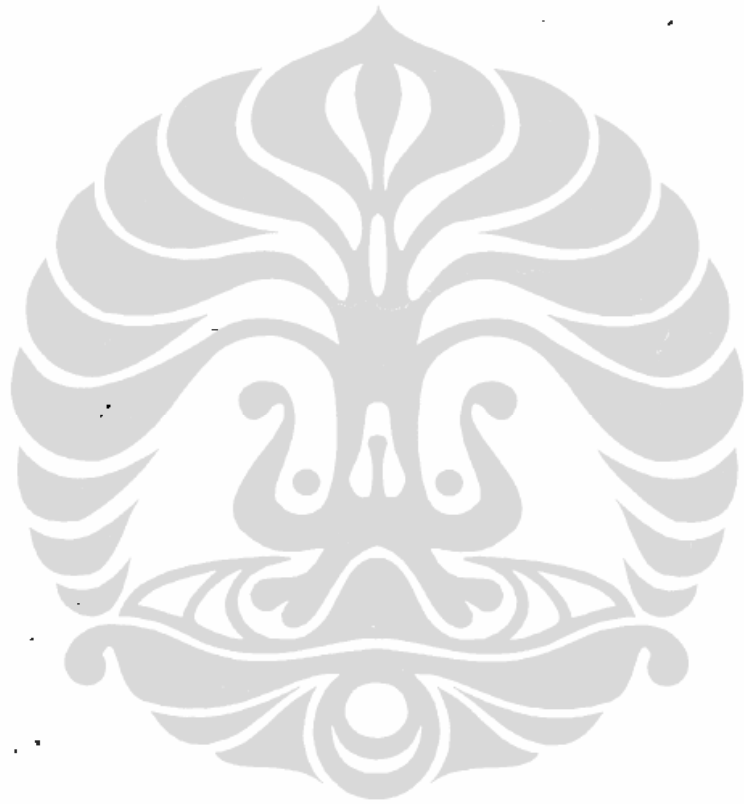
c. Analisa terhadap Permasalahan Hukum

Di sini, Penulis akan menguraikan analisa terhadap permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.

1. Peran dan tanggung jawab PPAT hanya sebatas kebenaran formil artinya kebenaran identitas Penghadap yang diberikan kepadanya.
2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT yang diputuskan verstek (tanpa hadirnya Tergugat) telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
3. Tidak adanya Akibat hukum bagi PPAT dalam hal Aktanya dibatalkan.

BAB III : Penutup

Bab ini merupakan bab terakhir, penulis akan menguraikan penutup dari keseluruhan penulisan tesis ini yang berisi tentang kesimpulan dari atas permasalahan yang dikemukakan serta mengemukakan saran-saran yang relevan dengan permasalahan yang penulis kemukakan pada Bab I.



BAB II TEORI DAN ANALISIS

2.1. Teori Hukum

2.1.1. Pengertian dan Tanggung Jawab PPAT

Sejak diundangkan dan diberlakukan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) diterbitkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) untuk melaksanakan Peraturan tersebut maka dibuatlah Peraturan Menteri Agraria/KaBPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dipandang tidak lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan. Peraturan Pemerintah tentang tanggung jawab PPAT diatur dengan adanya PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah yang telah dijanjikan pada Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006). Dalam kurun waktu 1961 sampai diterbitkannya PP Nomor 37 Tahun 1998 ini telah banyak sekali kekacauan dan kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan pembuatan Akta PPAT. Setelah dikeluarkannya PP Nomor 37 Tahun 1998 tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci.¹

2.1.1.1. Pengertian PPAT

Pengertian PPAT terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 1 angka (1) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

¹ Hmadriansyah, "Pemahaman Pokok Tentang PPAT". 28 September, 2009, <http://www.scribd.com/doc/20321440/Pemahaman-Pokok-Tentang-Ppat>.

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Ada beberapa jenis PPAT yang dikenal dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:

1. PPAT yang diangkat secara khusus yaitu Notaris.
2. PPAT Khusus menurut Pasal 1 angka (3) PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT dan membuat Akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
PPAT ini mempunyai tugas melayani masyarakat dalam hal-hal tertentu dan juga melayani kepentingan negara sahabat yang mempunyai perwakilannya di Indonesia berdasarkan azas resiprositas.
3. PPAT Sementara menurut Pasal 1 angka (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT dan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Sementara adalah camat/lurah yang daerah kerjanya hanya meliputi satu kecamatan/satu kelurahan tempat mereka berkedudukan.

2.1.1.2. Pengangkatan dan Syarat diangkat menjadi PPAT

Menurut Pasal 5 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dan diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu. Dalam hal ini, menurut Pasal 1 angka (9) PP Nomor 37 Tahun 1998, Menteri yang dimaksud adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan. Hal ini diperjelas dalam Pasal 11 ayat (1) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 bahwa PPAT diangkat oleh Kepala Badan. Kepala Badan yang dimaksud dalam Pasal 1 angka (10) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT menurut Pasal 6 PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah:

1. berkewarganegaraan Indonesia;
2. berusia sekurang-kurangnya 30 (tigapuluh) tahun;
3. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
5. sehat jasmani dan rohani;
6. lulusan program pendidikan spesialis notariat, Magister Kenotariatan atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Di dalam Pasal 11 ayat (2) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006, untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Ujian PPAT sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPAT nya belum terpenuhi.

2.1.1.3. Pemberhentian PPAT

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT menurut Pasal 8 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 25 ayat (1) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 karena:

- a. meninggal dunia; atau
- b. telah mencapai usia 65 (enampuluh lima) tahun; atau
- c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau

Menurut Pasal 9 PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf (c) dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II tempat kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

d. diberhentikan oleh Menteri.

Menurut Pasal 8 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat 3 huruf (a) dan (b), atau diberhentikan oleh Menteri yaitu:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan Akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan Akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Pemberhentian PPAT oleh Menteri dapat dibagi menjadi:

1. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya menurut Pasal 10 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 28 ayat (1) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 karena:
 - a. permintaan sendiri;
 - b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 antara lain:

1. memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
 2. dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006;
 3. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006;
 4. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 dan Pasal 7 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:
 - a. pengacara atau advokat;
 - b. pegawai negeri, atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah;
 - c. lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan.
 5. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.
- d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.
2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya menurut Pasal 10 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 28 ayat (2) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006, karena:
 - a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (4) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 antara lain:

1. membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

3. melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006;
 4. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa dan konflik pertanahan;
 5. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006;
 6. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
 7. pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
 8. pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
 9. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
 10. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
 11. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
 12. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.
- b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

c. Melanggar kode etik profesi.

Menurut Pasal 10 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998, Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh sesuai dengan menurut Pasal 10 ayat (4) PP Nomor 37 Tahun 1998.

Menurut Pasal 11 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat. Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai pada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

2.1.1.4. Daerah Kerja PPAT

Daerah kerja PPAT menurut Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Menurut Pasal 13 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah

Kabupaten/Kotamadya letak Kantor PPAT yang bersangkutan. Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru seperti yang tercantum dalam Pasal 13 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998.

Ketentuan mengenai daerah kerja ini diperjelas dalam Pasal 46 ayat (1) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 dimana PPAT wajib berkantor di 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam hal PPAT merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempat melaksanakan tugas jabatan PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006.

2.1.1.5. Tugas Pokok PPAT

Menurut Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006, PPAT mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah sebagai berikut:

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;

- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Pasal 3 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 tersebut seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 3 ayat (2) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006, PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Namun Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan Akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta menurut Pasal 4 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998.

2.1.1.6. Pembuatan Akta PPAT

Blanko Akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006. Inilah yang membedakan Akta PPAT dan Akta Notaris. Berikut adalah proses pembuatan Akta PPAT sampai pencatatan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagaimana disebutkan dalam Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 antara lain:

- a. PPAT melaksanakan tugas pembuat akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau

kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 52 ayat (1).

- b. Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1).

Pengisian blanko Akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

- c. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 ayat (3) mengenai:
 1. identitas dan kapasitas penghadap;
 2. kehadiran para pihak atau kuasanya;
 3. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar;
 4. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
 5. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- d. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf (a) sampai dengan huruf (g), PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan Sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1).
- e. Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil sebagaimana disebutkan dalam Pasal 54 ayat (2).
- f. PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil sebagaimana disebutkan dalam Pasal 54 ayat (3).

- g. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 61 ayat (1). Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pelanggaran administratif.
- h. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997.

2.1.2. Akta Jual Beli

2.1.2.1. Persyaratan pembuatan Akta Jual Beli.

Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli tanah di kantor PPAT adalah:

- a. Bagi Penjual membawa:
 - 1. Asli Sertipikat Hak atas tanah yang akan dijual;
 - 2. Kartu Tanda Penduduk;
 - 3. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;
 - 4. Surat Persetujuan Suami/Isteri bagi yang sudah berkeluarga;
 - 5. Kartu Keluarga.
- b. Bagi Pembeli membawa:
 - 1. Kartu Tanda Penduduk;
 - 2. Kartu Keluarga.

2.1.2.2. Proses pembuatan Akta Jual Beli di Kantor PPAT.²

Proses pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT terbagi dalam 3 (tiga) tahap yang terbagi menjadi:

- a. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli.

² Ika Intan Kartini, "Tentang Akta Jual Beli (AJB)". 27 Desember 2009.
<http://cinvesti.blogspot.com/2009/12/tentang-ajb-tanah-akta-jual-beli-u.html>.

1. Sebelum membuat Akta Jual Beli, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai keaslian Sertipikat ke Kantor Pertanahan;
 2. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPH) apabila harga jual tanah di atas Rp.60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah) di Bank atau Kantor Pos dan Pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 3. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
 4. Surat pernyataan dari Penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa;
 5. PPAT menolak pembuatan Akta jual Beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.
- b. Pembuatan Akta Jual Beli
1. Pembuatan Akta harus dihadiri oleh Penjual dan calon Pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
 2. Pembuatan Akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi;
 3. PPAT membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta;
 4. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan PPAT;
 5. Akta dibuat 2 (dua) lembar asli, 1 (satu) lembar disimpan di Kantor PPAT dan 1 (satu) lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pencatatan peralihan hak;
 6. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.
- c. Penyelesaian Akta Jual Beli.
1. Setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli, PPAT kemudian menyerahkan Lembar Pertama Akta Jual Beli dan dokumen-dokumen

pendukungnya ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pencatatan peralihan hak;

2. Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut;
3. Dokumen-dokumen yang harus diserahkan meliputi:
 - a. Surat permohonan ganti nama (jika ada) yang ditandatangani oleh pembeli;
 - b. Akta Jual Beli PPAT;
 - c. Sertipikat hak atas tanah;
 - d. Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual;
 - e. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh);
 - f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
4. Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan ganti nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli;
5. Nama pemegang hak lama (Penjual) di dalam buku tanah dan sertipikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
6. Nama pemegang hak yang baru (Pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
7. Dalam waktu 14 (empatbelas) hari Pembeli sudah dapat mengambil Sertipikat yang sudah atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

2.1.3. Kekuatan Pembuktian Akta

Suatu akta dikatakan otentik dan memiliki kekuatan bukti lengkap dan telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat

bukti lain dalam suatu sengketa hukum perdata. Tentang kekuatan pembuktiannya dapat digolongkan dalam 3 (tiga) macam yaitu:³

1. Kekuatan pembuktian yang luar (*uitwendige bewijskracht*), adalah syarat-syarat formal yang diperlukan agar akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), adalah kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadapnya.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*) ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali alat pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*)

Pendapat lain mengenai nilai pembuktian Akta otentik yang mempunyai kekuatan nilai pembuktian yaitu:⁴

1. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah Akta otentik, merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta oubleica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pihak yang menyangkalnya keotentikan akta. Parameter untuk menentukan suatu akta otentik, yaitu tanda tangan dari Pejabat Umum yang bersangkutan, baik yang ada pada Minuta dan Salinan dan adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

³ *Ibid*, hlm.55.

⁴ R.Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Pengantar, (Rajawali, Jakarta, 1982), hlm.55.

Nilai pembuktian akta otentik dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta otentik tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah suatu akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris melalui upaya gugatan ke Pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi obyek gugatan bukan akta otentik.

2. Formal (*formale bewijskracht*)

Suatu Akta otentik harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Pejabat Umum tersebut atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/Penghadap, saksi dan Pejabat Umum, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Pejabat Umum (pada akta pejabat/berita acara) dan catatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan dari formalitas dari akta yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh Pejabat Umum, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Pejabat

Umum, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi dan Pejabat Umum ataupun ada prosedur pembuktian akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Pejabat Umum. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

Tidak dilarang siapapun untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal akta otentik, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas akta yang dibuat di hadapan atau oleh Pejabat Umum. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke pengadilan umum, dan Penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan, misalnya, bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa menghadap Pejabat Umum pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut dalam awal akta, atau merasa tanda tangan yang tersebut dalam akta bukan tanda tangan dirinya. Jika hal ini terjadi bersangkutan atau Penghadap tersebut untuk menggugat Pejabat Umum tersebut dan Penggugat harus dapat membuktikan ketidakbenaran aspek formal tersebut.

3. *Materiil (materiele bewijskracht)*

Merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan atau para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Pejabat Umum (akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar berkata yang kemudian dituangkan.dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Pejabat Umum yang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah

benar berkata. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar berkata, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta otentik tersebut mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/ di antara sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk/di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan, bahwa Pejabat Umum tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta (akta pejabat), atau para pihak yang telah benar berkata (dihadapan Pejabat Umum) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta otentik.

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan suatu akta sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut didegradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat mengalami degradasi kekuatan bukti dari kekuatan bukti lengkap menjadi permulaan pembuktian dan dapat memiliki cacat yuridis yang menyebabkan kebatalan atau ketidakabsahannya.

Akibat hukum dari kebatalan pada prinsipnya sama antara batal demi hukum, dapat dibatalkan, atau *non existent*, yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukumnya. Titik perbedaannya pada waktu berlakunya kebatalan tersebut antara lain:⁵

1. Batal demi hukum

⁵ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, cet 2, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2007), hlm.20.

Akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (*ex tunc*), dalam praktik, batal demi hukum didasarkan pada putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

2. Dapat dibatalkan

Akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.

3. Non existent

Akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada atau non existent, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essensialia dari satu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan Pengadilan, namun dalam praktik tetap diperlukan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan implikasi sama dengan batal demi hukum.

2.1.3.1. Degradasi kekuatan pembuktian Akta Notaris

Di dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tidak pernah ditemukan istilah suatu akta Notaris mengalami degradasi kekuatan bukti yang semula otentik menjadi kekuatan bukti di bawah tangan atau cacat yuridis. Pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan Notaris dalam kaitannya dengan pembuatan akta hanya mengakibatkan dikenakannya sanksi-sanksi terhadap Notaris yang membuat akta bukan terhadap aktanya. Namun degradasi kekuatan bukti ini dikenal dalam Hukum Perdata

Degradasi kekuatan bukti dapat dilihat dari beberapa akta Notaris yang semula otentik menjadi kekuatan bukti dibawah tangan, dan cacat yuridis Akta Notaris yang mengakibatkan akta notaris dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau non existent,⁶ terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu terdapat dalam Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata⁷ yang berbunyi suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.⁸ Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti dibawah tangan apabila tidak memenuhi syarat otentisitas akta seperti yang sudah disebutkan sebelumnya.

Contoh-contoh akta Notaris yang mengandung cacat yuridis adalah sebagai berikut:⁹

1. Kuasa Mutlak

Kuasa mutlak bukanlah istilah hukum namun istilah yang digunakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah. Menurut instruksi tersebut kuasa mutlak memiliki 3 (tiga) unsur yaitu:

- a. Obyek dari kuasa tersebut adalah hak atas tanah;
- b. Kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali;
- c. Kuasa tersebut merupakan pemindahan hak atas tanah, karena isinya memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai

⁶ Pieter Latumenten, "Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya" (makalah disampaikan pada Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 28 Januari 2009), hlm.10.

⁷ Kitab Undang-undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh Soesilo dan Pramudji R. (Jakarta: Wipress, 2007).

⁸ GHS L Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.2, (Jakarta: Erlangga, 1980), hlm.20.

⁹ *Opcit*, hlm.65

dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya;

Di dalam instruksi tersebut juga melarang camat atau kepala desa atau pejabat yang setingkat untuk membuat atau menguatkan kuasa mutlak dan melarang pejabat agraria melayani penyelesaian pemindahan hak atas tanah melalui kuasa mutlak.

Kuasa Mutlak dilarang, karena kuasa mutlak tujuannya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak secara terselubung, diluar prosedur yang ditentukan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, sehingga kasusnya menjadi terlarang¹⁰ dan karena itu menjadi batal demi hukum. Kuasa Mutlak mengandung kuasa yang terlarang yaitu substansi kuasa tersebut yang terlarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1335 jo Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Kuasa Lisan

Kuasa Lisan untuk penjualan bidang tanah harta bersama, yang dilakukan suami tanpa persetujuan istrinya termasuk dalam ketidakwenangan dan mengakibatkan aktanya batal demi hukum (lihat Putusan Mahkamah Agung Nomor 2691/PK/PDT/1996 tanggal 18 September 1998). Kasus ini juga dapat diterapkan dalam bentuk kuasa lisan yang berdiri sendiri, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang akan kita bahas secara mendetail, (lunas) yang dibuat berdasarkan kuasa lisan, dan Kuasa menjual yang tercantum dalam akta Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dikategorikan sebagai Kuasa Lisan tanpa persetujuan Pemberi Kuasa Lisan, mengakibatkan kuasa tersebut batal demi hukum karena mengandung cacat ketidakwenangan.

3. Foto Copy Surat Kuasa

Putusan Mahkamah Agung Nomor 701/K/SIP/1974 memuat kaedah hukum bahwa foto copy merupakan bukti yang tidak sah tanpa dinyatakan

¹⁰ Indonesia, Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No.59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 39 huruf (d).

sesuai dengan aslinya, dan hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan ada pada aslinya. Dalam praktik Notaris sering dijumpai adanya akta pelepasan hak, dimana pemilik tanah diwakili oleh kuasanya dan dalam komparasinya hanya disebutkan kata-kata:

“Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa yang dibuat dibawah tangan tanggal (x), yang satu copynya dilekatkan pada minuta akta ini.”

Dalam kasus demikian jika tidak dapat dibuktikan adanya asli surat kuasa tersebut maka akta pelepasan hak yang dibuat berdasarkan copy surat kuasa dapat menjadi batal demi hukum, karena adanya cacat yuridis mengenai ketidakwenangan.

4. Perwakilan Demi Hukum Tidak dapat Dikuasakan kepada Pihak Lain

Dalam praktik Notaris dijumpai adanya kuasa menjual yang berdiri sendiri atau dalam Akta Pengikatan Jual Beli, dimana seorang Ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua demi hukum mewakili anaknya yang masih dibawah umur selaku pemilik atas sebidang tanah, memberikan kuasa kepada Penerima Kuasa, untuk mengalihkan atau menjual obyek bidang tanah kepada pembeli. Dalam hukum Privat dikenal ada 3 (tiga) macam lembaga perwakilan yaitu perwakilan kontraktual (pemberian kuasa yang tunduk pada Pasal 1792 sampai dengan 1819 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Perwakilan demi hukum dan Perwakilan organik (perwakilan badan-badan hukum). Kekuasaan orang tua sebagai perwakilan demi hukum (ditentukan oleh Undang-undang) tidak dapat dikuasakan kepada pihak lain dengan pertimbangan hukum:

- a. Kekuasaan orang tua merupakan bentuk perwakilan demi hukum yang ditentukan oleh Undang-undang melekatkan pada diri orang tuanya yang bersifat pribadi;
- b. Kekuasaan orang tua demi hukum mewakili anak yang masih dibawah umur;

- c. Pencabutan kekuasaan orang tua adalah wewenang Pengadilan;
- d. Dalam perwakilan kontraktual Penerima Kuasa mewakili orang dewasa (cakap bertindak) sedangkan bukan mewakili anak dibawah umur.

Penjabaran tersebut dapat dilihat bahwa Surat Kuasa Jual dan Pengikatan Jual Beli merupakan contoh-contoh akta Notaris yang mengandung cacat yuridis. Kuasa menjual yang berdiri sendiri atau kuasa menjual yang tercantum dalam akta Pengikatan jual beli tersebut, mengandung pelanggaran terhadap kesusilaan baik dan kuasa tersebut batal demi hukum.

2.1.3.2. Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta PPAT

Di dalam PP Nomor 37 tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 tidak pernah disebutkan bahwa akta PPAT bisa mengalami degradasi kekuatan pembuktian karena pelanggaran yang dilakukan PPAT dalam pembuatan aktanya, seperti misalnya:

1. Akta PPAT tidak dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri dengan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT sebagaimana tercantum dalam Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998.
2. PPAT membuat akta untuk dirinya sendiri, suami atau istrinya, keluarga sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain sebagaimana dimuat dalam Pasal 23 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998.
3. PPAT meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti sebagaimana dimuat dalam Pasal 30 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998.

Permohonan cuti sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Pejabat yang berwenang sebagaimana dimuat dalam Pasal 30 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan;
- c. Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan

Pelanggaran seperti ini hanya mengakibatkan sanksi-sanksi terhadap PPAT itu sendiri bukan terhadap aktanya sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 55 Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan secara jelas bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Kewajiban, larangan dan sanksi-sanksi terhadap PPAT tidak disebutkan secara jelas baik dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 namun disebutkan secara rinci di dalam Kode Etik PPAT.

Kewajiban PPAT terdapat di dalam Pasal 3 Kode Etik PPAT yang isinya baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (bagi para PPAT serta PPAT Pengganti) ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk:

1. berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
2. senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
3. mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara;
4. memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;

5. bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
6. memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
7. memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
8. memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara Cuma-Cuma;
9. bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
10. menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korp PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
11. bersikap ramah terhadap setiap Pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
12. menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
13. melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam:
 - a. Peraturan Perundangan yang mengatur Jabatan PPAT;
 - b. Isi sumpah Jabatan;
 - c. Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, misalnya:
 - Membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
 - Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan.

Sedangkan larangan-larangan PPAT terdapat di dalam Pasal 4 Kode Etik, Setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang:

1. membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
2. secara langsung mengikutseratakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
3. mempergunakan mass media yang bersifat promosi;
4. melakukan tindakan-tindakan yang pada hakekatnya mengiklankan diri antara lain tetapi tidak terbatas pada tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda, yaitu:
 - a. memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan;
 - b. uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;
 - c. mengirim karangan bunga atau kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota terpampang kepada umum baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;
 - d. mengirim orang-orang selaku "salesman" ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta;
5. memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan;
6. baik langsung maupun tidak langsung, mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, termasuk namun tidak terbatas pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;

7. melakukan perbuatan atau persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
8. mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi-instansi, perusahaan-perusahaan, lembaga-lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, baik tanpa apalagi disertai pemberian intensif tertentu, termasuk namun tidak terbatas pada penurunan tarif yang jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan tersebut kepada PPAT tersebut;
9.
 - menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain;
 - dalam hal demikian, anggota yang bersangkutan wajib menolak permintaan itu, kecuali untuk keperluan tersebut telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan;
10. dengan jalan apapun berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
11. menempatkan pegawai atau pegawai-pegawai/asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, dimana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut. Selanjutnya, akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;

12. mengirim minuta kepada klien atau-klien-klien untuk ditandatangani oleh klien atau klien-klien tersebut;
13. dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
 - a. memberitahukan rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
 - b. segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
14. menahan berkas seseorang dengan maksud untuk "memaksa" orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
15. menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/dihadapan PPAT yang bersangkutan;
16. membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;
17. membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (jadi tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk berpartisipasi;
18. melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:
 - a. Peraturan Perundangan yang mengatur Jabatan PPAT;
 - b. Isi sumpah Jabatan;

- c. Hal-hal yang menurut keputusan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota.

Pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan yang dilakukan oleh PPAT mengakibatkan sanksi-sanksi yang dijatuhkan kepada PPAT itu sendiri bukan kepada aktanya. Sanksi-sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik tersebut di atas dapat berupa:

1. teguran;
2. peringatan;
3. *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
4. *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
5. pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

2.1.4. Perjanjian Pemberian Kuasa

2.1.4.1. Pengertian Pemberian Kuasa

Semakin meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang, ada kalanya seseorang yang mempunyai hak dan kekuasaan penuh atas harta miliknya tidak dapat melakukan perbuatan itu sendiri. Hal tersebut dapat disebabkan karena benturan kepentingan pada waktu yang sama atau kurangnya pengetahuan seseorang terhadap seluk beluk pengurusan sesuatu yang menjadi kepentingannya.

Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diperlukan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan suatu kepentingan atas nama orang meminta bantuannya. Dari kenyataan ini terlihat, adanya perwakilan, di mana seseorang melakukan suatu pengurusan suatu kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Dalam bahasa hukum, perwakilan ini disebut juga dengan nama pemberian kuasa.

Disadari maupun tidak, pemberian kuasa sudah biasa dan sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari walaupun dilakukan dalam cara yang sangat sederhana dan tanpa ada perjanjian tertulis.

Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan pengertian pemberian kuasa sebagai berikut Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Menyelenggarakan suatu urusan dalam pengertian ini adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Bahwa apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.¹¹

Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, adalah persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa; guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat "atas nama" si pemberi kuasa. Dari pengertian yang tersebut, sifat pemberian kuasa tiada lain dari pada mewakili atau perwakilan.¹²

Pemberian kuasa itu menerbitkan suatu perwakilan yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan seperti ini ada yang dilahirkan oleh Undang-undang dan ada oleh suatu perjanjian.¹³

Atas dasar ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata maka dapat diambil kesimpulan bahwa unsur dari pemberian kuasa adalah:

1. Pemberian kuasa tersebut merupakan suatu perjanjian;
2. Adanya penyerahan kekuasaan atau wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa;

¹¹ Subekti, "*Aneka Perjanjian*", cet.10, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.141.

¹² M. Yahya Harahap, "*Segi-segi Hukum Perjanjian*", (Bandung: Bale Bandung, 1985), hal. 306.

¹³ Subekti, "*Hukum Perjanjian*", cet. 12, (Jakarta:PT. Intermasa, 1990), hal. 141.

3. Adanya perwakilan, yaitu seseorang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

Aspek yang perlu diperhatikan dari batasan tersebut di atas bahwa pemberian kuasa harus berupa menyelenggarakan suatu urusan, dalam arti melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang akan melahirkan akibat hukum tertentu karena perbuatan hukum itulah yang bisa dikuasakan kepada orang lain.

Dalam pemberian kuasa, orang yang telah diberikan kepadanya kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum maka apa yang dilakukannya dalam pengurusan tersebut adalah atas nama orang yang memberikan kuasa. Dengan kata lain bahwa apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban menjadi hak dan kewajiban pemberi kuasa.

2.1.4.2. Jenis pemberian kuasa

Menurut Pasal 1793 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, cara pemberian kuasa dapat diberikan dan diterima, yaitu dengan memakai:

1. Akta Umum

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan Akta Otentik.

Adapun yang dimaksud dengan Akta Otentik, dinyatakan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat.¹⁴

2. Tulisan Dibawah Tangan

Pemberian kuasa dengan surat dibawah tangan adalah pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya

¹⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op. cit., Pasal 1868

surat pemberian kuasa itu diletakkan di dalam suatu surat di atas segel dan hanya dibuat oleh para pihak tanpa melalui seorang pejabat umum.

Dengan kekuatan pembuktiannya terletak pada segi pengakuan saja, kalau diakui maka akan menjadi bukti yang sempurna, namun apabila disangkal maka orang yang mempergunakannya harus membuktikan kebenarannya. Tulisan dibawah tangan ini apabila didaftarkan atau dicatat pada pejabat umum/Notaris dapat ditingkatkan menjadi Akta Otentik.

3. Sepucuk Surat

Pemberian kuasa yang diberikan dengan cara surat biasa adalah surat tidak diatas segel yang juga memuat persetujuan yang dinyatakan antara si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

4. Lisan

Pemberian kuasa yang dilakukan dengan diucapkan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa dan selanjutnya pemberian kuasa ini diterima baik oleh penerima kuasa.

5. Secara Diam-Diam

Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa.

Pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan dari sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat dengan cara, yaitu:

1. Pemberian Kuasa Khusus

Pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.

Pemberian kuasa secara khusus ini berisi tugas tertentu. Pemberi kuasa hanya menyuruh si kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal

tertentu saja. Umpamanya hanya untuk menjual sebuah rumah, atau untuk menggugat seseorang tertentu saja.¹⁵

2. Pemberian Kuasa Umum

Pemberian kuasa umum yaitu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang isi atau substansi luasnya bersifat umum dan segala kepentingan diri pemberi kuasa.

Pasal 1796 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan.

Menurut pasal ini, kuasa umum bertujuan memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa, yaitu:

- a. Melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa;
- b. Pengurusan itu, meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya;
- c. Dengan demikian titik berat kuasa umum, hanyalah meliputi perbuatan dan pengurusan kepentingan pemberi kuasa.

Dengan demikian, dari segi hukum, kuasa umum adalah pemberian kuasa mengenai pengurusan untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa.

2.1.4.3. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa

Pemberian kuasa sebagai suatu perjanjian yang bersifat timbal balik, tentunya menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang membuatnya.

2.1.4.3.1. Hak dan kewajiban pemberi kuasa.

Hak hak Pemberi Kuasa diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut:

- a. Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pemberi kuasa berhak menuntut pelaksanaan kuasa itu;

¹⁵ M. Yahya Harahap, *loc.cit.*, hlm.309.

- b. Pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan pemberi kuasa berhak mengatur tentang luasnya kuasa yang diberikan, yang dapat dilihat dari perjanjian. Apakah bersifat umum atautkah bersifat khusus;
- c. Pasal 1799 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan pemberi kuasa berhak menggugat segala kecurangan yang dilakukan oleh si penerima kuasa, dan mencabut kedudukan si penerima kuasa dan segala resiko atas kerugian harus ditanggung oleh si penerima kuasa.

Kewajiban-kewajiban pemberi kuasa diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut:

- a. Pasal 1807 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa si pemberi kuasa terikat untuk memenuhi perjanjian yang telah dibuat, berdasarkan kekuasaan yang telah ia kuasakan kepada si penerima kuasa;
- b. Pasal 1808 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa si pemberi kuasa wajib mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan penerima kuasa dan upah yang telah di perjanjikan;
- c. Pasal 1809 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan si pemberi kuasa wajib memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasa dan penerima kuasa telah berbuat hati-hati;
- d. Pasal 1810 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan si pemberi kuasa wajib membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan penerima kuasa, teritung mulai dikeluarkannya persekot tersebut.

2.1.4.3.2. Hak dan kewajiban Penerima Kuasa

Hak-hak penerima kuasa diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut:

- a. Pasal 1808 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk menerima persekot dan penggantian atas biaya-biaya yang telah dikeluarkannya dalam melaksanakan kuasa tersebut dan upah yang telah diperjanjikan;

- b. Pasal 1809 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa berhak atas ganti rugi atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasa dan ia telah berbuat hati-hati;
- c. Pasal 1810 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan, dihitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut;
- d. Pasal 1812 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk menahan segala kepunyaan si pemberi kuasa yang berada di tangannya, selama penerima kuasa belum memperoleh pembayaran atas apa yang dilakukannya atau selama kewajiban-kewajiban dari pemberi kuasa belum dipenuhi hingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa.

Kewajiban-kewajiban penerima kuasa diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai berikut:

- a. Pasal 1800 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa wajib melaksanakan tugasnya selama belum dibebaskan sebagai kuasa dan bertanggung jawab mengenai kerugian dan bunga yang mungkin timbul karena ia tidak melaksanakan tugasnya. Serta menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikan;
- b. Pasal 1801 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa wajib bertanggung jawab atas segala perbuatan yang dilakukannya secara sengaja dan kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya;
- c. Pasal 1802 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa wajib melaporkan dan membuat perhitungan pertanggungjawaban atas segala sesuatu yang dilakukannya sehubungan dengan pelaksanaan tugas yang dilimpahkan kepadanya;

- d. Pasal 1803 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa dapat/boleh melimpahkan wewenang yang diterimanya dari si pemberi kuasa kepada orang lain sebagai penggantinya untuk melaksanakan perwakilan yang di berikannya. Hak seseorang penerima kuasa untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya, dinamakan hak substitusi.¹⁶

2.1.4.4. Pencabutan Kuasa

Pasal 1814 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala dikehendaki dan ada alasan untuk itu serta memberitahukan waktu penghentian yang cukup. Bila ternyata penerima kuasa tidak mau mengembalikan secara sukarela maka dapat dipaksa dengan perantara hakim.

Pasal 1815 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan agar penarikan kuasa tersebut berakibat kepada pihak ketiga maka penarikan tersebut harus diberitahukan kepada pihak ketiga. Dengan demikian agar pencabutan kuasa ini berakibat kepada pihak ketiga dan juga untuk menghindari ikatan-ikatan perjanjian yang dibuat penerima kuasa kepada pihak ketiga, haruslah pencabutan tersebut dilakukan secara terbuka, sehingga pihak ketiga secara luas dapat mengetahuinya.¹⁷ Dengan pemberitahuan secara terbuka ini si pemberi kuasa dapat menuntut penerima kuasa yang melakukan tindakan-tindakan tanpa dasar hukum.¹⁸

Pencabutan kuasa dapat dilakukan secara diam-diam, Pasal 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan pengangkatan seorang penerima kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya orang yang terakhir ini tentang pengangkatan tersebut.

¹⁶ Subekti, *loc.cit.*, hlm.147.

¹⁷ M.Yahya harahap, *loc.cit.*, hlm.313.

¹⁸ Subekti, *loc.cit.*, hlm.153.

Pasal 1817 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa dapat melepaskan kuasa yang diterimanya. Pelepasan ini dilakukan dengan cara memberitahukannya kepada pemberi kuasa dengan syarat tidak dilakukan pada waktu yang tidak layak yaitu pada waktu yang dapat mengakibatkan kerugian kepada pemberi kuasa/jika kuasa tersebut diteruskan maka akan menyebabkan si penerima kuasa mengalami kerugian.¹⁹

Pasal 1818 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia dan si kuasa tidak tahu hal itu, dan terus melakukan tugasnya selaku kuasa, maka perbuatan tersebut tetap sah. Ahli waris pemberi kuasa tetap terikat atas perjanjian kuasa tersebut. Jika pihak ketiga tidak mengetahui kematian pemberi kuasa, maka perikatan yang dilakukan penerima kuasa dan pihak ketiga tersebut dianggap sah dan berharga.

Pasal 1818 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan kalau yang meninggal dunia adalah penerima kuasa maka para ahli warisnya harus memberitahukan kepada pemberi kuasa dan sedapat mungkin melakukan tindakan-tindakan seperlunya untuk kepentingan pemberi kuasa. Jika ahli waris ini lalai tidak memberitahukan kematian tersebut kepada pemberi kuasa, maka ahli waris tersebut wajib menganggung berupa penggantian biaya, kerugian dan pemberian bunga.

2.1.4.5. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Selain cara-cara berakhirnya pemberian kuasa terdapat di dalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, ternyata di luar cara tersebut masih terdapat cara yaitu jika pemberian kuasa diadakan dengan-jangka waktu tertentu, maka pemberian kuasa berakhir dengan lewatnya tenggang waktu tersebut, dan pemberian kuasa dengan syarat tertentu, dimana pemberian kuasa berakhir jika terpenuhi syarat untuk itu.²⁰

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm.314.

²⁰ Wirjono Projodikorao, "*Hukum Perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu*" (Bandung: sumur bandung, 1981), hlm 153.

Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat berakhir, yaitu:

1. penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa;
2. pemberitahuan penghentiannya kuasanya oleh pemberi kuasa;
3. meninggalnya salah satu pihak;
4. pemberi kuasa/penerima berada di bawah pengampuan; atau
5. pailitnya pemberi kuasa/penerima kuasa;
6. kawinnya perempuan yang memberi/menerima kuasa.

Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, ketentuan yang berkenaan dengan kawinnya seorang perempuan, dengan sendirinya tidak berlaku lagi.²¹

Surat Kuasa terjadi dalam praktek karena kesibukan seseorang yang sedemikian rupa sehingga sulit untuk meluangkan waktu untuk mengurus secara langsung segala sesuatu yang penting seperti mengurus dokumen-dokumen yang diperlukan seperti akta kelahiran, pendirian perusahaan serta mengurus hal lainnya. Karenanya mereka yang tidak leluasa untuk melakukan pengurusan secara langsung tersebut lalu memberikan kuasa kepada orang lain untuk mewakilinya dan mengurus kepentingannya untuk dan atas namanya, maka dibuatlah Surat Kuasa.

Menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu pekerjaan. Namun tidak semua hal dapat dikuasakan kepada pihak lain. Perbuatan seperti antara lain membuat testamen, melangsungkan

²¹ Subekti, *Ibid*, hlm.151.

perkawinan (kecuali ada alasan kuat untuk itu), pengangkatan anak tidak dapat diwakilkan kepada pihak lain.²²

2.1.5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata memiliki sifat terbuka artinya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja baik yang sudah ditentukan namanya maupun yang belum ditentukan namanya dalam Undang-Undang. Sifat terbuka ini tercermin dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian.

Tetapi keterbukaan ini dibatasi dalam Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pembatasan tersebut yaitu tidak bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, serta selalu memperhatikan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan bahwa, syarat sahnya sebuah perjanjian adalah:

1. kesepakatan para pihak dalam perjanjian;
2. kecakapan para pihak dalam perjanjian;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Menurut Subekti, sistem terbuka dari hukum perjanjian itu juga mengandung pengertian bahwa perjanjian-perjanjian khusus diatur dalam Undang-Undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling terkenal saja

²² http://akta-online.com/main/index.php?option=com_content&view=article&id=107:pemberian-kuasa-dan-kuasa-mutlak-&Itemid=27

dalam masyarakat pada waktu Kitab Undang-undang Hukum Perdata dibentuk. Jadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum ada.

Jual beli merupakan salah satu cara yang sering dilakukan oleh pihak yang menginginkan suatu tanah dalam proses jual beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 26 UUPA bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan Akta Otentik yang dibuat dihadapan PPAT yang dikenal dengan nama Akta Jual Beli. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).

Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Dalam transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli ada kalanya mengalami hambatan untuk merealisasikan perjanjian jual beli tersebut dihadapan PPAT, biarpun penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju, ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi persyaratan tersebut baik segi kelengkapan surat-surat tanahnya maupun pembayarannya. Untuk itu biasanya diadakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak, dimana pihak penjual dan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian ini biasa disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB).

PPJB tersebut dilakukan oleh karena adanya satu dan lain hal yang menyebabkan jual beli atas tanah di hadapan PPAT tidak dapat dilakukan pada

saat itu juga. Dimana para pihak satu sama lain saling berjanji untuk melaksanakan jual beli atas tanah di hadapan PPAT pada saatnya nanti.

Hal-hal yang menyebabkan dibuatnya PPJB, antara lain:

1. Hak atas tanah belum bersertipikat dan sedang dalam proses pendaftaran pertama kali;
2. Sertipikat belum atas nama pihak Penjual, dan masih dalam proses pencatatan peralihan hak di Kantor Pertahanan;
3. Harga jual beli belum dibayar lunas atau dengan kata lain dibayar secara mengangsur;
4. Pajak-pajak belum dilunasi;
5. Tanah dan bangunan belum diserahkan.

PPJB yang dibuat di hadapan Notaris merupakan perjanjian yang diikat dan dibuat dari konsepsi Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang merupakan kesepakatan pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 juncto Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. PPJB merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena kebutuhan masyarakat, hal karena belum dapatnya dipenuhi syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli di hadapan PPAT.

PPJB biasanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan, sebagai perjanjian pendahuluan jual beli biasanya dimuat janji-janji pihak calon penjual dan pihak calon pembeli. Apakah syarat-syarat telah dipenuhi maka para pihak akan melangsungkan jual beli di hadapan PPAT.

PPJB dapat digolongkan dalam suatu perikatan bersyarat tangguh sesuai Pasal 1253 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dimana berdasarkan isi Perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam perjanjian tersebut ditangguhkan pelaksanaannya oleh para pihak, perikatan yang lahir digantungkan pada suatu peristiwa yang dalam hal ini adalah terpenuhinya syarat-syarat dalam melaksanakan perjanjian jual beli di hadapan PPAT atau dengan kata lain isi pokok perjanjian yang berupa jual beli atas tanah

sebagaimana yang diatur dalam peraturan tanah nasional akan dilaksanakan para pihak apabila hal-hal yang di perjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dipenuhi.

Dalam prakteknya banyak para pembeli lebih menyukai jual beli hak atas tanah dengan memakai PPJB, oleh karena dengan adanya PPJB maka pihak pembeli dapat melakukan pengalihan atas hak tersebut kepada pihak ketiga lainnya dengan gampang. Dengan demikian maka pihak pembeli akan mendapat keuntungan berupa selisih harga jual beli atas tanah dengan harga pengalihan dan sekaligus dapat melakukan penghindaran atas biaya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal tersebut merupakan penyeludupan hukum dengan menghindari kewajiban atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta akan merugikan keuangan Negara.

Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang dibuat dengan Akta PPJB, belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Istilah PPJB ada dalam beberapa peraturan perundang-undangan seperti:

1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun;
3. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai asas kebebasan berkontrak.

2.2. Kasus

Para Penggugat adalah Hajjah Mas'ah, Hajjah Na'amah, Haji Sadelih, Hajjah Mulyana, Sarwani, Sahroni (selaku Para Ahli Waris Almarhum Muhammad dan Almarhumah Hajjah Sa'diah untuk selanjutnya disebut Penggugat I), Hajjah Munah, Haji Sahrudin, Hajjah Hujaimah, Subki, Akhmad Kosasih, Hajjah Uum Umriyanah, Hajjah Hasanah (selaku Para Ahli Waris Almarhum Munir dan Almarhumah Haji Samun binti Haji Nasirin untuk selanjutnya disebut Penggugat II), Sarwani (untuk selanjutnya disebut Penggunat III), Hajjah Hasanah, Rosadah, Mahfuz, Aiz Fauzi

(selaku Para Ahli Waris Almarhum Haji Samsudin untuk selanjutnya disebut Penggugat IV) dan Tuan Sugiarto (untuk selanjutnya disebut Tergugat), Notaris X (untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat I) dan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Barat (untuk selanjutnya disebut Turut Tergugat II).

Penggugat I adalah pemilik 2 (dua) bidang tanah yaitu:

1. Hak Milik Adat Girik C Nomor 5315, Persil Nomor 50, Blok S.II, luas 1.370 M2 (seribu tigaratus tujuh puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Sainah (Aliong), sebelah Timur tanah milik Haji Gani, sebelah Selatan tanah milik Haji Marwan, sebelah Barat tanah milik Haji Jamat.
2. Hak Milik Adat Girik C Nomor 5315, Persil Nomor 50, Blok S.II, luas 2.466 M2 (duaribu empat ratus enam puluh enam Meter Persegi) terletak di Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya), dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Haji Geni/Nawawi, sebelah Timur tanah milik Haji Jamat, sebelah Selatan tanah milik Haji Marwan/Haji Jamat, sebelah Barat tanah milik Haji Marwan.

Penggugat II adalah pemilik tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 5316 Persil Nomor 50 Blok S II, luas 1.135 M2 (seribu seratus tigapuluh lima Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) atas nama Haji Munir dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Haji Namin, sebelah Timur tanah milik Nawawi, sebelah Selatan tanah milik Hajjah Sadiyah, sebelah Barat tanah milik Aliong.

Penggugat III adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 5318 Persil Nomor 50 Blok S II luas 1.207 M2 (seribu duaratus tujuh Meter Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) atas nama Tuan Sarwani dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Haji Namin, sebelah Timur tanah milik Haji Jamat, sebelah Selatan tanah milik Haji Sadiyah, sebelah Barat tanah milik Haji Munirah.

Penggugat IV adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 1542 Persil Nomor 51 Blok S II luas 2.270 M2 (duaribu duaratus tujuh puluh Meter

Persegi) terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Duri Kosambil (sekarang Rawa Buaya) atas nama Samsudin bin Mohamad dengan batas-batas sebelah Utara tanah milik Haji Namin, sebelah Timur tanah milik Haji Marwan, sebelah Selatan jalan Pondok Randu, sebelah Barat tanah milik Haji Arma

Para Penggugat di atas hendak menjual bidang tanah tersebut kepada Tergugat dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp.225.000,- (duaratus duapuluh lima ribu) per Meter Persegi dengan luas keseluruhan sebesar 8.428 M2 (delapan ribu empatratus duapuluh delapan Meter Persegi) dan Tergugat akan membayar lunas tanah milik Para Penggugat apabila sudah diterbitkan Sertipikat masing-masing atas nama Para Penggugat, oleh karena itu untuk merealisasikan keinginan Tergugat maka dibuat kesepakatan oleh dan dihadapan Turut Tergugat I yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan pemberian kuasa yaitu:

1. Dengan Penggugat I, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 91 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I.
2. Dengan Penggugat II, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 93 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I.
3. Dengan Penggugat III, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 97 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I.
4. Dengan Penggugat IV, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 110 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas diikuti dengan pembuatan Surat Kuasa dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV kepada Tergugat yang berisi kuasa "Untuk menghadap kepada PPAT, memberi keterangan-keterangan dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut untuk dijual kepada Tergugat dan melakukan segala tindakan hukum sehubungan dengan maksud tersebut di atas."

Para Penggugat adalah orang awam yang tidak mengerti dan memahami akta perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat, sehingga konsekuensi hukum yang timbul akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa dirasa sangat merugikan kepentingan Para Penggugat. Sehingga setelah Sertipikat selesai diterbitkan oleh Turut Tergugat II, diambil oleh Tergugat dan yang bersangkutan menghilang dan tidak pernah menyelesaikan pembayaran tanah milik Para Penggugat.

Menurut Para Penggugat, Surat Kuasa yang dibuat oleh Turut Tergugat I mengandung unsur yang tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa yaitu berupa pemindahan hak tanah yang diberikan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Para Penggugat telah menerima uang muka pada saat kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I yaitu:

1. Penggugat I telah menerima uang muka sebesar Rp.90.000.000,- (sembilanpuluh juta Rupiah);
2. Penggugat II telah menerima uang muka sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tigapuluh juta Rupiah);
3. Penggugat III telah menerima uang muka sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah);
4. Penggugat IV telah menerima uang muka sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tigapuluh juta Rupiah).

Dan sisa pembayaran atas tanah milik Para Penggugat sejumlah Rp.1.486.300.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh enam juta tigapuluh ribu Rupiah) yang seharusnya dibayar pada saat tanah-tanah telah diterbitkan Sertipikat oleh Turut Tergugat II pada tahun 1993, namun tidak pernah dibayarkan kepada Para Penggugat, bahkan Tergugat yang telah menunggu dalam kurun waktu 13 (tigabelas) tahun tanpa kepastian, sampai akhirnya Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat telah selesai didaftarkan dan diterbitkan oleh Turut Tergugat II yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat I didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 25 Nopember 1993 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Rawabuaya, seluas 2.430 M2 (dua ribu empatratus tigapuluh Meter Persegi);
2. Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat II didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 25 Nopember 1993 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1726/Rawabuaya, seluas 1.165 M2 (seribu seratus enampuluh lima Meter Persegi);
3. Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat III didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 25 Agustus 1994 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1714/Rawabuaya, seluas 1.214 M2 (seribu duaratus empatbelas Meter Persegi);
4. Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat IV didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 18 September 1993 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1715/Rawabuaya, seluas 2.420 M2 (dua ribu empatratus duapuluh Meter Persegi)

Setelah 4 (empat) bidang tanah yang dimaksud selesai diterbitkan Sertipikatnya oleh Turut Tergugat II dan Tergugat tidak menepati janjinya untuk melunasi seluruh pembayaran atas tanah milik Para Penggugat, bahkan dengan sengaja Tergugat mengulur-ulur waktu untuk melunasi pembayaran tersebut bahkan disinyalir Tergugat telah melakukan proses pencatatan peralihan hak atas nama Tergugat sendiri berdasarkan kuasa tersebut, dengan demikian secara jelas dan terang Tergugat telah nyata-nyata melakukan ingkar janji (wanprestasi).

Namun yang menjadi masalah di dalam kasus ini bukan hanya sekedar wanprestasi yang dilakukan Tergugat, namun Surat Kuasa yang menurut Para Penggugat merupakan Surat Kuasa Mutlak yang menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 tanggal 31 Maret 1982 jo Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982 yang konsekuensinya semua tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat kepada pihak lain atas dasar Surat Kuasa Mutlak batal

demikian hukum, karena dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri mengandung 2 (dua) perjanjian yang saling bertentangan, yaitu:

1. Perjanjian pokok adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri, dimana Tergugat berkewajiban untuk membayar lunas atas tanah milik Para Penggugat sesuai dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp.225.000,- (duaratus duapuluh lima ribu Rupiah) per Meter Persegi, dengan catatan Sertipikat atas tanah tersebut telah diterbitkan oleh Turut Tergugat II.
2. Perjanjian aksesoir berupa pemberian kuasa (Surat Kuasa Mutlak) kepada Tergugat untuk menjual dan/atau membeli tanah tersebut kepada Tergugat sendiri, serta dapat melakukan tindakan hukum lain atas Sertipikat yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat II, dengan demikian kelemahan ini dimanfaatkan Tergugat, padahal sampai saat ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Perjanjian Pokok) belum dilaksanakan oleh Tergugat.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat ditambahkan dengan persyaratan lain apalagi berbentuk kuasa mutlak untuk menjual, sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tanggal 20 September 1993, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tanggal 20 September 1993 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I dan diikuti dengan Surat kuasa Nomor 91, Surat Kuasa Nomor 93, Surat Kuasa Nomor 97 dan Surat Kuasa Nomor 110, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I.

Kuasa untuk menjual dan melakukan segala tindakan hukum lain atas bidang tanah dimaksud yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 91, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993, kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan diikuti dengan Surat Kuasa Nomor 91, Surat Kuasa Nomor 93, Surat Kuasa Nomor 97, dan Surat Kuasa Nomor 110, kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dapat diartikan sebagai bentuk Kuasa Mutlak yang menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor

14/1982 tanggal 31 Maret 1982 jo Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, pemberian kuasa yang demikian tidak dibenarkan dan batal demi hukum.

Surat Kuasa Mutlak yang tidak dibenarkan oleh hukum mengakibatkan segala tindakan hukum yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 91, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993, kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I terhadap 5 (lima) bidang tanah milik Para Penggugat kepada pihak lain tidak dibenarkan dan batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 1440/K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998.

Oleh karena alasan-alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Tergugat yang telah mengingkari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 91, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993, kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan oleh karena dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 91, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96, dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993, kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum bagi para pihak;
2. Surat Kuasa Nomor 91, Surat Kuasa Nomor 93, Surat Kuasa Nomor 97, dan Surat Kuasa Nomor 110, kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I dinyatakan batal demi hukum, oleh sebab itu semua tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas dasar Kuasa Mutlak tersebut berupa pengalihan hak dan/atau menjamin Sertipikat Hak Milik tersebut kepada pihak lain atau siapapun juga jika sekiranya terbukti adalah harus dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi);
4. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Tergugat mengakibatkan sudah sepatutnya uang muka (*voorschot*) yang telah dibayarkan sebesar Rp.410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta Rupiah) sah menjadi milik Para Penggugat dan tidak ada kewajiban dari Para Penggugat untuk mengembalikan kepada Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya;

Menanggapi gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat I menolak dan memungkiri seluruh gugatan dari Para Penggugat dengan memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Gugatan Para Penggugat yang menyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya peralihan hak dari Para Penggugat kepada Tergugat yang dilaksanakan berdasarkan pada Surat Kuasa Mutlak tersebut, padahal dilaksanakannya perbuatan hukum peralihan hak sertipikat-sertipikat tersebut yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dari Para Penggugat kepada Tergugat adalah berdasarkan adanya perbuatan hukum berupa jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang ditunjuk dan berwenang untuk itu dengan mendasarkan kepada kuasa yang diberikan Para Penggugat kepada Tergugat; Ternyata jual beli tersebut tidak batal, karena memang tidak digugat untuk dibatalkan (malah tidak masuk dalam gugatan) oleh Para penggugat, oleh karena itu sejauh jual beli tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum berlaku dengan segala akibat hukumnya, antara lain peralihan hak/mutasi sertipikat-sertipikat (yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II atas nama Para Penggugat) dari Para Penggugat kepada Tergugat tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum berlaku;
2. Gugatan Para Penggugat adalah komulasi terlarang dan menurut Hukum Acara Perdata dan Jurisprudensi tetap putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai "sumber hukum" gugatan yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV tidak dapat digabungkan menjadi 1 (satu) gugatan, oleh karena Para Penggugat tersebut tidak ada hubungan batin (*innenijke samenhang*) atau *connecciteit* antara kejadian hukum yang menjadi

masalah gugatan yang satu dari seorang Penggugat dengan kejadian hukum yang menjadi masalah gugatan-gugatan lain dari beberapa orang Penggugat.

3. Kejadian-kejadian hukum yang ada pada setiap Penggugat yang dijadikan dasar atau alasan mengajukan gugatan satu sama lain terpisah dan tidak saling berhubungan sebagai suatu kesatuan kejadian hukum seperti:
 - a. Para Penggugat I adalah ahli waris almarhum Muhammad sebagai pemilik 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 5315 Persil S-II luas 1.307 M2 (seribu tiga ratus tujuh Meter Persegi) dan 2.446 M2 (dua ribu empat ratus empat puluh enam Meter Persegi) atas nama Hj.Sa'diah;
 - b. Para Penggugat II adalah pemilik sebidang tanah milik Adat Girik C.No.5316 seluas 1.135 M2 (seribu seratus tiga puluh lima Meter Persegi) atas nama H.Munir;
 - c. Penggugat III adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik adat Girik C.No.5318 seluas 1.207 M2 (seribu dua ratus tujuh Meter Persegi) atas nama Sarwan;
 - d. Penggugat IV sebagai pemilik tanah Hak Milik Adat C No.1542 seluas 2.270 M2 (dua ribu dua ratus tujuh puluh Meter Persegi) atas nama Samsuddin.
4. Letak, luas dan batas-batas sekeliling dari masing-masing tanah sebagai obyek hukum yang menjadi perselisihan hukum di dalam gugatan *a quo*, serta kejadian hukum atas obyek hukum dari masing-masing yang menjadi perselisihan hukum di dalam gugatan *a quo* yang ada pada masing-masing gugatan adalah berbeda yang tidak dapat disatukan dan digabungkan ke dalam 1 (satu) gugatan, serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa masing-masing berbeda dan tidak sama serta masing-masing subyeknya berdiri sendiri-sendiri;
5. Dasar peralihan hak atas obyek perkara yang dipergunakan Turut Tergugat II dari Para Penggugat kepada Tergugat, adalah mendasar kepada Akta Jual Beli-Akta Jual Beli yang dimaksud di atas, oleh karena itu sejauh atau selama Akta Jual Beli dengan semua Akta Jual Beli atas obyek perkara tersebut tidak batal dan tidak dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya, maka

mutasi/peralihan hak atas obyek perkara tersebut yang mendasarkan kepada Akta-akta Jual Beli yang tidak batal adalah juga tetap sah dan mengikat.

Bahwa oleh karena itu sejauh Akta Jual Beli yang dipergunakan sebagai dasar (alas hak) yang menyebabkan terjadinya peralihan Hak Milik-Hak Milik tersebut kepada Tergugat masih tetap sah dan tidak pernah batal atau dibatalkan, maka semua mutasi atau semua peralihan hak tersebut tetap sah dan tetap berlaku sampai dinyatakan sebaliknya, oleh karena itu gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak, karena PPAT yang membuat Akta-akta Jual Beli tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam rangka membatalkan Akta-akta Jual Beli tersebut.

Menurut Turut Tergugat I benar telah dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pemberian Kuasa antara Para Penggugat dan Tergugat yaitu:

1. Antara Penggugat I dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa Nomor 91 tanggal 20 September 1993;
2. Antara Penggugat II dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa Nomor 93 tanggal 20 September 1993;
3. Antara Penggugat III dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa Nomor 97 tanggal 20 September 1993;
4. Antara Penggugat IV dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa Nomor 110 tanggal 20 September 1993.

Turut Tergugat I menolak dan membantah secara tegas dalil-dalil dan keterangan-keterangan Para Penggugat yang antara lain:

“Bahwa Para Penggugat adalah orang awam yang tidak mengerti dan memahami Akta Perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat sehingga konsekuensi hukum yang timbul akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa mutlak sangat merugikan kepentingan Para Penggugat

sehingga setelah Sertipikat selesai diterbitkan oleh Turut Tergugat II diambil oleh Tergugat dan yang bersangkutan menghilang dan tidak pernah menyelesaikan pembayaran tanah milik Para Penggugat”;

dan

“Bahwa Kuasa Mutlak yang dimaksud dst, didalamnya mengandung unsur yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi Kuasa yaitu berupa pemindahan hak tanah yang diberikan kepada Penerima Kuasa untuk mengiasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya”;

Karena yang benar adalah :

1. Bahwa Turut Tergugat I pada saat membuat akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa tersebut diatas telah dilakukan menurut prosedur dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku yaitu:
 - a. Bahwa pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa tanggal 20 September 1993 tersebut di atas oleh para pihak telah diperlihatkan persyaratan subyektifitas berdasarkan identitas dan dokumen-dokumen yang diperlukan oleh para pihak (Para Penggugat dan Tergugat) yang hadir pada saat itu penandatanganan akta-akta tersebut, persyaratan yang diperlukan telah terpenuhi serta telah dicocokkan;
 - b. Bahwa secara terpisah dan masing-masing berdiri sendiri, Turut Tergugat I telah membacakan isi masing-masing Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan para pihak/ penghadap dan telah mengerti isinya, setelah itu ditandatanganinya akta-akta tersebut oleh masing-masing para penghadap (Para Penggugat) di hadapan Turut Tergugat I dan para saksi, sehingga akta-akta tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 22 juncto 28 Peraturan Jabatan Notaris, berarti Turut Tergugat I telah menjalankan jabatannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku;
2. Bahwa baik akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual beli maupun akta-akta Pemberian Kuasa masing-masing tertanggal 20 September 1993 tersebut diatas merupakan “*Akta Partij*” yaitu Turut Tergugat I hanya mengkonstatir atau menuangkan keinginan para pihak didasarkan atas kesepakatan para pihak (masing-masing Para Penggugat), dimana kesepakatan para pihak tersebut

mengikatkan kedua belah pihak sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (vide Pasal 1320 juncto Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) sehingga untuk pembatalan atas akta-akta tersebut hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang membuatnya atau melalui putusan pengadilan yang berwenang untuk itu;

3. Bahwa akta-akta kuasa masing-masing antara :

- a. Penggugat I dengan Tergugat tanggal 20 September 1993 Nomor 91;
- b. Penggugat II dengan Tergugat tanggal 20 September 1993 Nomor 93;
- c. Penggugat III dengan Tergugat tanggal 20 September 1993 Nomor 97;
- d. Penggugat IV dengan Tergugat tanggal 30 Oktober 1993 Nomor 110.

Adalah tidak termasuk dalam pengertian Kuasa Mutlak sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat yaitu tidak seperti yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah, melainkan merupakan Kuasa Jual Beli Murni yang dibenarkan oleh Peraturan Lembaga Kuasa dan Peraturan Pertahanan Nasional, sedangkan kata-kata :

“untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap kepada pejabat Pembuat Akta Tanah setempat, untuk meminta, memberi keterangan-keterangan dan menandatangani akta jual beli atas tanah yang dimaksud dan melakukan segala tindakan sehubungan dengan maksud tersebut diatas serta untuk menjual kepada penerima kuasa sendiri (Tergugat Sugiarto)”;

adalah dimaksudkan bilamana suatu hari penerima kuasa sendiri yang hendak membelinya, maka kata-kata tersebut dengan tegas harus dinyatakan sebagai berikut :

“termasuk / boleh kepada yang menerima kuasa”

Hal itu adalah sehubungan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Juni 1971 Nomor 755 K/Sip/1970 juncto Pasal 1470 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

4. Bahwa selain itu isi akta-akta kuasa masing-masing Nomor 91, Nomor 93, Nomor 97 dan Nomor 110 tersebut diatas, tidak ada satu kata atau kalimat yang menyebutkan bahwa akta-akta kuasa tersebut sebagai Kuasa Mutlak dan

ternyata kesemuanya adalah interpretasi (pendapat atau penafsiran sendiri) secara sepihak dari Para Penggugat.

Dengan demikian Para Penggugat tidak dapat mendasarkan gugatannya itu kepada bahwa Para Penggugat adalah orang awam yang tidak mengerti dan memahami akta perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat sangat merugikan kepentingan Para Penggugat, karena semuanya dibuat di hadapan Pejabat Umum (Notaris), sebelum ditandatangani oleh para pihak / penghadap oleh Turut Tergugat I telah dibacakan dan para pihak sudah mengerti, oleh karena itu adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat / berlaku;

Para Penggugat yang menyatakan bahwa Surat Kuasa yang dibuat oleh Tergugat I merupakan Surat Kuasa Mutlak karena memenuhi syarat-syarat kuasa mutlak seperti yang dicantumkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah. Namun Tergugat I menyatakan bahwa Surat Kuasa yang dibuat bukanlah Surat Kuasa Mutlak melainkan Surat Kuasa murni yang dibenarkan oleh Peraturan Lembaga Kuasa dan Peraturan Pertanahan Nasional sedangkan Turut Tergugat I menyatakan keterangan-keterangan mengenai tanah-tanah yang dimiliki Para Penggugat yang mendalilkan, yaitu:

1. Penggugat I memiliki 2 (dua) bidang tanah seluas 3.816 M² (tiga ribu delapanratus enambelas Meter Persegi) telah menerima uang muka sebesar Rp.90.000.000,- (sembilanpuluh juta Rupiah) dan sisa yang masih harus diterima oleh Penggugat I sebesar Rp.768.600.000,- (tujuhratus enamratus delapan juta enamratus ribu Rupiah).

Padahal berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 Nomor 90, di dalam Pasal 1 Perjanjian ini disebutkan bahwa jual beli 2 (dua) bidang tanah milik adat Girik C No.5315 Persil 50 S-II/Kelurahan Duri Kosambi seluas 3.816 M² (tiga ribu delapanratus enambelas Meter Persegi) akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp.76.320.000,- (tujuhpuluh enam juta tigaratus duapuluh ribu Rupiah) dan Penggugat I pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tersebut telah menerima

uang muka dari Tergugat sebesar Rp.38.160.000,- (tigapuluh delapan juta seratus enampuluh ribu Meter Persegi) dan sisanya sebesar Rp.38.160.000,- (tigapuluh delapan juta seratus enampuluh ribu Meter Persegi) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat I selambat-lambatnya setelah Sertipikat Hak atas tanah milik adat Girik C No.5315 Persil 50 S-II/Kelurahan Duri Kosambi tersebut telah diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari Penggugat I.

2. Penggugat II memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas 1.135 M2 (seribu seratus tigaratus lima Meter Persegi) telah menerima uang muka sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tigapuluh juta Rupiah) dan sisa uang yang masih harus diterima oleh Penggugat II sebesar Rp.125.375.000,- (seratus duapuluh lima juta tigaratus tujuh puluh lima ribu Rupiah).

Padahal berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 Nomor 92 di dalam Pasal 1 Perjanjian ini disebutkan bahwa jual beli 1 (satu) bidang tanah Hak Milik Adat Girik C No.5316 Persil 50 S-II/Kelurahan Duri Kosambi seluas 1.135 M2 (seribu seratus tigapuluh lima Meter Persegi) dan Penggugat II pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tersebut telah menerima uang muka dari tergugat sebesar Rp.11.350.000,- (sebelas juta tigaratus limapuluh ribu Rupiah) dari harga Rp.22.700.000,- (duapuluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) dan sisanya Rp.11.350.000,- (sebelas juta tigaratus limapuluh ribu Rupiah) akan dibayar Tergugat kepada Penggugat II selambat-lambatnya setelah Sertipikat Hak Milik Adat Girik C No.5316 Persil 50 S-II/Kelurahan Duri Kosambi tersebut telah diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari Penggugat II.

3. Penggugat III yang memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas 1.207 M2 (seribu duaratus tujuh Meter Persegi) telah menerima uang muka sebesar Rp.60.000.000,- (enampuluh juta Rupiah) dan sisa uang yang masih harus diterima oleh Penggugat III sebesar Rp.211.575.000,- (duaratus sebelas juta limaratus tujuh puluh lima ribu Rupiah).

Padahal berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 Nomor 96, di dalam Pasal 1 Perjanjian ini disebutkan bahwa jual beli 1 (satu) bidang tanah Hak Milik Adat Girik C.No.5318 Persil 50 S-II/Kelurahan Duri Kosambi seluas 1.207 M2 (seribu duaratus tujuh Meter Persegi) akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp.24.140.000,- (duapuluh empat juta seratus empatpuluh ribu Rupiah) dan Penggugat III pada saat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tersebut telah menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp.12.070.000,- (duabelas juta tujuh puluh ribu Rupiah) dan sisanya Rp.12.070.000,- (duabelas juta tujuh puluh ribu Rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat III selambat-lambatnya setelah Sertipikat Hak Milik Adat Girik C.No.5318 Persil 50 S-II/Kelurahan Duri Kosambi tersebut telah diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari Penggugat III.

4. Penggugat IV yang memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas 2.270 M2 (dua ribu duaratus tujuh puluh Meter Persegi) telah menerima uang muka sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tigapuluh juta Rupiah) dan sisa uang yang masih harus diterima oleh Penggugat IV sebesar Rp.380.750.000,- (tigaratus delapan puluh juta tujuh ratus limapuluh ribu Rupiah).

Padahal berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 Nomor 109, di dalam Pasal 1 Perjanjian ini disebutkan bahwa jual beli 1 (satu) bidang tanah Hak Milik Adat Girik C.No.5342 Persil 50 S-II/Kelurahan Duri Kosambi seluas 2.270 M2 (duaribu duaratus tujuh puluh Meter Persegi) akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp.45.400.000,- (empatpuluh lima juta empat ratus ribu Rupiah) dan Pihak Penggugat IV pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 telah menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp.22.700.000,- (duapuluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat IV selambat-lambatnya setelah Sertipikat hak atas tanah Girik C No.5315 Persil No.50 S-II seluas 3.816 M2 (tiga ribu delapan ratus enam belas Meter persegi)

telah diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari Penggugat IV.

Turut Tergugat I menolak gugatan yang diajukan oleh Para penggugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Para Penggugat seharusnya membuktikan bahwa Tergugat tersebut benar-benar melakukan wanprestasi, antara lain berupa surat somasi yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan lain sebagainya;
2. Para Penggugat telah mengakui secara tegas bahwa setelah Turut Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Rawabuaya tanggal 25 Nopember 1993 atas nama Orang tua Penggugat I, Sertipikat Hak Milik Nomor 1726/Rawabuaya tanggal 25 Nopember 1993 atas nama Orang tua Penggugat II, Sertipikat Hak Milik Nomor 1714/Rawabuaya tanggal 25 Nopember 1993 atas nama Penggugat III, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1715/Rawabuaya tanggal 25 Nopember 1993 atas nama Ibu Penggugat IV. Tergugat mengambil keempat Sertipikat tersebut, seharusnya Para Penggugat tidak menyerahkan masing-masing Sertipikat miliknya tersebut sebelum Tergugat melunasi sisa harga jual beli sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut di atas;
3. Para Penggugat juga mengakui dan mendalilkan bahwa Tergugat telah mengalihkan/memutasikan Sertipikat-setipikat tersebut ke atas nama Tergugat, dengan peralihan/permutasian tersebut tentu ada dasar (alas hak) untuk itu yaitu adanya dan telah terjadinya jual beli dari Para Penggugat kepada Tergugat yang dilakukan oleh Para Penggugat dihadapan PPAT yang ditunjuk dan berwenang untuk itu.

Ternyata Para Penggugat dalam perkara gugatan *a quo* tidak membatalkan keberadaan Akta-akta jual beli yang dimaksud (yang dipergunakan sebagai dasar peralihan hak oleh Tergugat), maka oleh karena itu sejauh Akta-akta jual beli belum dinyatakan sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku, maka adalah tetap sah dan berlaku, dengan demikian semua peralihan hak atas sertipikat-sertipikat tersebut di atas kepada Tergugat adalah juga tetap sah dan mempunyai hukum berlaku dan tidak dapat dibatalkan.

Dasar peralihan hak yang dipergunakan oleh Tergugat II atas obyek tanah milik Para Penggugat kepada Tergugat adalah kepada Akta Jual Beli tersebut, oleh karena itu sejauh atau selama semua Akta Jual Beli dengan semua Akta Jual Beli dalam perkara tersebut tidak batal dan tidak dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya, maka mutasi/peralihan hak atas obyek berperkara tersebut yang mendasarkan kepada Akta-akta Jual Beli yang tidak batal tersebut adalah juga tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum berlaku.

Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*), dengan alasan:
Bahwa Para Penggugat menggugat dan menuntut antara lain menyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya peralihan hak dari Para Penggugat kepada Tergugat yang dilaksanakan mendasarkan pada Surat Kuasa Mutlak tersebut, padahal dilaksanakannya perbuatan hukum peralihan hak Sertipikat-sertipikat tersebut yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dari Para Penggugat kepada Tergugat adalah berdasarkan adanya perbuatan hukum berupa jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang ditunjuk dan berwenang untuk itu dengan mendasarkan kepada kuasa yang diberikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat.
Gugatan Para Penggugat adalah komulasi terlarang dan menurut hukum acara perdata dan jurisprudensi tetap putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai sumber hukum, gugatan yang dilakukan oleh Penggugat I, II, III dan IV tidak dapat digabungkan menjadi satu gugatan, oleh karena antara Para Penggugat tersebut tidak ada hubungan batin (*innerlijke somenhag*) atau *connexiit* antara kejadian hukum yang menjadi masalah gugatan yang satu dari seorang Penggugat dengan kejadian hukum yang menjadi masalah gugatan-gugatan yang lain dari beberapa orang (subyek) Penggugat;
Bahwa apabila Para Penggugat dengan maksud dan tujuan apapun berkehendak untuk melakukan upaya hukum atau gugatan, seharusnya gugatan itu dilakukan

oleh masing-masing Penggugat sebagai subyek hukumnya dengan sendiri-sendiri.

2. Gugatan Para Pihak kurang pihak.

Gugatan oleh karena Akta Jual Beli yang dipergunakan sebagai dasar (alas hak) yang menyebabkan terjadinya peralihan Hak Milik-Hak Milik tersebut kepada Tergugat masih tetap sah dan tidak pernah batal atau dibatalkan, maka semua mutasi atau peralihan hak tersebut tetap sah dan tetap berlaku sampai dinyatakan sebaliknya, oleh karena itu gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak karena PPAT yang membatalkan akta-akta jual beli tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam rangka membatalkan Akta-akta Jual Beli tersebut;

Atas eksepsi Turut Tergugat I, Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya adalah:

1. Turut Tergugat I telah memberikan pengertian sepotong-potong dengan penafsiran yang salah serta mencoba menyebutkan isi daripada gugatan Para Penggugat, jika Turut Tergugat I membaca secara teliti dan cermat maksud dan tujuan dan substansi gugatan Para Penggugat, sangat jelas dan nyata gugatan Para Penggugat ditujukan kepada Tergugat adalah gugatan wanprestasi dengan konsekuensi pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena dalam kurun waktu 13 (tigabelas) tahun Tergugat tidak pernah mau menyelesaikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa mutlak dan sisa pembayarannya atas penjualan tanah dimaksud, bahkan Tergugat pergi entah kemana karena diketahui keberadaannya serta tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan hal tersebut.

Gugatan yang diajukan Para Penggugat merupakan pihak yang berkepentingan langsung atas obyek sengketa dengan pihak Tergugat, sehingga tidak ada keharusan kepada masing-masing pihak untuk mengajukan gugatan secara tersendiri dan terpisah terhadap gugatan yang sama, dengan demikian tidak ada satu peraturanpun yang dilanggar oleh Para penggugat sebagaimana yang dituduhkan oleh Turut Tergugat I dan gugatan Para Penggugat tersebut tidak sesuai dengan azas sistem peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan

sebagaimana dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

2. Perihal eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak adalah bahwa adanya Akta Jual Beli yang didalilkan oleh Turut Tergugat I atas peralihan tanah *a quo* sampai saat ini Para Penggugat tidak pernah mengetahuinya sebab kelanjutan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Kuasa Mutlak tersebut tidak pernah diketahui karena jual beli dilakukan oleh Tergugat sendiri dihadapan PPAT yang tidak pernah dihadiri oleh Para Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Turut Tergugat I, sebab Turut Tergugat I selaku pihak yang telah menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli dengan kuasa mutlak tersebut mendalilkan tidak pernah melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga Para Penggugat selaku pihak yang dirugikan dengan adanya Akta Jual Beli yang didasarkan pada Akta Jual Beli dan kuasa mutlak tersebut sangat wajar menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pemberian Kuasa Mutlak serta tindakan hukum lainnya batal demi hukum dengan segala akibatnya. Hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat hanya sebatas pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa mutlak yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, dan tidak pernah membuat Akta Jual Beli baik dihadapan Turut Tergugat I maupun PPAT yang lain.

Atas eksepsi Turut Tergugat I dan tanggapan Para Penggugat maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Terhadap eksepsi Gugatan Para penggugat kabur (*obscur libel*) sudah menyangkut pokok perkara yang akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama pokok perkara sebab untuk mengetahui peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat yang dilaksanakan berdasarkan pada Surat Kuasa Mutlak dan adanya perbuatan hukum jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dan hal ini haruslah dibuktikan di muka persidangan.
2. Terhadap eksepsi Gugatan Para Pihak kurang pihak.

Atas eksepsi Turut Tergugat I tersebut Para Penggugat menyatakan gugatan tidak cukup pihak dan tidak perlu mengikutsertakan PPAT sebagai pihak dikarenakan pokok masalahnya adalah wanprestasi yang dilakukan Tergugat serta untuk menentukan siapa yang digugat adalah hak Para Penggugat, karena Tergugat tidak mau menyelesaikan sisa pembayaran harga tanah Para penggugat tersebut.

Eksepsi Turut Tergugat I menurut Majelis Hakim adalah kurang tepat karena gugatan Para penggugat adalah mempersoalkan masalah wanprestasi sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat, hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan bahwa Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya.

Sehingga atas pertimbangan dan alasan hukum di atas maka Majelis Hakim menolak seluruh eksepsi Turut Tergugat I.

Gugatan Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), karena Tergugat tidak melunasi pembayaran pembelian tanah milik Para Penggugat sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu:

1. Dengan Penggugat I, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 91 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I.
2. Dengan Penggugat II, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 93 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I.
3. Dengan Penggugat III, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 97 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I.
4. Dengan Penggugat IV, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 110 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I.

Oleh karena Tergugat telah wanprestasi, maka segala Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta Surat Kuasa harus dinyatakan batal.

Atas gugatan Para Penggugat tersebut Turut tergugat I telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan membenarkan telah dibuatnya Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pemberian Kuasa antara Para Penggugat dan Tergugat yaitu:

1. Antara Penggugat I dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 91 tanggal 20 September 1993.
2. Antara Penggugat II dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 93 tanggal 20 September 1993.
3. Antara Penggugat III dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 97 tanggal 20 September 1993.
4. Antara Penggugat IV dengan Tergugat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 110 tanggal 30 Oktober 1993.

Atas gugatan Para Penggugat itu juga maka Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan:

1. Pada hakekatnya Penggugat mempermasalahkan keberadaan Sertipikat Hak Milik Nomor 1714/Rawa Buaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 1715/Rawa Buaya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1726/Rawa Buaya.
2. Adapun riwayat penerbitan Sertipikat-sertipikat tersebut, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1714/Rawa Buaya, berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 29 Juni 1994, diterangkan bahwa Sarwani diberikan Hak Milik Nomor 1714/Rawa Buaya seluas 1.214 M² (seribu duaratus empatbelas Meter Persegi) dan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tanggal 20 September 1993 dihadapan Turut Tergugat I atas tanah milik adat C Nomor

- 5318 Persil 50 S II luas kurang lebih 1.207 M2 (seribu duaratus tujuh Meter Persegi) kepada Tergugat.
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1715/Rawa Buaya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 29 Juni 1994 diterangkan bahwa Hajjah Sa'diah diberikan Hak Milik Nomor 1715/Rawa Buaya seluas 2.420 M2 (dua ribu empatratus duapuluh Meter Persegi) dan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993 dihadapan Turut Tergugat I diterangkan bahwa Hajjah Sa'diah telah melakukan Pengikatan Jual Beli tanah milik adat kepada Tergugat.
 4. Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Rawa Buaya seluas 2.430 M2 (dua ribu empatratus tigapuluh Meter Persegi) dan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993 dihadapan Turut Tergugat I atas tanah milik adat C Nomor 5315 Persil Nomor 50 S II seluas kurang lebih 2.446 M2 (dua ribu empatratus empatpuluh enam Meter Persegi) kepada Tergugat.
 5. Sertipikat Hak Milik Nomor 1726/Rawa Buaya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 16 Agustus 1994 diterangkan Haji Munir diberikan Hak Milik Nomor 1726/Rawa Buaya seluas 1.165 M2 (seribu seratus enampuluh lima Meter Persegi) dan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tanggal 20 September 1993 dihadapan Turut Tergugat I atas tanah milik adat C Nomor 5316 Persil 50 S II luas kurang lebih 1.135 M2 (seribu seratus tigapuluh lima Meter Persegi) kepada Tergugat.

Inti pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yakni tidak melunasi sisa pembayaran harga tanah milik Para Penggugat sejumlah Rp.1.486.300.000,- (satu milyar empatratus delapanpuluh enam juta tigaratus ribu Rupiah).

Dari dalil-dalil yang diajukan Penggugat dan jawaban-jawaban yang telah diajukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maka Pengadilan sebelum memutuskan, menimbang hal-hal sebagai berikut:

1. Para Penggugat adalah pemilik dari tanah milik adat C Nomor 5315 Persil Nomor 50 S II seluas 2.446 M² (dua ribu empatratus empatpuluh enam Meter Persegi), tanah milik adat C Nomor 5316 Persil 50 S II luas 1.135 M² (seribu seratus tigapuluh lima Meter Persegi), tanah milik adat C Nomor 5318 Persil 50 S II luas 1.207 M² (seribu duaratus tujuh Meter Persegi) dan Hak Milik Adat C Nomor 1542 Persil Nomor 51 Blok S II luas 2.270 M² (duaribu duaratus tujuh puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.
2. Telah terjadi kesepakatan harga antara Para Penggugat dan Tergugat dimana Para Penggugat menjual tanah miliknya kepada Tergugat yang jumlah keseluruhannya seluas kurang lebih 8.428 M² (delapan ribu empatratus duapuluh delapan Meter Persegi) dengan harga Rp.225.000,- (duaratus duapuluh lima ribu Rupiah) per Meter Persegi, dengan ketentuan bahwa Tergugat baru membayar lunas harga tanah apabila telah terbit Sertipikat atas nama Para Penggugat maka disetujui oleh kedua belah pihak (Para Penggugat dan Tergugat) dihadapan Turut Tergugat I yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 91 tanggal 20 September 1993, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 93 tanggal 20 September 1993, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tanggal 20 September 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 97 tanggal 20 September 1993 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993 diikuti pemberian kuasa Nomor 110 tanggal 30 Oktober 1993.
3. Para Penggugat telah menerima uang muka (*voorschot*) dari Tergugat yakni Penggugat I untuk 2 (dua) bidang tanah seluas 3.816 M² (tiga ribu delapanratus enam belas Meter Persegi) sebesar Rp.90.000.000,- (sembilanpuluh juta Rupiah), Penggugat II untuk tanah seluas 1.135 M² (seribu seratus tigapuluh.lima Meter

Persegi) sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tigapuluh juta Rupiah), Penggugat III untuk tanah 1.207 M2 (seribu duaratus tujuh Meter Persegi) sebesar Rp.60.000.000,- (enampuluh juta Rupiah) dan Penggugat IV untuk tanah 2.270 M2 (duaribu duaratus tujuh Meter Persegi) sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tigapuluh juta Rupiah).

4. Pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditandatangani dan pemberian uang muka (*voorschot*) diserahkan Tergugat kepada Para Penggugat memang benar Sertipikat belum terbit.
5. Dalam kenyataannya bidang tanah atas nama Para Penggugat telah selesai dan diterbitkan oleh Turut Tergugat II sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor 1714/Rawa Buaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 1715/Rawa Buaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Rawa Buaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 1726/Rawa Buaya dimana keempat Sertipikat tersebut telah berada dalam penguasaan Tergugat dan Tergugat tidak pernah memenuhi perjanjian yang telah disepakati yakni membayar sisa dari harga tanah yang belum terbayar tersebut, bahkan sampai saat ini tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya.

Dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa:

1. Tergugat telah tidak memenuhi suatu kewajiban yang seharusnya ia penuhi sebagaimana yang telah disepakati bersama sebagaimana yang dibuatkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat. Penggugat tidak/belum melunasi sisa pembayaran yang seharusnya ia penuhi kepada Para penggugat yakni membayar sebesar Rp.1.486.300.000,- (satu milyar empatratus delapanpuluh enam juta tigaratus ribu Rupiah).
2. Surat Kuasa Nomor 91, Nomor 93, Nomor 97 dan Nomor 110 adalah bentuk ikutan (*accessoir*) dari Perjanjian Pokok yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90, Nomor 92, Nomor 96 dan Nomor 109 dimana keberadaannya adalah tidak berdiri sendiri.
3. Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) yakni tidak memenuhi kewajibannya kepada Para Penggugat, maka segala hak

sebagaimana yang tercantum dalam Surat Kuasa tersebut tidak dapat dipergunakan untuk kepentingannya sendiri.

4. Tergugat yang telah terbukti melakukan wanprestasi, maka adalah hak Para Penggugat untuk memohon pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993, Nomor 92 tanggal 20 September 1993, Nomor 96 tanggal 20 September 1993 dan Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993 dan Surat Kuasa Nomor 91 tanggal 20 September 1993, Nomor 93 tanggal 20 September 1993, Nomor 97 tanggal 20 September 1993 dan Nomor 110 tanggal 30 Oktober 1993.
5. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan turut Tergugat I, keempat bidang tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat dengan menggunakan sarana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa yang telah dinyatakan batal tersebut di atas, oleh karena itu sebagai konsekuensi yuridis jual beli atas 4 (empat) bidang tanah tersebut patut untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya.
6. Selama persidangan berlangsung Tergugat tidak pernah hadir, dimana menurut keterangan Turut Tergugat II bahwa Turut Tergugat II telah menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1714/Rawa Buaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 1715/Rawa Buaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Rawa Buaya, Sertipikat Hak Milik Nomor 1726/Rawa Buaya kepada Tergugat, sehingga yang ada pada Turut tergugat II adalah warkah-warkah dari keempat bidang tanah tersebut.
7. Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili instansi lain (Badan Pertanahan Nasional) untuk melakukan perubahan data Hak Milik dan memerintahkan untuk menyerahkan Sertipikat kepada Para Penggugat.
8. Gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian, dan Majelis menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya, dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat.

Dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Pengadilan memutuskan hal-hal berikut ini:

1. Tergugat terbukti melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yakni tidak memenuhi kewajibannya kepada Para Penggugat, maka segala hak sebagaimana yang tercantum dalam surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan untuk kepentingannya sendiri.
2. Oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka adalah hak Para Penggugat untuk memohon pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993, Nomor 92 tanggal 20 September 1993, Nomor 96 tanggal 20 September 1993 dan Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993 dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya.
3. Surat Kuasa Nomor 91, Surat Kuasa Nomor 93, Surat Kuasa Nomor 97 dan Surat Kuasa Nomor 110 dibuat di hadapan Turut Tergugat I dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya.
4. Batal demi hukum dengan segala akibatnya peralihan hak dari Para Penggugat kepada Tergugat yang didasarkan pada Surat Kuasa tersebut.
5. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak dari padanya tunduk pada putusan ini.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.964.000,- (satu juta sembilanratus enampuluh empat ribu Rupiah)

2.3. Analisa Terhadap Permasalahan Hukum

2.3.1. Peran dan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran identitas dan informasi dari Penghadap yang diberikan kepadanya.

Peran dan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran identitas dan informasi dari Penghadap yang diberikan kepadanya adalah sebatas kebenaran formal (*formale bewijskracht*). Kebenaran formal adalah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang terjadi dalam akta betul-betul dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadapnya.

Akta PPAT harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta betul-betul dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat tercantum dalam akta sesuai

dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta termasuk kebenaran identitas dan informasi para pihak yang menghadap. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/Penghadap, saksi dan PPAT, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh PPAT dan dicatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta para pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan dari formalitas dari akta yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh PPAT dan para saksi, juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan PPAT dan para saksi, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi dan PPAT ataupun ada prosedur pembuktian akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari Akta PPAT. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

Tidak dilarang bagi siapapun untuk melakukan pengingkaran atau penyangkalan atas aspek formal Akta PPAT, jika yang bersangkutan merasa dirugikan atas Akta yang dibuat dihadapan PPAT. Pengingkaran atau penyangkalan tersebut harus dilakukan dengan suatu gugatan ke Pengadilan Umum, dan Penggugat harus dapat membuktikan bahwa ada aspek formal yang dilanggar atau tidak sesuai dalam akta yang bersangkutan, misalnya, bahwa yang bersangkutan tidak pernah merasa menghadap PPAT pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul yang tersebut dalam awal akta, atau merasa tanda tangan yang tersebut dalam akta bukan tanda tangan dirinya. Jika hal ini terjadi bersangkutan atau Penghadap tersebut untuk menggugat PPAT dan Penggugat harus dapat membuktikan ketidakbenaran aspek formal tersebut.

Dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT, menurut hemat Penulis, PPAT tersebut telah melakukan pembuatan Akta sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006, sehingga dalam hal ini Pengadilan tidak membatalkan Akta-akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT dengan alasan PPAT tidak melakukan pemeriksaan identitas dan informasi sesuai dengan prosedur yang seharusnya dilakukan oleh PPAT karena PPAT telah bekerja sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Prosedur-prosedur tersebut di bawah ini wajib dilakukan oleh PPAT yang didasarkan pada Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 yaitu:

- a. Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1).

Pengisian blanko Akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

- b. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 ayat (3) mengenai:
 1. identitas dan kapasitas penghadap;
 2. kehadiran para pihak atau kuasanya;
 3. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar;
 4. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
 5. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- c. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf (a) sampai dengan huruf (g), PPAT wajib

- melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan Sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1).
- d. Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil sebagaimana disebutkan dalam Pasal 54 ayat (2).
 - e. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 61 ayat (1). Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pelanggaran administratif. Di dalam Pasal 40 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta kepada para pihak yang bersangkutan.

Menurut hemat Penulis, dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT dapat dilihat bahwa Tergugat tidak memberikan informasi yang sebenar-benarnya kepada PPAT yang membuat Akta-akta Jual Beli tersebut. Tergugat hanya menyerahkan Surat Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I tanpa menampilkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Padahal dalam kasus ini Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa itu dibuat berdampingan, namun disalahgunakan oleh Tergugat dengan hanya menyerahkan Surat Kuasa Jual kepada PPAT yang berwenang.

PPAT tersebut setelah melihat ada Surat Kuasa dari Para Penggugat kepada Tergugat langsung membuat Akta-akta Jual Beli yang bersangkutan. Kehadiran Para Penggugat sudah tidak lagi diperlukan mengingat sudah adanya Surat Kuasa dari Para Penggugat kepada Tergugat untuk menjual tanah-tanah milik Para Penggugat kepada Tergugat.

Menurut Penulis, PPAT telah melakukan kewajibannya sebagai PPAT untuk melihat asli setiap identitas dan informasi yang diperlukan, namun sekali lagi PPAT hanya melihat data formil karena kebenaran data secara formil adalah tanggung jawab PPAT. Menurut Pasal 54 ayat (3) Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006, PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil, namun di dalam kasus ini telah Tergugat memenuhi semua data formil sehingga PPAT tidak berwenang menolak pembuatan akta.

2.3.2. Kesesuaian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT terhadap ketentuan yang berlaku.

Ada beberapa hal dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT yang menurut Penulis tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal-hal tersebut adalah:

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT yang membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tanggal 20 September 1993, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92 tanggal 20 September 1993, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tanggal 20 September 1993 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993 yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I.

Menurut Penulis pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90, Nomor 92 dan Nomor 96 tanggal 20 September 1993 yang kesemuanya dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 30 Oktober 1993 dibuat dihadapan Turut Tergugat I dikarenakan adanya beberapa unsur-unsur penting yang tidak dicantumkan dalam Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas seperti:

- a. Jangka waktu pelunasan sisa pembayaran oleh Tergugat yang tidak dicantumkan secara tegas.

Hal ini menyebabkan Tergugat bisa melunasi sisa pembayaran seperti tercantum dalam Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tanpa batasan waktu. Di dalam Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut hanya disebutkan bahwa sisa pembayaran akan dibayarkan oleh Tergugat setelah Sertipikat-sertipikat telah terdaftar atas nama Para Penggugat. Namun kenyataannya setelah Sertipikat-sertipikat tersebut telah diterbitkan oleh Turut Tergugat II, karena tidak adanya jangka waktu pelunasan maka Tergugat dapat melakukan ingkar janji atau wanprestasi terhadap sisa pembayaran.

b. Terdapat perbedaan uang muka (*voorschot*).

Perbedaan uang muka (*voorschot*) antara yang tercantum dalam Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan yang diakui telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Para Penggugat. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Penggugat I telah menerima uang muka sebesar Rp.90.000.000,- (sembilanpuluh juta Rupiah) dan sisa yang masih harus diterima oleh Penggugat I sebesar Rp.768.600.000,- (tujuhratus enam puluh delapan juta enam ratus ribu Rupiah) sedangkan di dalam Pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 Nomor 90 disebutkan bahwa jual beli akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp.76.320.000,- (tujuh puluh enam juta tiga ratus dua puluh ribu Rupiah) dan Penggugat I pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 90 tersebut telah menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp.38.160.000,- (tigapuluh delapan juta seratus enam puluh ribu Rupiah) dan sisanya sebesar Rp.38.160.000,- (tigapuluh delapan juta seratus enam puluh ribu Rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat I selambat-lambatnya setelah Sertipikat diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari Penggugat I.

2. Penggugat II telah menerima uang muka sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tigapuluh juta Rupiah) dan sisa uang yang masih harus diterima oleh Penggugat II sebesar Rp.125.375.000,- (seratus duapuluh lima juta tigaratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) sedangkan di dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 Nomor 92 disebutkan bahwa jual beli tersebut telah menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp.11.350.000,- (sebelas juta tigaratus limapuluh ribu Rupiah) dari harga Rp.22.700.000,- (duapuluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) dan sisanya Rp.11.350.000,- (sebelas juta tigaratus limapuluh ribu Rupiah) akan dibayar Tergugat kepada Penggugat II selambat-lambatnya setelah Sertipikat diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari Penggugat II.
3. Penggugat III telah menerima uang muka sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta Rupiah) dan sisa uang yang masih harus diterima oleh Penggugat III sebesar Rp.211.575.000,- (duaratus sebelas juta limaratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) sedangkan di dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 disebutkan bahwa jual beli akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp.24.140.000,- (duapuluh empat juta seratus empat puluh ribu Rupiah) dan Penggugat III pada saat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 96 tersebut telah menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp.12.070.000,- (duabelas juta tujuh puluh ribu Rupiah) dan sisanya Rp.12.070.000,- (duabelas juta tujuh puluh ribu Rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat III selambat-lambatnya setelah Sertipikat telah diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari Penggugat III.

4. Penggugat IV telah menerima uang muka sebesar Rp.130.000.000,- (seratus tigapuluh juta Rupiah) dan sisa uang yang masih harus diterima oleh Penggugat IV sebesar Rp.380.750.000,- (tigaratus delapanpuluh juta tujuh ratus limapuluh ribu Rupiah) sedangkan di dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 Nomor 109 disebutkan bahwa jual beli akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp.45.400.000,- (empatpuluh lima juta empat ratus ribu Rupiah) dan Pihak Penggugat IV pada saat penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 109 telah menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp.22.700.000,- (duapuluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) dan sisanya Rp.22.700.000,- (duapuluh dua juta tujuh ratus ribu Rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat IV selambat-lambatnya setelah Sertipikat telah diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari Penggugat IV.

Sebagaimana hal yang telah disebutkan di atas, dapat dilihat adanya perbedaan uang muka dan sisa pembayaran yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan yang telah diakui oleh Para Penggugat. Terhadap hal ini, Penulis berpendapat adanya ketidakbenaran keterangan yang diberikan oleh para pihak kepada PPAT.

Dalam hal terjadi perbedaan seperti ini, dibutuhkan peran pengadilan. Sementara PPAT hanya mengkonstantir hal-hal yang disampaikan para pihak kepada dirinya atau dapat PPAT dan/atau Notaris hanya bertanggung jawab terhadap kebenaran formal, maka Pengadilan berhak menguji kebenaran materiil (*materiele bewijskracht*).

Kebenaran materiil (*materiele bewijskracht*) merupakan kepastian tentang materi suatu akta, bahwa apa yang tersebut dalam akta

merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*). Keterangan atau pernyataan yang diberikan/disampaikan dihadapan Pejabat Umum dan para pihak harus dinilai benar, yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Pejabat Umum yang kemudian keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar berkata, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Pejabat Umum terlepas dari hal semacam itu. Hal mana dapat kita lihat penutup setiap akta PPAT “maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua di atas, maka akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT”. Dengan demikian isi akta otentik tersebut mempunyai kepastian sebagai yang sebenar-benarnya. Jika akan membuktikan aspek materil dari isi akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan.

Untuk kasus ini Pengadilan Negeri Jakarta Utara mempercayai keterangan yang diberikan oleh Para Penggugat tanpa memberikan pertimbangan yang jelas mengenai tidak terpenuhinya unsur materil dari akta. Padahal menurut Penulis hal seperti ini seharusnya tidak terjadi, mengingat Para Penggugat tidak dapat membuktikan dengan jelas bahwa Turut Tergugat I tidak membacakan/menerangkan isi akta pada saat Para Penggugat menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dalam peraturan kePPATan dan Peraturan Jabatan Notaris, ada kewajiban bagi PPAT maupun Notaris untuk membacakan/menjelaskan kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan Pejabat Umum.

2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut menyatakan Surat Kuasa Nomor 91, Surat Kuasa Nomor 93, Surat Kuasa Nomor 97 tanggal 20 September 1993 dan Surat Kuasa Nomor 110 tanggal 30 Oktober 1993 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I merupakan Surat Kuasa Mutlak. Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, Surat Kuasa dikatakan Surat Kuasa Mutlak apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu:

- a. Obyek dari kuasa tersebut adalah hak atas tanah;
- b. Kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali;
- c. Kuasa tersebut merupakan pemindahan hak atas tanah, karena isinya memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Menurut hemat Penulis, dari ketiga unsur di atas, ada beberapa hal yang menyebabkan Surat Kuasa ini bukan merupakan Surat Kuasa Mutlak yaitu:

- a. Di dalam Surat Kuasa ini tidak ada klausula bahwa kuasa ini tidak dapat ditarik kembali.
- b. Surat Kuasa ini merupakan Surat Kuasa Khusus menjual dan bukan merupakan Surat Kuasa Mutlak.

Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Pemberian kuasa secara khusus ini berisi tugas tertentu. Pemberi kuasa hanya menyuruh si kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja. Seperti misalnya kuasa untuk menjual sebuah rumah.

"Penghadap bersama ini, menerangkan memberi kuasa kepada Tuan Sugiarto Khusus untuk dan atas nama Pemberi Kuasa menjual tanah berikut segala sesuatu yang berada/berdiri di

atas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, tujuannya dan Hukum dapat dianggap sebagai barang tetap dengan tidak ada yang dikecualikan untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap kepada PPAT setempat, untuk meminta, member keterangan-keterangan dan menandatangani AJB atas tanah tersebut dan melakukan segala tindakan sehubungan dengan maksud tersebut di atas, untuk dijual kepada Penerima Kuasa sendiri (Tuan Sugiarto tersebut di atas).”

Dari hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Surat Kuasa Nomor 91, Surat Kuasa Nomor 93, Surat Kuasa Nomor 97 dan Surat Kuasa Nomor 110 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I bukanlah Surat Kuasa Mutlak.

3. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT dirasa merugikan Tergugat karena tidak adanya unsur keadilan terhadap Tergugat disana. Penggugat mendapatkan haknya dimana Pengadilan mengabulkan gugatan Penggugat untuk membatalkan segala akibatnya peralihan hak dari Para Penggugat kepada Tergugat yang didasarkan pada Surat Kuasa tersebut sedangkan Tergugat tidak mendapatkan haknya atas telah dibayarkan uang muka (*voorschot*) kepada Penggugat.

Jadi dalam hal ini Para Penggugat mendapatkan 2 (dua) keuntungan yaitu:

- a. Hak atas tanahnya masing-masing; dan
- b. Uang muka (*voorschot*) yang telah dibayarkan oleh Tergugat tidak dikembalikan lagi kepada Tergugat.

Sedangkan Tergugat tidak menerima apapun. Hal tersebut menurut hemat Penulis dirasakan adanya kekurangadilan.

2.3.3. Akibat hukum bagi PPAT yang membuat Akta tapi dinyatakan cacat yuridis.

Suatu akta dikatakan cacat yuridis apabila akta-akta yang dibuat mengalami degradasi kekuatan bukti dari kekuatan bukti lengkap menjadi

permulaan pembuktian dan dapat memiliki cacat yuridis yang menyebabkan kebatalan atau ketidakabsahannya.

Cacat yuridis akta otentik yang mengakibatkan akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum atau non existent, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu terdapat dalam Pasal 1869 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidaklah dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan apabila tidak memenuhi syarat otentisitas akta seperti yang sudah disebutkan sebelumnya.

Di dalam PP Nomor 37 tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 tidak pernah disebutkan bahwa akta PPAT bisa mengalami degradasi kekuatan pembuktian karena pelanggaran yang dilakukan PPAT dalam pembuatan aktanya. Misalnya PPAT tidak melakukan prosedur pembuatan akta seperti yang tercantum dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006, pelanggaran semacam ini tidak akan menyebabkan akta PPAT yang dibuat mengalami degradasi kekuatan pembuktian karena tidak pernah disebutkan secara tegas pelanggaran terhadap prosedur pembuatan akta menyebabkan kebatalan akta itu sendiri.

Akibat hukum bagi PPAT yang aktanya dinyatakan cacat yuridis sebenarnya tidak ada. Apabila diputuskan oleh Pengadilan bahwa akta yang dibuat PPAT tersebut batal demi hukum maka PPAT tunduk pada keputusan Pengadilan yang berlaku. Namun apabila terbukti bahwa PPAT tersebut melakukan pelanggaran terhadap PP Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 dan Kode Etik yang berlaku maka PPAT akan dikenakan sanksi-sanksi sesuai dengan yang tercantum dalam peraturan perundang-

undangan yang berlaku bagi PPAT khususnya ketentuan Pasal 55 Peraturan
KaBPN Nomor 1 Tahun 2006.



BAB III PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya, maka Penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Peran dan tanggung jawab PPAT terhadap kebenaran identitas dan informasi dari Penghadap yang diberikan kepadanya adalah sebatas kebenaran formal (*formale bewijskracht*). Kebenaran formal adalah kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadapnya. Akta PPAT harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang disebutkan dalam akta betul-betul dilakukan dihadapan PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta termasuk kebenaran identitas dan informasi para pihak yang menghadap. Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan dari formalitas dari akta. Dengan kata lain pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari Akta PPAT. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

Dihubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT tersebut, PPAT telah melakukan pembuatan Akta sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 sehingga Pengadilan tidak membatalkan Akta-akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT.

2. Menurut hemat Penulis, ada beberapa putusan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor

159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak memberikan rasa keadilan. Hal-hal tersebut adalah:

- a. Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 90, Nomor 92 Nomor 96 dan Nomor 109 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I.

Menurut Penulis pembatalan Akta-akta tersebut dikarenakan adanya beberapa unsur-unsur penting yang tidak dicantumkan dalam Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di atas seperti:

1. Jangka waktu pelunasan sisa pembayaran oleh Tergugat yang tidak dicantumkan secara tegas.
2. Terdapat perbedaan uang muka (*voorschot*).

- b. Menyatakan Surat Kuasa Nomor 91, Nomor 93, Nomor 97 dan Surat Kuasa Nomor 110 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I merupakan Surat Kuasa Mutlak.

Menurut Penulis, ada beberapa hal yang menyebabkan Surat Kuasa ini bukan merupakan Surat Kuasa Mutlak yaitu:

1. Di dalam Surat Kuasa ini tidak ada klausula bahwa kuasa ini tidak dapat ditarik kembali.
2. Surat Kuasa ini merupakan Surat Kuasa Khusus menjual dan bukan merupakan Surat Kuasa Mutlak.

- c. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 Oktober 2005 Nomor 159/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT dirasa merugikan Tergugat karena tidak adanya unsur keadilan terhadap Tergugat disana. Dalam hal ini Para Penggugat mendapatkan 2 (dua) keuntungan yaitu:

1. Hak atas tanahnya masing-masing; dan
2. Uang muka (*voorschot*) yang telah dibayarkan oleh Tergugat tidak dikembalikan lagi kepada Tergugat.

sedangkan Tergugat tidak mendapatkan penggantian atas uang muka yang telah dibayarkan.

3. Suatu akta dikatakan cacat yuridis apabila akta-akta yang dibuat mengalami degradasi kekuatan bukti dari kekuatan bukti lengkap menjadi permulaan

pembuktian dan dapat memiliki cacat yuridis yang menyebabkan kebatalan atau ketidakabsahannya. Di dalam PP Nomor 37 tahun 1998 dan Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 tidak pernah disebutkan bahwa akta PPAT bisa mengalami degradasi kekuatan pembuktian karena pelanggaran yang dilakukan PPAT dalam pembuatan aktanya. Akibat hukum bagi PPAT yang aktanya dinyatakan cacat yuridis sebenarnya tidak ada. Apabila diputuskan oleh Pengadilan bahwa akta yang dibuat PPAT tersebut batal demi hukum maka PPAT tunduk pada keputusan Pengadilan yang berlaku. Namun apabila terbukti bahwa PPAT tersebut melakukan pelanggaran terhadap PP Nomor 37 tahun 1998, Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006 dan Kode Etik yang berlaku maka PPAT akan dikenakan sanksi-sanksi sesuai dengan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku karena PPAT yang dalam pembuatan aktanya bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 55 Peraturan KaBPN Nomor 1 Tahun 2006

3.2. Saran

Untuk mengatasi hal-hal semacam ini tidak terjadi di masa yang akan datang maka Penulis menyarankan:

1. Hendaknya Para Notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana pembayarannya belum lunas tidak membuat Akta Kuasa tersendiri. Klausul Kuasa tersebut sebaiknya dimasukkan ke dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sehingga tidak bisa disalahgunakan oleh Para Penghadap sampai pembayaran lunas.
2. Hendaknya PPAT yang membuat Akta Jual Beli yang didasarkan pada Surat Kuasa dapat menanyakan terlebih dahulu kepada para penghadapnya, apakah Surat Kuasa yang dilampirkan tersebut dibuat juga dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Hal ini untuk menghindari ketidakbenaran informasi yang diberikan oleh para penghadap.

3. Dalam hal ini Notaris sebagai Turut Tergugat I melakukan pelanggaran terhadap Pasal 16 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 sehingga seharusnya Notaris yang bersangkutan dikenakan sanksi sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 85 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009.
- Budiono, Herlin. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Cet.2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Mertokusumo, Soedikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika Universitas Terbuka, 1988.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 1993.
- Parlindungan, AP. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: CV Mandar Maju, 2009.
- Perangin, Efendi. *Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*. Jakarta: Rajawali Pers, 1994.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-hak atas tanah*. Cet.4. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Cet.1. Jakarta: Divisi Buku Perguruan Tinggi PT RajaGrafindo Persada, 2003.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed.1, Cet.10. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, 2003.
- Supriadi, *Hukum Agraria*. Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Sutedi, Adrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Cet.2. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Tobing, GHS L. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet.2. Jakarta: Erlangga, 1980.

B. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PerKaBPN No.1 Tahun 2006

Indonesia, Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN No.52 Tahun 1998, TLN No.3746

Indonesia. Undang-undang Jabatan Notaris, UU No.30 tahun 2004, LN No.117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

C. Makalah

Latumenten, Pieter. "Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya." Makalah disampaikan pada Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia. Surabaya, 28 Januari 2009.



P U T U S A N

Nomor : 159 / Pdt.G / 2005 / PN.JKT.UT.

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

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

1. **Hj. MAS'AH,** beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.003, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan. Cengkareng, Jakarta Barat ;
2. **Hj. NA'AMAH,** beralamat di Kampung Pondok Randu Rt.002, Rw. 02, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
3. **H. SADELIH,** beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.004, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
4. **Hj. MULYANA,** beralamat di Bojong Raya, Rt.014, Rw.004 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
5. **SARWANI,** beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.004, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
6. **SAHRONI,** beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.003, Rw.002 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

Selaku Para Ahli Waris dari Almarhum MUHAMMAD dengan almarhumah Hj. SA'DIAH, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT I** ;

7. **Hj. MUNAH,** beralamat di Jl. H. Selong Rt.006, Rw.03 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
8. **H. SAHRUDIN,** beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.002, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
9. **Hj. HUJAIMAH,** beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.003, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
10. **S U B K I,** beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.004, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
11. **AKHMAD KOSASIH,** beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.004, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
12. **Hj. UUM UMIYANAH,** beralamat di Kampung Peuteuy, Rt.02, Rw.01 Kelurahan Leuwisadang, Kecamatan Leuwiliang, Bogor ;
13. **Hj. HASANAH,** beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.004, Rw.002 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

Selaku para ahli dari almarhum MUNIR dengan Almarhum Hj. SAMUN binti H. NASIRIN, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT II** ;

14. **SARWANI**, beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.004, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
Yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT III**
15. **Hj. HASANAH**, beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.004, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
16. **ROSADAH**, beralamat di Jl. Tanah Koja, Rt.003, Rw.03 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
17. **MAHFUZ**, beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.004, Rw.002, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;
18. **AIZ FAUZI**, beralamat di Kampung Pondok Randu, Rt.004, Rw.002 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

Selaku para ahli waris dari almarhum H. SAMSUDIN, yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT IV** ;

Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasa Hukumnya **IBNU WISUKO, SH, IDHAM UMAR, SH, MAHRUDIN, SH, YULLI PURWANTO, SH, MSc, BAJU SULISTIONO, SH dan YULIATI, SH** Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum “ **WIMBY & ASSOCIATES** “ Advokat & Konsultan Hukum, yang beralamat di Jl. Senayan No.87 Blok S, Kebayoran Baru Jakarta 12180, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 April 2005 yang selanjutnya disebut sebagai : **PARA PENGGUGAT** ;

L A W A N

1. **SUGIARSO** Beralamat terakhir di Pluit Mas Selatan V Blok N/21, Rt.006/011, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan Kotamadya Jakarta Utara, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun di luar Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT** ;
2. **NY. RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH**
Notaris di Jakarta beralamat di Perkantoran Roxy Mas Blok E1/25 Jakarta Pusat.
selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT I** ;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA JAKARTA BARAT**
Beralamat di Komplek Perumahan Permata Buana, Jl. Kembang Utama Raya, Jakarta Barat.
selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERGUGAT II** ;

ii. Hak Milik Adat Girik C No. 5315, Persil Nomor 50, Blok S.II, luas 2.446 M² (dua ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) terletak di Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya), dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah milik Haji. GENI/NAWAWI
- Sebelah Timur : tanah milik Haji JAMAT
- Sebelah Selatan : tanah milik Haji MARWAN/Haji JAMAT
- Sebelah Barat : tanah milik Haji MARWAN

(Bukti P-4)

5. Bahwa PENGGUGAT II adalah Pemilik sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C No. 5316, Persil Nomor 50, Blok S II, luas 1.135 M² (seribu seratus tiga puluh lima meter persegi), yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) atas nama Haji MUNIR, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah milik Haji NAMIN
- Sebelah Timur : tanah milik NAWAWI
- Sebelah Selatan : tanah milik Hajjah SADIAH
- Sebelah Barat : tanah milik ALIONG

(Bukti P-5)

6. Bahwa PENGGUGAT III adalah Pemilik sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 5318, Persil Nomor 50, Blok S II, luas 1.207 M² (seribu dua ratus tujuh meter persegi), yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) atas nama Tuan SARWANI, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah milik Haji NAMIN
- Sebelah Timur : tanah milik Haji JAMAT
- Sebelah Selatan : tanah milik Haji SADIAH
- Sebelah Barat : tanah milik Haji MUNIRAH;

(Bukti P-6)

7. Bahwa PENGGUGAT IV adalah Pemilik sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 1542, Persil Nomor 51, Blok S II, luas 2.270 M² (dua ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) atas nama SAMSUDIN bin MOHAMAD, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah milik Haji NAMIN
- Sebelah Timur : tanah milik Haji MARWAN
- Sebelah Selatan : jalan Pondok Randu
- Sebelah Barat : tanah milik Haji ARMA

(Bukti P-7)

8. Bahwa PARA PENGGUGAT bermaksud hendak menjual bidang tanah tersebut diatas kepada TERGUGAT dengan perantara H.M. SOLEH dan H. SAMUIH dengan harga disepakati dan/atau disetujui sebesar Rp 225.000,-/M² (dua ratus dua puluh lima ribu per meter persegi), dengan luas bidang tanah keseluruhan 8.428 M², dengan perincian sebagai berikut :

i.	Milik PENGGUGAT I	seluas 1.370 M ²
ii.	Milik PENGGUGAT I	seluas 2.446 M ²
iii.	Milik PENGGUGAT II	seluas 1.135 M ²
iv.	Milik PENGGUGAT III	seluas 1.207 M ²
v.	Milik PENGGUGAT IV	seluas 2.270 M ²
	<u>Jumlah Keseluruhan.....</u>	<u>seluas 8.428 M²</u>

9. Bahwa luas tanah yang akan dijual kepada TERGUGAT seluas 8.428 M² (delapan ribu empat ratus dua puluh delapan meter persegi) berdasarkan bukti Girik yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT, dan TERGUGAT baru akan membayar lunas bidang tanah milik PARA PENGGUGAT apabila sudah diterbitkan sertipikat masing-masing atas nama PARA PENGGUGAT, oleh karena itu untuk merealisasikan keinginan TERGUGAT maka dibuat kesepakatan oleh dan dihadapan turut TERGUGAT I yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu :

- i. Dengan PENGGUGAT I, yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 90, tertanggal 20 September 1993, diikuti dengan pemberian kuasa mutlak No. 91 dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta; (Bukti P-8A, Bukti P-8B)
- ii. Dengan PENGGUGAT II, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92, tertanggal 20 September 1993, diikuti dengan pemberian kuasa mutlak No. 93 dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta; (Bukti P-9A, Bukti P-9B)
- iii. Dengan PENGGUGAT III, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96, tertanggal 20 September 1993, diikuti dengan pemberian kuasa mutlak No. 97 dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta; (Bukti P-10A, Bukti P-10B)
- iv. Dengan PENGGUGAT IV, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109, tertanggal 30 Oktober 1993, diikuti dengan pemberian kuasa mutlak No. 110 dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta; (Bukti P-11A, Bukti P-11B)

10. Bahwa didasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas yang diikuti dengan pembuatan Surat Kuasa Mutlak dari PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV kepada TERGUGAT, yang berisi kuasa

“ Untuk menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberi keterangan-keterangan dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut untuk dijual kepada TERGUGAT dan melakukan segala tindakan hukum sehubungan dengan maksud tersebut diatas ”;

11. Bahwa perlu diketahui PARA PENGGUGAT adalah orang awam yang tidak mengerti dan memahami akte Perjanjian yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, sehingga konsekuensi hukum yang timbul akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Mutlak sangat merugikan kepentingan PARA PENGGUGAT. Sehingga setelah Sertipikat selesai diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II diambil oleh TERGUGAT dan yang bersangkutan menghilang dan tidak pernah menyelesaikan pembayaran tanah milik PARA PENGGUGAT.
12. Bahwa Kuasa Mutlak yang dimaksud sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. No 90, tertanggal 20 September 1993, dengan Surat Kuasa Mutlak No. 91, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92, tertanggal 20 September 1993, dengan Surat Kuasa Mutlak No. 93, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96, tertanggal 20 September 1993, dengan Surat Kuasa Mutlak No. 97, Perjanjian pengikatan Jual Beli No. 109, tertanggal 30 Oktober 1993, dengan Surat Kuasa Mutlak No. 110, didalamnya mengandung unsur yang tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa yaitu berupa pemindahan hak tanah yang diberikan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh Pemegang haknya ;
13. Bahwa PARA PENGGUGAT telah menerima uang muka (voorschot) pada saat kesepakatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT I), yaitu :
 - i. PENGGUGAT I yang memiliki 2 (dua) bidang tanah seluas 3.816 M², telah menerima uang muka sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan Puluh Juta Rupiah);
 - ii. PENGGUGAT II memiliki sebidang tanah seluas 1.135 M², telah menerima uang muka sebesar Rp. 130.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah)
 - iii. PENGGUGAT III memiliki sebidang tanah seluas 1.207 M², menerima uang muka sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah)
 - iv. PENGGUGAT IV memiliki sebidang tanah seluas 2270 M², telah menerima uang muka sebesar Rp. 130.000.000,- (Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah)
14. Bahwa sisa pembayaran atas tanah milik PARA PENGGUGAT sejumlah Rp. 1.486.300.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Enam Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- i. Sisa uang yang masih harus diterima oleh PENGGUGAT I sebesar Rp. 768.600.000,- (Tujuh Ratus Enam Puluh Delapan Juta Enam Ratus Ribu Rupiah).
- ii. Sisa uang yang masih harus diterima oleh PENGGUGAT II sebesar Rp. 125.375.000,- (Seratus Dua Puluh Lima Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah).
- iii. Sisa uang yang masih harus diterima oleh PENGGUGAT III sebesar Rp. 211.575.000,- (Dua Ratus Sebelas Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah).
- iv. Sisa uang yang masih harus diterima oleh PENGGUGAT IV sebesar Rp. 380.750.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).

Seharusnya dibayar pada saat Sertipikat-sertipikat atas tanah dimaksud telah selesai diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Barat pada tahun 1993, namun sisa uang sejumlah Rp. 1.486.300.000,- (Satu Milyar Empat Ratus Delapan Puluh Enam Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) tidak pernah dibayarkan kepada PARA PENGGUGAT, bahkan TERGUGAT menghilang tanpa diketahui lagi keberadaannya, sehingga PARA PENGGUGAT yang telah menunggu dalam kurun waktu 13 (tiga belas) tahun tanpa adanya kepastian, sampai akhirnya PARA PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, demi memperoleh kepastian hukum.

15. Bahwa Sertipikat Hak Milik atas nama PARA PENGGUGAT telah selesai didaftarkan dan diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, yaitu :
 - i. Sertipikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT I telah selesai didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 25 Nopember 1993 dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No 1725 /Rawabuaya, seluas 2.430 M², yang terdaftar atas nama Orang Tua PENGGUGAT I berdasarkan hasil pengukuran Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat, sedangkan tanah seluas 1.370 M² yang juga berasal dari Girik dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Mutlak yang sama tidak diketahui Nomor Haknya ;
 - ii. Sertipikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT II telah selesai didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 25 Nopember 1993 dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No 1726/Rawabuaya, seluas 1.165 M², yang terdaftar atas nama OrangTua PENGGUGAT II berdasarkan hasil pengukuran Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat.
 - iii. Sertipikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT III telah selesai didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 25 Agustus 1994 dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1714/Rawabuaya, seluas 1.214 M², yang terdaftar atas nama

PENGGUGAT III berdasarkan hasil pengukuran Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat

- iv. Sertipikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT telah selesai didaftarkan dan diterbitkan pada tanggal 18 September 1993 dengan tanda bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1715/Rawabuaya, seluas 2.420 M², yang terdaftar atas nama Hj. Sa'diah Cs. (Ibu PENGGUGAT I) berdasarkan hasil pengukuran Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat.
16. Bahwa setelah 4 (empat) bidang tanah yang dimaksud selesai diterbitkan Sertipikatnya oleh TURUT TERGUGAT II, dan TERGUGAT tidak pernah menepati janjinya untuk melunasi seluruh pembayaran atas tanah milik PARA PENGGUGAT, bahkan dengan sengaja TERGUGAT mengulur-ulur waktu untuk melunasi pembayaran tersebut, bahkan TERGUGAT sudah tidak dapat lagi ditemui sebagaimana alamat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud dan dengan sengaja telah mengingkari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, bahkan disinyalir TERGUGAT telah membalik nama Sertipikat tanah tersebut menjadi atas nama TERGUGAT sendiri yang didasarkan pada kuasa mutlak tersebut.
17. Bahwa sudah 13 (tiga belas) tahun PARA PENGGUGAT menunggu kepastian dan kelanjutan penyelesaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh TERGUGAT namun sampai Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, TERGUGAT tidak pernah datang untuk menyelesaikan pembayaran tanah milik PARA PENGGUGAT, bahkan keberadaan TERGUGAT sudah tidak diketahui lagi oleh PARA PENGGUGAT, dengan demikian secara jelas dan terang TERGUGAT telah nyata-nyata melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) :
18. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak untuk menjual yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I yang dijadikan sebagai dasar menjual dan/atau membeli tanah PARA PENGGUGAT mestinya tidak terjadi, karena sangat bertentangan dengan INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI No. 14/1982 tanggal 31 Maret 1982 Jo. SURAT DIRJEN AGRARIA No. 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982 yang konsekuensinya semua tindakan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada pihak lain atas dasar Surat Kuasa Mutlak batal demi hukum, karena dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut mengandung 2 (dua) perjanjian yang saling bertentangan, yaitu :
- i. Perjanjian Pokok adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu sendiri, dimana TERGUGAT berkewajiban untuk membayar lunas atas tanah milik PARA PENGGUGAT sesuai dengan harga yang disepakati sebesar Rp 225.000,-/M² (dua ratus dua puluh lima ribu per meter persegi), dengan catatan Sertipikat atas tanah tersebut telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II

apakah dpt
dikatakan per-
pokoknya adl. PPJB
dan acceleranda
adl. SKM ?

- ii. Perjanjian Accessoir berupa pemberian kuasa (Surat Kuasa Mutlak) kepada TERGUGAT, untuk menjual dan/atau membeli tanah tersebut kepada TERGUGAT sendiri, serta dapat melakukan segala tindakan hukum lain atas Sertipikat yang telah diterbitkan oleh TURUT TERGUGAT II, dengan demikian kelemahan ini dimanfaatkan oleh TERGUGAT, padahal sampai saat ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Perjanjian Pokok) belum dilaksanakan oleh TERGUGAT.
19. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat ditambahkan dengan persyaratan lain apalagi berbentuk Kuasa Mutlak untuk menjual, sebagaimana tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 90, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109, tertanggal 30 Oktober 1993, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta dan diikuti dengan Surat Kuasa Mutlak No. 91; Surat Kuasa Mutlak No. 93; Surat Kuasa Mutlak No. 97; Surat Kuasa Mutlak No. 110, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT I);
20. Bahwa kuasa untuk menjual dan melakukan segala tindakan hukum lain atas bidang tanah dimaksud yang tercantum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 90, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109, tertanggal 30 Oktober 1993, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta dan diikuti dengan Surat Kuasa Mutlak No. 91; Surat Kuasa Mutlak No. 93; Surat Kuasa Mutlak No. 97; Surat Kuasa Mutlak No. 110, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta dapat diartikan sebagai bentuk Kuasa Mutlak yang menurut INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI No. 14/1982 tanggal 31 Maret 1982 Jo. SURAT DIRJEN AGRARIA No. 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, pemberian kuasa yang demikian tidak dibenarkan dan batal demi hukum.
21. Bahwa oleh karena Surat Kuasa Mutlak tidak dibenarkan menurut hukum, maka segala tindakan hukum yang didasarkan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 90, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109, tertanggal 30 Oktober 1993, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA

SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta terhadap 5 (lima) bidang tanah milik Para PENGGUGAT kepada pihak lain tidak dibenarkan dan **BATAL DEMI HUKUM** (*vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 1440/K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998*).

22. Bahwa atas dasar dan alasan tersebut diatas sudah sepatutnya TERGUGAT telah mengingkari Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 90, tertanggal 20 September 1993; Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92, tertanggal 20 September 1993; Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96, tertanggal 20 September 1993; Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109, tertanggal 30 Oktober 1993, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta dan oleh karenanya dibatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 90, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96, tertanggal 20 September 1993; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109, tertanggal 30 Oktober 1993, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum bagi para pihak serta Surat Kuasa Mutlak No. 91; Surat Kuasa Mutlak No. 93; Surat Kuasa Mutlak No. 97; Surat Kuasa Mutlak No. 110, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH., Notaris di Jakarta batal demi hukum, oleh sebab itu semua tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT atas dasar Kuasa Mutlak tersebut berupa pengalihan hak dan/atau menjaminkan Sertipikat Hak Milik tersebut kepada pihak lain atau siapapun juga jika sekiranya terbukti adalah **harus dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya** ;

- wanprestasi
capi anrannya ?
kpn direbut
wanprestasi ?
23. Bahwa oleh karena ingkar janji (Wanprestasi) tersebut dilakukan oleh pihak TERGUGAT, maka sudah sepatutnya uang muka (*voorschot*) yang telah dibayarkan sebesar Rp. 410.000.000,- (Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) sah menjadi milik PARA PENGGUGAT dan tidak ada kewajiban dari PARA PENGGUGAT untuk mengembalikan kepada TERGUGAT atau siapapun yang mendapat hak daripadanya.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan tersebut diatas, dengan didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berkenan memutuskan dengan putusan, sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) ; -----
3. Membatalkan atau menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 90, tertanggal 20 September 1993; Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92, tertanggal 20 September

1993; Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96, tertanggal 20 September 1993; Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109, tertanggal 30 Oktober 1993, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH, Notaris di Jakarta dengan segala akibat hukumnya ; -----

4. Menyatakan Surat Kuasa Mutlak No. 91; Surat Kuasa Mutlak No. 93; Surat Kuasa Mutlak No. 97; Surat Kuasa Mutlak No. 110, yang kesemuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH, Notaris di Jakarta batal demi hukum dengan segala akibatnya ; -----
5. Menyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya Peralihan Hak dari PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT yang didasarkan pada Surat Kuasa Mutlak tersebut ; -----
6. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II untuk melaksanakan Perubahan Data Hak Milik dari nama TERGUGAT kepada nama-nama PARA PENGGUGAT ; -----
7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 1725/Rawabuaya, Sertipikat Hak Milik No. 1726/Rawabuaya, Sertipikat Hak Milik No. 1714/Rawabuaya, Sertipikat Hak Milik No. 1715/Rawabuaya, dan Sertipikat atas nama PENGGUGAT I yang belum diketahui Nomor Haknya kepada PARA PENGGUGAT ; -----
8. Menyatakan TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT II atau siapapun yang mendapat hak dari padanya tunduk pada putusan ini ; -----
9. Membebankan kepada TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. ; -----

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, setelah para pihak dipanggil secara patut dan sah menurut hukum untuk menghadap dipersidangan yaitu :

- Para Penggugat telah datang menghadap kuasanya IBNU WISUKO, SH dan IDHAM UMAR, SH Advokat / Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor “ WIMBY & ASSOCIATES “ yang beralamat di Jalan Senayan No.87 Blok S Kebayoran Baru Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 April 2005 ; -----
- Tergugat SUGIARSO tidak hadir tanpa memberi alasan yang sah dan atau menyuruh wakil / kuasanya meskipun telah dipanggil secara patut melalui panggilan umum lewat papan pengumuman pada Kantor Walikota Jakarta Utara dan Media Massa Harian “ PELITA “ tertanggal 10 Agustus 2005, Media Massa “ RAKYAT MERDEKA “ tertanggal 24 Agustus 2005, oleh karena Majelis beranggapan bahwa Tergugat tidak mempergunakan haknya ; -----

- Turut Tergugat I hadir kuasanya AIBRAH SAID, SH dan HELMYS HUSEIN, SH Advokat dan Pengacara di Jakarta, berkantor di Komplek Perkantoran Cempaka Mas Blok C No. 32 Jl. Let. Jend. Suprpto Jakarta Pusat – 10640, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Agustus 2005 ; -----
- Turut Tergugat II hadir kuasanya DJOKO TAUFIK staf Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1311/09-03-HAT tertanggal 18 Agustus 2005 dan Surat Tugas No. 1312/09-03-HAT tertanggal 18 Agustus 2005 ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berupaya agar kedua belah pihak untuk menyelesaikan sengketanya secara damai, baik melalui lembaga Mediasi sebagaimana ketentuan PERMA No.2 Tahun 2003 tentang prosedur Mediasi Pengadilan namun tidak berhasil, oleh karenanya pemeriksaan dimulai dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang isi dan maksudnya tetap dipertahankan ; -----

Menimbang, bahwa dari Para Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya ada 3 (tiga) orang yang buta huruf sehingga pada surat kuasa membubuhkan cap jempol, dan didepan persidangan ketiga orang tersebut masing-masing bernama Hj. MAS'AH, Hj. HASANAH dan Hj. MUNAH membubuhkan cap jempolnya pada surat kuasa ; --

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan memungkiri seluruh gugatan dari Para Penggugat ; -----

Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat I menolak dalil-dalil dan keterangan-keterangan serta bukti-bukti dari Para Penggugat yang tersebut pada surat gugatannya tersebut, kecuali dalam hal-hal tertentu yang sudah diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I ; -----

DALAM EKSEPSI

2. Gugatan Para Penggugat Kabur (obscur libel)

Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah kabur dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Penggugat menggugat dan menuntut (dalam petitumnya nomor 5, 6 dan 7) antara lain menyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya peralihan hak dari Para Penggugat kepada Tergugat yang dilaksanakan berdasarkan pada surat kuasa mutlak tersebut, padahal dilaksanakannya

perbuatan hukum peralihan hak sertifikat-sertifikat tersebut yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dari Para Penggugat kepada Tergugat adalah berdasarkan adanya perbuatan hukum berupa jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT yang ditunjuk dan berwenang untuk itu dengan mendasarkan kepada kuasa yang diberikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat ; _____

Ternyata jual beli tersebut tidak batal, karena memang tidak digugat untuk dibatalkan (malah tidak dalam masuk gugatan) oleh Para Penggugat, oleh karena itu sejauh jual beli tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum berlaku dengan segala akibat hukumnya, antara lain peralihan hak / mutasi sertifikat-sertifikat (yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II atas nama Para Penggugat) dari Para Penggugat kepada Tergugat tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum berlaku ; _____

- b. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah komulasi terlarang dan menurut Hukum Acara Perdata dan Jurisprudensi tetap putusan-putusan Mahkamah Agung RI sebagai " Sumber Hukum " gugatan yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV tidak dapat digabungkan menjadi satu gugatan, oleh karena antara Para Penggugat tersebut tidak ada hubungan batin (" innenijke samenhang) atau " connectieit " antara kejadian hukum yang menjadi masalah gugatan yang satu dari seorang penggugat dengan kejadian hukum yang menjadi masalah gugatan-gugatan yang lain dari beberapa orang (subyek) penggugat ;
- c. Bahwa kejadian-kejadian hukum yang ada pada setiap Penggugat yang dijadikan dasar atau alasan mengajukan gugatan satu sama lain terpisah dan tidak saling berhubungan sebagai sesuatu kesatuan kejadian hukum, misalnya :
- 1). Para Penggugat I adalah : ahli waris almarhum Muhammad sebagai pemilik 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat Girik C No. 5315 persil S-II luas 1.370 M2 dan seluas 2.446 M2 atas nama Hj. Sa'diah ; _____
 - 2). Para Penggugat II adalah pemilik sebidang tanah hak milik Adat Girik C.No.5316 seluas 1.135 M2 atas nama HMunir ; _____
 - 3). Penggugat III adalah pemilik sebidang tanah hak milik adat Girik C. No. 5318 seluas 1.207 M2 atas nama Sarwan ; _____
 - 4). Penggugat IV sebagai pemilik tanah hak milik adat C No. 1542 seluas 2.270 M2 atas nama Samsuddin ; _____
- d. Bahwa letaknya, luasnya dan batas-batas sekeliling dari masing-masing tanah sebagai obyek hukum yang menjadi perselisihan hukum didalam gugatan a quo, serta kejadian hukum atas obyek hukum dari masing-masing yang menjadi

2
0
apakah jika
PPAT dan SKJ
nya batal
otomatis AJBnya
hapus ?

Luasnya
beda

ya bukan
as (taka ?

isinya
ukuran luas ?

perselisihan hukum didalam gugatan a quo yang ada pada masing-masing gugatan adalah berbeda yang tidak dapat disatukan dan digabungkan kedalam satu gugatan, seperti Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa masing-masing berbeda dan tidak sama serta masing-masing subyeknya berdiri sendiri-sendiri ; _____

Bahwa apabila Para Penggugat dengan maksud dan tujuan apapun berkehendak untuk melakukan upaya hukum atau gugatan, seharusnya gugatan itu dilakukan oleh masing-masing Penggugat sebagai subyek hukumnya dengan sendiri-sendiri ; _____

Bahwa dengan demikian dari uraian tersebut diatas gugatan Para Penggugat adalah sangat kabur (obscur libel), maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvanklijkverklaard) ; _____

3. Gugatan Para Penggugat kurang pihak

Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada nomor 2 diatas yaitu yang dipergunakan oleh Turut Tergugat II sebagai dasar yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas obyek perkara tersebut dari Para Penggugat kepada Tergugat, adalah mendasarkan kepada akta jual beli – akta jual beli yang dimaksud diatas, oleh karena itu sejauh atau selama semua akta jual beli dengan semua akta jual beli dengan semua akta jual beli atas obyek perkara tersebut tidak batal dan tidak dinyatakan batal dengan segala akibat hukumnya, maka semua mutasi/peralihan hak atas obyek perkara tersebut yang mendasarkan kepada akta-akta jual beli yang tidak batal tersebut adalah juga tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum berlaku ; -

Bahwa oleh karena itu sejauh akta jual beli yang dipergunakan sebagai dasar (alas hak) yang menyebabkan terjadinya peralihan hak milik – hak milik tersebut kepada Tergugat masih tetap sah dan tidak pernah batal atau dibatalkan, maka semua mutasi atau semua peralihan hak tersebut tetap sah dan tetap berlaku sampai dinyatakan sebaliknya, oleh karena itu gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak, karena PPAT yang membuat akta-akta jual beli tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam rangka membatalkan akta-akta jual beli tersebut ; _____

Berdasarkan pada alasan-alasan yang tersebut nomor 2 dan 3 diatas, mohon dengan hormat dan dengan segala kerendahan hati kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Majelis Hakim yang terhormat, sudilah kiranya berkenan mengadili dan memberikan putusan hokum atas perkara ini sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat I diatas gugatan a quo ; -----
- Menolak atau setidak-tidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat (Niet On Vanklijverklaard) beserta seluruh alasan-alasannya dari Turut Tergugat I ; -----

DALAM POKOK PERKARA

4. Pertama-tama Turut Tergugat I mohon dengan hormat, bahwa segala sesuatu yang tersebut di dalam eksepsi diatas, juga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai dalil-dalil dan keterangan-keterangan dari Turut Tergugat I sebagai Jawaban didalam pokok perkara ini ; -----
5. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan memungkiri seluruh gugatan dari Para Penggugat. Bahwa oleh karena itu Turut Tergugat I menolak dalil-dalil dan keterangan-keterangan dari Para Penggugat yang tersebut di dalam surat gugatannya, kecuali dalam hal-hal tertentu yang sudah diakui secara tegas ; -----
6. Bahwa benar telah dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I Akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pemberian Kuasa antara Para Penggugat dengan Tergugat, yaitu :
 - a. Antara Penggugat I dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.90 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa No. 91 tanggal 20 September 1993, Bukti T.T-1 dan T.T-2 ; -----
 - b. Antara Penggugat II dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.92 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa No. 93 tanggal 20 September 1993, Bukti T.T-3 dan T.T-4 ; -----
 - c. Antara Penggugat III dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.96 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa No. 97 tanggal 20 September 1993 Bukti T.T-5 dan T.T-6 ; -----
 - d. Antara Penggugat IV dengan Tergugat berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa No. 110 tanggal 20 September 1993 Bukti T.T-7 dan T.T-8 ; -----
7. Bahwa adalah tidak benar, oleh karena itu Turut Tergugat I menolak dan membantah secara tegas dalil-dalil dan keterangan-keterangan Para Penggugat dalam posita gugatannya butir 11 dan 12 halaman 8 antara lain :

“ Bahwa Para Penggugat adalah orang awam yang tidak mengerti dan memahami Akta Perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dan Tergugat, sehingga konsekwensi hukum yang timbul akibat Perjanjian Pengikatan Jual

Beli dengan Kuasa mutlak sangat merugikan kepentingan Para Penggugat, sehingga setelah sertifikat selesai diterbitkan oleh Turut Tergugat II diambil oleh Tergugat dan yang bersangkutan menghilang dan tidak pernah menyelesaikan pembayaran tanah milik Para Penggugat “ ;

dan

“ Bahwa Kuasa Mutlak yang dimaksud dst, Didalamnya mengandung unsur yang tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa yaitu berupa pemindahan hak tanah yang diberikan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya “ ;

Karena yang benar adalah :

- a. Bahwa Turut Tergugat I pada saat membuat akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa tersebut butir 7 huruf a s/d huruf d (Bukti Turut Tergugat - I 1 s/d T.T-8) diatas telah dilakukan menurut prosedur dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku yaitu :
 - 1). Bahwa pada saat penanda tangan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa tanggal 20 September 1993 Bukti T.T.I - 1 s/d T.T.I - 8 tersebut diatas oleh para pihak telah diperlihatkan persyaratan subyektifitas berdasarkan identitas dan dokumen-dokumen yang diperlukan oleh para pihak (Para Penggugat dan Tergugat) yang hadir pada saat itu penandatanganan akta-akta tersebut, persyaratan yang diperlukan telah terpenuhi serta telah dicocokkan ; _____
 - 2). Bahwa secara terpisah dan masing-masing berdiri sendiri, Turut Tergugat I telah membacakan isi masing-masing Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bukti T.T.I - 1 s/d T.T.I - 8 tersebut diatas dihadapan para pihak / penghadap dan telah mengerti isinya, setelah itu ditanda tangannya akta-akta tersebut oleh masing-masing para penghadap (Para Penggugat) di hadapan Turut Tergugat I dan para saksi, sehingga akta-akta tersebut telah memenuhi ketentuan pasal 22 juncto 28 Peraturan Jabatan Notaris, berarti Turut Tergugat I telah menjalankan jabatannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku ; _____
- b. Bahwa baik akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun akta-akta Pemberian Kuasa masing-masing tertanggal 20 September 1993 bukti T.T.I- 1 s/d T.T.I - 8 tersebut diatas merupakan “ akta partij ” yaitu Turut

Tergugat I hanya mengkonstatir atau menuangkan keinginan para pihak didasarkan atas kesepakatan para pihak (masing-masing Para Penggugat), dimana kesepakatan para pihak tersebut mengikatkan kedua belah pihak sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (vide pasal 1320 juncto pasal 1338 KUHPerdara) sehingga untuk membatalkan atas akta-akta bukti T.T.I – 1 s/d T.T.I – 8 tersebut hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang membuatnya atau melalui putusan pengadilan yang berwenang untuk itu ; —

c. Bahwa akta-akta kuasa masing-masing antara :

- 1). Penggugat I dengan Tergugat tanggal 20 September 1993 No. 91 (Bukti T.T.I – 2) ;
- 2). Penggugat II dengan Tergugat tanggal 20 September 1993 No. 93 (Bukti T.T.I – 4) ;
- 3). Penggugat III dengan Tergugat tanggal 20 September 1993 No. 97 (Bukti T.T.I – 6) ;
- 4). Penggugat IV dengan Tergugat tanggal 30 Oktober 1993 No. 110 (Bukti T.T.I – 8) ;

Adalah tidak termasuk dalam pengertian Kuasa Mutlak sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat yaitu tidak seperti yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah, melainkan merupakan Kuasa Jual Beli Murni yang dibenarkan oleh Peraturan Lembaga Kuasa dan Peraturan Pertanahan Nasional, sedangkan kata-kata :

“ untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap kepada pejabat Pembuat Akta Tanah setempat, untuk meminta, memberi keterangan-keterangan dan menandatangani akta jual beli atas tanah yang dimaksud dan melakukan segala tindakan sehubungan dengan maksud tersebut diatas serta untuk menjual kepada penerima kuasa sendiri (Tergugat Sugiarto) “ ;

adalah dimaksudkan bilamana suatu hari penerima kuasa sendiri yang hendak membelinya, maka kata-kata tersebut dengan tegas harus dinyatakan sebagai berikut :

“ termasuk / boleh kepada yang menerima kuasa “

Hal itu adalah sehubungan dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Juni 1971 No. 755 K/Sip/1970 jo pasal 1470 KUHPperdata ; -----

- d. Bahwa selain itu isi akta-akta kuasa masing-masing No. 91 (Bukti T.T.I – 2), No. 93 (Bukti T.T.I-4), No.97 (Bukti T.T.I – 6) dan No.110 (Bukti T.T.I -8) tersebut diatas, tidak ada satu kata atau kalimat yang menyebutkan bahwa akta-akta kuasa tersebut sebagai Kuasa Mutlak dan ternyata kesemuanya adalah interpretasi (pendapat atau penapsiran sendiri) secara sepihak dari Para Penggugat ; -----

Dengan demikian Para Penggugat tidak dapat mendasarkan gugatannya itu kepada bahwa Para Penggugat adalah orang awam yang tidak mengerti dan memahami akte perjanjian yang dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat sangat merugikan kepentingan Para Penggugat, karena semuanya dibuat di hadapan pejabat umum (Notaris), sebelum ditanda tangani oleh para pihak / penghadap oleh Turut Tergugat I telah dibacakan dan para pihak sudah mengerti, oleh karena itu adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat / berlaku ; -----

8. Adalah tidak benar, oleh karena itu Turut Tergugat I membantah secara tegas dalil-dalil dan keterangan-keterangan Para Penggugat dalam posita gugatannya nomor 13 dan 14 halaman 9 yang mendalilkan, yaitu :

- a. Penggugat I yang memiliki 2 (dua) bidang tanah seluas 3.816 M² telah menerima uang muka sebesar Rp. 90.000.000,-(sembilan puluh juta rupiah) dan sisa uang yang masih harus diterima oleh Penggugat I sebesar Rp. 768.600.000,-(tujuh ratus enam puluh delapan juta enam ratus ribu rupiah) .

Padahal berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 No. 90 (Bukti T.T.I – 1) pasal 1 antara lain : Jual Beli 2 (dua) bidang tanah hak milik adapt Girik C No. 5315 persil 50 S-II/ Kelurahan Duri Kosambi seluas 3.816 M² akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 76.320.000,- (tujuh puluh enam juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) dan pihak Penggugat I pada saat menanda tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 (Bukti T.T.I – 1) tersebut telah menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp. 38.160.000,-(tiga puluh delapan juta seratus enam puluh ribu rupiah) dari harga Rp. 76.320.000,- (tujuh puluh enam juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) tersebut diatas dan sisanya sebesar Rp. 38.160.000,-(tiga puluh delapan juta seratus enam puluh ribu rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya setelah sertifikat hak atas tanah Girik C No. 5315 persil No. 50 S-II

seluas 3.816 M² tersebut telah diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari pihak pertama Penggugat ; -----

- b. Penggugat II yang memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas 1.135 M² telah menerima uang muka sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan sisa uang yang masih harus diterima oleh Penggugat I sebesar Rp. 125.375.000,- (seratus dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Padahal berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 No. 92 (Bukti T.T.I – 3) pasal 1 antara lain : Jual beli 1 (satu) bidang tanah hak milik adapt Girik C No. 5316 persil 50 S-II/Kelurahan Duri Kosambi seluas 1.135 M² akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 22.700.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan pihak Penggugat II pada saat menanda tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92 (Bukti T.T.I – 3) tersebut telah menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp. 11.350.000,-(sebelas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dari harga Rp. 22.700.000,-(dua puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) tersebut diatas dan sisanya sebesar Rp. 11.350.000,- (sebelas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat II selambat-lambatnya setelah sertifikat hak atas tanah Girik C No. 5316 persil No. 50 No. 50 S-II seluas 1.135 M² tersebut telah diterbitkan / selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari pihak pertama Penggugat ; -----

- c. Penggugat III yang memilki 1 (satu) bidang tanah seluas 1.207 M² telah menerima uang muka sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan sisa uang yang masih harus diterima oleh Penggugat I sebesar Rp. 211.575.000,-(dua ratus sebelas juta lima ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).

Padahal berdasarkan akta perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 No. 96 (bukti TT.I-5) pasal 1 antara lain : jual beli 1 (satu) bidang tanah hak milik adapt Girik C.No. 5318 persil 50 S-II/Kelurahan Duri Kosambi seluas 1.207 M² akan dilakukan dan diterima dengan harga Rp. 24.140.000,-(dua puluh empat seratus empat puluh ribu rupiah) dan pihak Penggugat III pada saat menanda tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96 (Bukti TT.I – 5) tersebut telah menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp. 12.070.000,-(dua belas juta tujuh puluh ribu rupiah) dari harga Rp. 24.140.000,-(dua puluh empat juta seratus empat puluh ribu rupiah) tersebut diatas dan sisanya sebesar Rp. 12.070.000,-(dua belas juta tujuh puluh ribu rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat III selambat-lambatnya setelah sertifikat hak atas tanah Girik C No. 5318 persil No. 50 S-II seluas 1.207 M² tersebut telah diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari pihak pertama Penggugat ; -----

d. Penggugat IV yang memiliki 1 (satu) bidang tanah seluas 2.270 M² telah menerima uang muka sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan sisa uang yang masih harus diterima oleh Penggugat I sebesar Rp. 380.750.000,- (tiga ratus delapan puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).. Padahal berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 20 September 1993 No. 109 (Bukti TT.I – 7) pasal 1 antara lain : jual beli 1 (satu) bidang tanah hak milik zdat Girik C. No. 5342 persil 50 S-II/Kelurahan Duri Kosambi seluas 2.270 M² akan dilkakukan dan diterima dengan harga Rp. 45.400.000,- (empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) dan pihak Penggugat IV pada saat menanda tangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 (Bukti TT.I – 7) tersebut telah menerima uang muka dari Tergugat sebesar Rp. 22.700.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dari harga Rp. 45.400.000,- (empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah) tersebut diatas dan sisanya sebesar Rp. 22.700.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) akan dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya setelah sertifikat hak atas tanah Girik C No. 5315 persil No.50 S-II seluas 3.816 M² tersebut telah diterbitkan/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari pihak pertama Penggugat ; -----

Bahwa dengan demikian Para Penggugat (Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV) telah merubah isi perjanjian secara sepihak dengan cara memanipulasi besarnya angka / harga dan penerimaan uang muka dari Tergugat yang tidak sesuai dengan akta-akta Pengikatan Jual Beli tersebut diatas, oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvanklijckverklaard) ; -----

9. Bahwa Surat Kuasa No. 91, No. 93, No. 97 dan No. 110 tanggal 20 September 1993 (Bukti TT.I -2, Bukti TT.I-4, Bukti TT.I-6 dan Bukti TT.I-8) tersebut bukan dan tidak termasuk dalam pengertian Kuasa Mutlak seperti yang diatur dalam instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan hak atas tanah, melainkan merupakan Kuasa Jual Beli Murni yang dibenarkan oleh Peraturan Lembaga Kuasa dan Peraturan Pertanahan Nasional ; ----- Sedangkan kata-kata “ untuk menjual dan menyerahkan kepada siapa saja termasuk / boleh kepada yang menerima kuasa “ adalah dimaksudkan bilaman suatu hari penerima kuasa sendiri yang hendak membelinya, maka kata-kata tersebut dengan tegas harus dinyatakan sebagai berikut : “ termasuk / boleh kepada yang menerima kuasa “ sehubungan dengan Mahkamah Agung RI tanggal 30 Juni 1971 No. 755 K / Sip / 1970 jo pasal 1470 KUHPerdara ; -----

Bahwa selain itu adalah tidak benar didalam akta-akat perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa bukti TT.I-1 s/d TT.I-8 tersebut diatas mengandung unsur yang tidak dapat ditarik, karena pembatalannya atas dasar kesepakatan para pihak atau putusan pengadilan, tentu harus menyelesaikan terlebih dahulu akibat hukum atas dibuatnya pengikatan dan surat kuasa tersebut diatas ; -----

Dengan demikian dalil-dalil Para Penggugat yang berpendapat bahwa wanprestasi tersebut disebabkan Surat Kuasa yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah tidak benar, apabila Para Penggugat tidak dapat membuktikan untuk itu, apalagi Para Penggugat mengerti dan mengetahui bahwa telah dilakukan mutasi atau peralihan hak atas tanah tersebut dari Para Penggugat kepada Tergugat, karena adanya dan telah terjadi jual beli atas tanah tersebut dari Para Penggugat kepada Tergugat, yaitu sebagai dasar terjadinya pemutasian dan peralihan hak tersebut kepada Tergugat ; -----

10. Bahwa apabila jual beli yang dimaksud telah terjadi dengan sendirinya semua sisa harga jual beli yang dimaksud nomor 9 tersebut huruf a s/d d diatas, semestinya sisa harga tanah tersebut jelas telah dibayar lunas oleh Tergugat, karena apabila belum dibayar lunas sisa harganya tersebut oleh Tergugat, maka menurut hukum PPAT yang bersangkutan tidak akan mungkin membuat akta jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut walaupun ada tidaknya Surat Kuasa-surat kuasa tersebut diatas, apabila memang belum dibayar lunas, dengan sendiri Para Penggugat telah menggugat untuk membatalkan jual beli-jula beli tersebut dan tidak menunggu sampai tahun 2005 sekarang ini (yaitu sudah hamper 13 tahun) ; -----

11. Bahwa adalah tidak benar, oleh karena itu Turut Tergugat I juga membantah secara tegas dalil-dali dan keterangan-keterangan Para Penggugat dalam posita gugatannya No. 15 s/d nomor 23 halaman 10 s/d halaman 15 yang pada pokoknya Tergugat telah melakukan wanprestasi atau cidera janji yang disebabkan oleh Surat-surat Kuasa atau akta-akta perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I tersebut diatas, Turut Tergugat I menolak dan membantahnya dengan alasan-alasan sebagai berikut :

a. Bahwa seharusnya Para Penggugat harus membuktikan bahwa Tergugat tersebut benar-benar telah melakukan wanprestasi, antara lain berupa surat somatie yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan lain sebagainya ; -----

b. Bahwa Para Penggugat telah mengakui secara tegas bahwa setelah Turut Tergugat II menerbitkan sertifikat HM No. 1725/Rawabuaya tanggal 25 Nopember 1993 An. Orang tua Penggugat I, sertifikat Hak Milik No. 1726/ Rawabuaya tanggal 25 Nopember 1993 An. Orang tua Penggugat II, sertifikat Hak Milik

No. 1714/Rawabuaya tanggal 25 Nopember 1993 An. Penggugat III, sertifikat Hak Milik No. 1715/Rawabuaya tanggal 25 Nopember 1993 An. Ibu Penggugat IV. Tergugat mengambil ke empat sertifikat tersebut, seharusnya Para Tergugat tidak menyerahkan masing-masing sertifikat miliknya tersebut sebelum Tergugat melunasi sisa harga jual beli sesuai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut di atas ; -----

- c. Bahwa setelah itu Para Penggugat juga mengakui dan mendalilkan bahwa Tergugat telah mengalihkan / memutasi sertifikat-sertifikat tersebut ke atas nama Tergugat, dengan peralihan/permutasian tersebut tentu ada dasar (alas hak) untuk itu yaitu adanya dan telah terjadinya jual beli dari Para Penggugat kepada Tergugat yang dilakukan oleh Para Penggugat dihadapan PPAT yang ditunjuk dan berwenang untuk itu ; -----

Ternyata Para Penggugat dalam perkara gugatan a quo tidak membatalkan keberadaan akta-akta jual beli yang dimaksud (yang dipergunakan sebagai dasar peralihan hak oleh Tergugat), maka oleh karena itu sejauh akta-akta jual beli belum dinyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku, maka adalah tetap sah dan berlaku, dengan demikian semua peralihan hak atas sertifikat-sertifikat tersebut diatas kepada Tergugat adalah juga tetap sah dan mempunyai hukum berlaku dan tidak dapat dibatalkan ; -----

12. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil, keterangan-keterangan dan gugatan Penggugat yang lain dan yang selebihnya, meskipun tidak disebutkan satu persatu secara tegas dan terperinci di dalam jawaban ini ; -----
13. Berdasarkan pada alasan-alasan yang tersebut diatas, kiranya cukup dasar hokum untuk dijadikan alas an bagi Turut Tergugat I untuk memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Majelis Hakim yang terhormat untuk **MENOLAK GUGATAN PARA PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA** ; -----

Berdasarkan pada alasan-alasan yang telah diuraikan tersebut diatas, maka beserta ini Turut Tergugat I mohon dengan hormat dan dengan segala kerendahan hati kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Majelis Hakim yang terhormat, sudilah kiranya berkenan mengadili dan memberikan putusan hukum atas gugatan Rekonpensi ini sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabdulkan eksepsi Turut Tergugat I beserta alasan-alasan ; -----
- Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat **TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijkverklaard)** ; -----

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ; -----
- Menetapkan biaya perkara ini menurut hukum ; -----

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) ; -----

JAWABAN TURUT TERGUGAT II**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui dan dibenarkan Turut Tergugat II ; -----
2. Bahwa pada hakekatnya Penggugat mempermasalahkan keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1714/Rawabuaya, Sertifikat Hak Milik No. 1715/Rawabuaya, Sertifikat Hak Milik No. 1725/Rawabuaya dan Sertifikat Hak Milik No. 1726/Rawabuaya ; -----
3. Bahwa perlu kami informasikan kepada Majelis Hakim yang terhormat perihal riwayat penerbitan Sertifikat-sertifikat tersebut diatas :

Sertifikat Hak Milik No. 1714/Rawa Buaya

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Lurah Rawa Buaya tanggal 13-9-1993 No. 654/1.711.3 diterangkan bahwa tanah yang dimohon adalah semula berstatus tanah Milik Adat C.No.1115 atas nama Nawawi B.Mamud ; -----
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 1391/JB/Ma/1990 tanggal 23-6-1990 dibuat dihadapan Drs. Saarimun Hadisaputra, Camat Cengkareng selaku PPAT untuk wilayah Cengkareng, Jakarta Barat, diterangkan Nawawi bin Mamud telah menjual sebagian tanah Milik Adat C 1115 Persil 50 S.II seluas 1.207 M² kepada Sarwani, dan bidang tanah tersebut telah dimutasi menjadi C. No. 5318 Persil 50 S.II atas nama Sarwani ; -----
- Bahwa berdasarkan SK.Ka.Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 29-6-1994 No.1.711.2/915/09-03/218/M/1994, diterangkan Sarwani telah mengajukan permohonan pengakuan hak kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat tertanggal 24-11-1993 dan permohonan tersebut kemudian diteruskan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat kepada Kanwil BPN Jakarta, selanjutnya kepada Sarwani diberikan Hak Milik No. 1714/Rawabuaya seluas 1.214 M² diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 25-8-1994 ; -----
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96 tanggal 20-9-1993 dibuat di hadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta -

diterangkan Sarwani dengan persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya Suriyah telah melakukan pengikatan jual beli atas tanah Milik Adat C No. 5318 Persil 50 S.II luas $\pm 1.207 \text{ M}^2$ kepada Sugiarto dengan harga Rp. 24.140.000,- (Dua puluh empat juta seratus empat puluh ribu rupiah). Pembayaran pertama sebesar Rp. 12.070.000,- (dua belas juta tujuh puluh ribu rupiah) dan sisanya sejumlah Rp. 12.070.000,- (dua belas juta tujuh puluh ribu rupiah) dibayar selambat-lambatnya setelah sertifikat hak atas tanah tersebut terbit/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari pihak pertama ; -----

- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa No.97 tanggal 20-9-1993 dibuat di hadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH. Notaris di Jakarta diterangkan Sarwani dengan persetujuan dari istrinya yaitu Ny. Suriyah memberi kuasa kepada Sugiarto khusus untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C.No. 5318 Persil 50 S.II seluas 1.207 M^2 atas nama Sarwani berikut segala sesuatu yang berada/berdiri diatas tanah tersebut. Untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap kepada PPAT setempat untuk meminta, memberi keterangan-keterangan dan menandatangani akta jual beli atas tanah tersebut dan melakukan segala tindakan sehubungan dengan maksud tersebut diatas, dan untuk dijual kepada penerima kuasa sendiri ; -----
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 405/Cengkareng/1994 tanggal 16-9-1994 dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, diterangkan Sugiarto dalam hal ini menurut keterangannya bertindak berdasarkan Surat Kuasa No. 97 tanggal 20-9-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta telah menjual kepada diri sendiri sebidang tanah Hak Milik No. 1714/Rawabuaya seluas 1.214 M^2 tercatat pada Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 20-12-1994 ; -----

Sertifikat Hak Milik No. 1715/Rawa Buaya

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Lurah Rawa Buaya tanggal 13-9-1993 No. 651/1.711.3 diterangkan bahwa tanah yang dimohon adalah berstatus tanah Milik Adat C. No. 1542 atas nama Samsudin B.H. Muhamad ; -----
- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 13-9-1993 diketahui Lurah Duri Kosambi tanggal 13-9-1993 No. 64/1.711.3 dan diketahui Camat Cengkareng tanggal 7-10-1993 No. 75/1.711.3/93, diterangkan H. Samsudin B. H. Muhamad telah meninggal dunia pada tahun 1974 dan meninggalkan ahli waris yaitu : 1. Rosadah, 2. Mahfuz, 3. Aiz, 4. H. Hasanah (Hanah) dan 5. H. Sa'diah ; -
- Bahwa berdasarkan SK. Ka.Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 29-6-1994 No. 1.711.2/916/09.03/219/M/1994, diterangkan Sdr. Hajjah Sa'diah Cs. Telah mengajukan permohonan Pengakuan Hak kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat

dan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat permohonan tersebut diteruskan kepada Kanwil BPN DKI Jakarta, selanjutnya kepada 1. Hajjah Sa'diah, 2. Hajjah Hasanah (Sanah), 3. Rosadah, 4. Mahfuz, 5. Aiz diberikan Hak Milik No. 1715/Rawabuaya seluas 2.420 M² diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 8-9-1994 ; -----

- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 tanggal 30-10-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta diterangkan Ny. Sa'diah Cs. Telah melakukan pengikatan jual beli atas tanah Milik Adat C No. 1542 Persil 51 S.II luas \pm 2.270 M² kepada Sugiarto dengan harga Rp. 45.400.000,- (empat puluh lima juta empat ratus ribu rupiah), pembayaran pertama sebesar Rp. 22.700.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) pada saat menandatangani Akta, dan sisanya sejumlah Rp. 22.700.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dibayar selambat-lambatnya setelah Sertifikat hak atas tanah tersebut terbit/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari pihak pertama ; -----
- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa No. 110 tanggal 30-10-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta, diterangkan Nyonya Janda Hajjah Sa'diah binti Haji Said Cs. Telah memberi kuasa kepada Sugiarto khusus untuk dan atas nama para penghadap menjual sebidang tanah hak Milik Adat Girik C. No. 1542 Persil 51 S.II seluas \pm 2.270 M² atas nama Samsudin bin Mohamad berikut segala sesuatu yang berada/berdiri diatas tanah tersebut, untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa berhalk untuk menghadap kepada PPAT setempat, untuk meminta, memberi keterangan-keterangan dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut dan melakukan segala tindakan sehubungan dengan maksud tersebut diatas, dan untuk dijual kepada penerima kuasa sendiri ; -----
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 406/Cengkareng/1994 tanggal 16-9-1994 dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, diterangkan Sugiarto dalam hal ini menurut keterangannya bertindak berdasarkan Surat Kuasa No. 110 tanggal 30-10-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta, telah menjual kepada diri sendiri sebidang tanah Hak Milik No. 1715/Rawa Buaya seluas 2.420 M², tercatat pada Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 8-11-1994.

Hak milik No. 1725/Rawa Buaya

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Lurah Rawa Buaya tanggal 13-9-1993 No. 652/1.711.3 diterangkan tanah yang dimohon semula berstatus tanah Milik Adat C No. 1642 atas nama Haji Tian bin Haji Timin dan selanjutnya terjadi perubahan :

- > Pada tanggal 21-1-1985 tercatat dari C. No. 1642 Persil 50 S.II seluas 2.446 M² berdasarkan Akta Jual Beli No. 94/12/JB/1985 tanggal 21-1-1985 dijual kepada Oen Mi Eng.
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 1426/JB/Ma/1990 tanggal 23-6-1990 dibuat dihadapan Drs. Sarimun Hadisaputra, Camat Cengkareng selaku PPAT untuk wilayah Cengkareng Jakarta Barat, diterangkan Eva Kartika Titalimas/Oen Mieng telah menjual tanah Milik Adat C. No. 3982 Persil 50 S.II seluas 2.446 M² kepada H. Sa'diah dan atas nama tersebut kemudian telah dimutasi menjadi C. No. 5315 Persil 50.S.II atas nama H. Sa'diah ; -----
- Bahwa berdasarkan SK. Ka.Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 16-8-1994 No. 1.711.2/1257/09-03/319/M/1994, diterangkan Sdr. Hajjah Sa'diah telah mengajukan permohonan Pengakuan Hak kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat tertanggal 2-12-1993 dan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat permohonan tersebut diteruskan kepada Kanwil BPN DKI Jakarta, selanjutnya kepada Hajjah Sa'diah diberikan Hak Milik No. 1725/Rawa Buaya atas nama Hajjah Sa'diah luas 2.430 M² terbit tanggal 21-9-1994 ; -----
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 tanggal 20-9-1993 dibuat di hadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta diterangkan Nyonya Janda Sa'diah telah melakukan pengikatan jual beli atas 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat : 1. Sebidang tanah Milik Adat C. No. 5315 Persil 50 S.II seluas ± 1.370 M², 2. Sebidang tanah Milik Adat C. No. 5315 Persil 50 S.II seluas ± 2.446 M² kepada Sugiarso dengan harga Rp. 76.320.000,- (tujuh puluh enam juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah). Pembayaran pertama sebesar Rp. 38.160.000,- (tiga puluh delapan juta seratus enam puluh ribu rupiah) pada saat menandatangani Akta, dan sisanya sejumlah Rp. 38.160.000,- (tiga puluh delapan juta seratus enam puluh ribu rupiah) dibayar selambat-lambatnya setelah sertifikat hak atas tanah tersebut terbit/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari pihak pertama ; -----
- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa No. 91 tanggal 20-9-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta, diterangkan Nyonya Janda Hajjah Sa'diah, telah memberi kuasa kepada Sugiarso khusus untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat : 1. Sebidang tanah Milik Adat C. No. 5315 Persil 50 S.II seluas ± 1.370 M², 2. Sebidang tanah Milik Adat C. No. 5315 Persil 50 S.II seluas ± 2.446 M² berikut segala sesuatu yang berada/berdiri diatas tanah tersebut, untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap kepada PPAT setempat, untuk meminta, memberi keterangan-keterangan dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut dan

melakukan segala tindakan sehubungan dengan maksud tersebut diatas dan untuk dijual kepada penerima kuasa sendiri ; -----

- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 458/Cengkareng/1994 tanggal 3-10-1994 dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, diterangkan Sugiarso dalam hal ini menurut keterangannya bertindak berdasarkan Surat Kuasa No. 91 tanggal 20-9-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta telah menjual kepada diri sendiri sebidang tanah Hak Milik No. 1725/Rawa Buaya seluas 2.430 M² tercatat pada Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 21-11-1994 ; ---

Hak Milik No. 1726/Rawa Buaya

- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Lurah Rawa Buaya tanggal 13-9-1993 No. 653/1.711.3 diterangkan tanah yang dimohon semula berstatus tanah Milik Adat C No. 1115 atas nama Nawawi Bin Mahmud dan selanjutnya terjadi perubahan :
 - > Pada tanggal 26-4-1984 tercatat dari C. No. 1115 Persil 50 S.II seluas 1.135 M² berdasarkan Akta Jual Beli No. 1462/12/JB/1984 tanggal 26-4-1984 dijual kepada Oen Tai Jong
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 1394/JB/Ma/1990 tanggal 23-6-1990 dibuat dihadapan Drs. Sarimun Hadisaputra, Camat Cengkareng selaku PPAT untuk wilayah Cengkareng Jakarta Barat, diterangkan Hartoyo Oentoro (Oen Tai Jong) telah menjual tanah Milik Adat C. No. 3981 Persil 50 S.II seluas 1.135 M² kepada Haji Munir dan atas nama tersebut kemudian telah dimutasi menjadi C. No. 5316 Persil 50.S.II atas nama Haji Munir ; -----
- Bahwa berdasarkan SK. Ka.Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 16-8-1994 No.1.711.2/1258/09-03/320/M/1994, diterangkan Haji Munir telah mengajukan permohonan Pengakuan Hak kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat tertanggal 2-12-1993 dan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat permohonan tersebut diteruskan kepada Kanwil BPN DKI Jakarta, selanjutnya kepada Haji Munir diberikan Hak Milik No. 1726/Rawa Buaya atas nama Haji Munir luas 1.165 M² terbit tanggal 30-9-1994 ; -----
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92 tanggal 20-9-1993 dibuat di hadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta diterangkan Haji Munir telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya Hajjah Hasanah alias Hajjah Hanah untuk melakukan pengikatan jual beli atas tanah Milik Adat C. No. 5316 Persil 50 S.II seluas ± 1.135 M², kepada Sugiarso dengan harga Rp. 22.700.000,- (dua puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah). Pembayaran pertama sebesar Rp. 11.350.000,- (sebelas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah)

pada saat menandatangani Akta, dan sisanya sejumlah Rp. 11.350.000,- (sebelas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dibayar selambat-lambatnya setelah sertifikat hak atas tanah tersebut terbit/selesai dengan mendapat tanda bukti pembayaran lunas dari pihak pertama ; -----

- Bahwa berdasarkan Surat Kuasa No. 93 tanggal 20-9-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta, diterangkan Haji Munir, telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yaitu Nyonya Hajjah Hasanah alias Hajjah Hanah untuk memberi kuasa kepada Sugiarso khusus untuk dan atas nama para penghadap menjual sebidang tanah Milik Adat C. No. 5316 Persil 50 S.II seluas $\pm 1.135 \text{ M}^2$ berikut segala sesuatu yang berada/berdiri diatas tanah tersebut, untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa berhak untuk menghadap kepada PPAT setempat, untuk meminta, memberi keterangan-keterangan dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut dan melakukan segala tindakan sehubungan dengan maksud tersebut diatas dan untuk dijual kepada penerima kuasa sendiri ; -
 - Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 468/Cengkareng/1994 tanggal 6-10-1994 dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, diterangkan Sugiarso dalam hal ini menurut keterangannya bertindak berdasarkan Surat Kuasa No. 93 tanggal 20-9-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta telah menjual kepada diri sendiri sebidang tanah Hak Milik No. 1726/Rawa Buaya seluas 1.165 M^2 tercatat pada Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 21-11-1994 ; ---
4. a. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1714/Rawa Buaya, Hak Milik No. 1715/Rawa Buaya Hak Milik No. 1725/Rawa Buaya, dan Sertifikat Hak Milik No. 1726/Rawa Buaya telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat ic. Turut Tergugat II sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dengan arti tidak ada unsure perbuatan melawan hukum ; -----
- b. Bahwa pencatatan peralihan hak sertifikat Hak Milik No. 1714/Rawa Buaya, Hak Milik No. 1715/Rawa Buaya, Hak Milik No. 1725/Rawa Buaya dan Sertifikat Hak Milik No. 1726/Rawa Buaya dilakukan dengan dasar akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Berdasarkan hal-hal tersebut yang telah kami uraikan sebagaimana tersebut diatas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memutus sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ; -----

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ; _____

Namun bila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tertugat II mohon putusan yang seadil-adilnya ; _____

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 26 September 2005, Turut Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 3 Oktober 2005 ; —

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa foto copy surat bukti yang terdiri dari :

1. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris No. 020/1.711.1 tanggal 28 April 2005 beserta lampiran Surat Pernyataan Waris tanggal 18 April 2005, diberi tanda P - 1 ;
2. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris No. 022/1.711.1 tanggal 28 April 2005 beserta lampiran Surat Pernyataan Waris tanggal 18 April 2005, diberi tanda P - 2 ;
3. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris No. 021/1.711.1 tanggal 28 April 2005 beserta lampiran Surat Pernyataan Waris tanggal 18 April 2005, diberi tanda P - 3 ;
4. - Foto copy Girik C No. 5315 Persil No. 50 Blok S.II luas 1.370 M2 dan 2.446 M2 atas nama Hj. Sa'diah, diberi tanda P - 4 ;
 - Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.90 tertanggal 20 September 1993 dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda P - 4A ;
 - Foto copy Akta Surat Kuasa No. 91 dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda P - 4B ;
5. - Foto copy Girik C No. 5316 Persil No.50 Blok S.II Luas 1.135 M2 atas nama HAJI MUNIR, diberi tanda P - 5 ;
 - Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92 tertanggal 20 September 1993 dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda P - 5A ;
 - Foto copy Akta Surat Kuasa No. 93 dibuat oleh dan di hadapn Ratna SintawatiTantudjojo, SH, Notaris di Jakarta, diberi tanda P - 5B ;
6. - Foto copy Girik C No. 5318 Persil No.50 Blok S.II Luasa 1.207 M2 atas nama Sarwani, di beri tanda P - 6 ;
 - Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.96 tertanggal 20 September 1993 dibuat oleh dan dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH. Notaris di Jakarta, diberi tanda P - 6A ;
 - Foto copy Akta Surat Kuasa No. 97 dibuat oleh dan dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda P - 6B ;
7. - Foto copy Girik C No. 1542, Persil S.II luas 2.270 M2 atas nama Samsudin, diberi tanda P - 7 ;

- Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 tertanggal 30 Oktober 1993 dibuat oleh dan dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda P-7A ;
- Foto copy Akta Surat Kuasa No.110 dibuat oleh dan dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda P-7B ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang diajukan Penggugat tersebut diberi tanda P-1 s/d P-7 B dan telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti tertulis yang terdiri dari :

Bukti Turut Tergugat I :

1. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 tanggal 20 September 1993 antara Hj. Sa'adiyah dan Sugiarso, diberi tanda TT.I-1 ; -----
2. Foto copy Surat Kuasa No.91 tanggal 20 September 1993 antara Hj. Sa'adah dan Sugiarso, diberi tanda TT.I-2 ; -----
3. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92 tanggal 20 September 1993 antara H.Munir dan Sugiarso, diberi tanda TT.I-3 ; -----
4. Foto copy Surat Kuasa No.93 tanggal 20 September 1993 antara H. Munir dan Sugiarso, diberi tanda TT.I-4 ; -----
5. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96 tanggal 20 September 1993 antara Sarwani dan Sugiarso, diberi tanda TT.I-5 ; -----
6. Foto copy Surat Kuasa No.96 tanggal 20 September 1993 antara Sarwani dan Sugiarso, diberi tanda TT.I-6 ; -----
7. Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 tanggal 20 September 1993 antara Hj. Sa'adiyah binti H. Said, Hj. Hanan binti H. Usman dan Saodah binti H. Syamsudin dan Sugiarso, diberi tanda TT.I-7 ; -----
8. Foto copy Surat Kuasa No.110 tanggal 20 September 1993 antara Hj. Sa'adiyah binti H. Said, Hj. Hanan binti H. Usman dan Saodah binti H. Syamsudin dan Sugiarso, diberi tanda TT.I-6 ; -----

Bukti Turut Tergugat II :

1. Foto copy Surat Keterangan Lurah Rawa Buaya tanggal 13 September 1993 No. 654/1.711.3 diberi tanda TT.II-1 ; -----
2. Foto copy Akta Jual Beli No. 1391/JB/Ma/1990 tanggal 23-6-1990 dibuat dihadapan Drs. Sarimun Hadisaputra, Camat Cengkareng selaku PPAT untuk Wilayah Cengkareng Jakarta Barat, diberi tanda TT.II-2 ; -----
3. Foto copy Girik C No. 5318 Persil 50.S.II atas nama Sarwani, diberi tanda TT.II-3 ; -
4. Foto copy SK. Ka. Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 29-6-1994 No. 1.711.2/915/09-03/218/M/1994, diberi tanda TT.II-4 ; -----
5. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No. 1714/Rawa Buaya, diberi tanda TT.II-5 ; -----

6. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.96 tanggal 20-9-1993 dibuat di hadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH, diberi tanda TT.II – 6 ; -----
7. Foto copy Surat Kuasa No. 97 tanggal 20-9-1993 di buat Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta, diberi tanda TT.II – 7 ; -----
8. Foto copy Akta Jual Beli No. 405/Cengkareng/1994 tanggal 16-9-1994 dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH selaku PPAT untuk Wilayah Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, diberi tanda TT.II – 8 ; -----
9. Foto copy Surat Keterangan Lurah Rawa Buaya tanggal 13-9-1993 No. 651/1/711.3, diberi tanda TT.II – 9 ; -----
10. Foto copy Surat Keterangan Waris tanggal 13-9-1993 diketahui Lurah Duri Kosambi tanggal 13-9-1993 No. 64/1/711.3 dan diketahui Camat Cengkareng tanggal 7-10-1993 No. 75/1.711.3/93, diberi tanda TT.II – 10 ; -----
11. Foto copy SK. Ka. Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 29-6-1994 No. 1.711.2/916/09-03/219/M/1994, diberi tanda TT.II – 11 ; -----
12. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No. 1715/Rawa Buaya, diberi tanda TT.II – 12 ; --
13. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 tanggal 30-10-1993 dibuat di hadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH, diberi tanda TT.II – 13 ; -----
14. Foto copy Surat Kuasa No. 110 tanggal 30-10-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH diberi tanda TT.II – 14 ; -----
15. Foto copy Akta Jual Beli No. 406/Cengkareng/1994 tanggal 16-9-1994 dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, diberi tanda TT.II – 15 ; -----
16. Foto copy Surat Keterangan Lurah Rawa Buaya tanggal 13-9-1993 No. 652/1.711.3, diberi tanda TT.II – 16 ; -----
17. Foto copy Akta Jual Beli No. 1426/JB/Ma/1990 tanggal 23-6-1990 dibuat dihadapan Drs. Sarimun Hadisaputra Camat Cengkareng selaku PPAT untuk wilayah Cengkareng Jakarta Barat, diberi tanda TT.II – 17 ; -----
18. Foto copy SK. Ka.Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 16-8-1994 No. 1.711.2/1257/09-03/319/M/1994, diberi tanda TT.II – 18 ; -----
19. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No. 1725 / Rawa Buaya, diberi tanda TT.II – 19 ; --
20. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 tanggal 20-9-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH, diberi tanda TT.II – 20 ; -----
21. Foto copy Surat Kuasa No. 91 tanggal 20-9-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH, diberi tanda TT.II – 21 ; -----
22. Foto copy Akta Jual Beli No. 458/Cengkareng/1994 tanggal 3-10-1994 dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, diberi tanda TT.II – 22 ; -----
23. Foto copy Surat Keterangan Lurah Rawa Buaya tanggal 13-9-1993 No. 653/1.711.3, diberi tanda TT.II – 23 ; -----
24. Foto copy Akta Jual Beli No. 1394/JB/Ma/1990 tanggal 23-6-1990 dibuat dihadapan Drs. Sarimun Hadisaputra, Camat Cengkareng selaku PPAT untuk wilayah Cengkareng Jakarta Barat, diberi tanda TT.II – 24 ; -----
25. Foto copy Girik C No. 5316 Persil 50 S.II atas nama Haji Munir, diberi tanda TT.II-25

26. Foto copy SK. Ka.Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 16-8-1994 No. 1.711.2/1258/09-03/320/M/1994, diberi tanda TT.II – 26 ; -----
27. Foto copy Buku Tanah Hak Milik No. 1726/Rawa Buaya, diberi tanda TT.II – 27 ; —
28. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92 tanggal 20-9-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH, diberi tanda TT.II – 28 ; -----
29. Foto copy Surat Kuasa No.93 tanggal 20-9-1993 dibuat dihadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH, Notaris di Jakarta, diberi tanda TT.II – 29 ; -----
30. Foto copy Akta Jual Beli No. 468/Cengkareng/1994 tanggal 6-10-1994 dibuat dihadapan Parlindungan Sirait, SH selaku PPAT untuk wilayah Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, diberi tanda TT.II – 30 ; -----

Menimbang, bahwa surat-surat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I tersebut diberi tanda T.T.I - 1 s/d T.T.I - 8 dan telah diberi materai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya ; -----

Menimbang, bahwa surat-surat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II tersebut diberi tanda T.T.II - 1 s/d T.T.II - 30 dan telah diberi materai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya ; -----

Menimbang, bahwa sebagai akhir dari pemeriksaan perkara ini, pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 17 Oktober 2005, pihak Turut Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan dan menyerahkan sepenuhnya pada putusan Hakim, begitupun dengan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan ; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan perkara ini menunjuk kepada keadaan-keadaan sebagaimana terurai dan tercantum didalam berita acara pemeriksaan perkara ini serta dianggap telah termuat dan dipertimbangkan serta merupakan satu kesatuan dengan putusan ; -----

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat Kabur (obscur libel), dengan alasan :

Bahwa Para Penggugat menggugat dan menuntut antara lain menyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya peralihan hak dari Para Penggugat kepada Tergugat yang dilaksanakan berdasarkan pada surat kuasa mutlak tersebut, padahal dilaksanakannya perbuatan hukum peralihan hak sertifikat-sertifikat tersebut yang dilakukan oleh Turut Tergugat II dari Para Penggugat kepada Tergugat adalah

berdasarkan adanya perbuatan hukum berupa jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang ditunjuk dan berwenang untuk itu dengan mendasarkan kepada kuasa yang diberikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat ; -----

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah komulasi terlarang dan menurut hukum acara perdata dan jurisprudensi tetap putusan-putusan Mahkamah Agung RI sebagai sumber hukum, gugatan yang dilakukan oleh Penggugat I, II, III dan IV tidak dapat digabungkan menjadi satu gugatan, oleh karena antara Para Penggugat tersebut tidak ada hubungan batin (innerlijke somenhang) atau connexitiit antara kejadian hukum yang menjadi masalah gugatan yang satu dari seorang Penggugat dengan kejadian hukum yang menjadi masalah gugatan-gugatan yang lain dari beberapa orang (subyek) Penggugat ; -----

Bahwa apabila Para Penggugat dengan maksud dan tujuan apapun berkehendak untuk melakukan upaya hokum atau gugatan, seharusnya gugatan itu dilakukan oleh masing-masing Penggugat sebagai subyek hukumnya dengan sendiri-sendiri ; -----

2. Gugatan para pihak kurang pihak

Bahwa oleh karena akte jual beli yang dipergunakan sebagai dasar (alas hak) yang menyebabkan terjadinya peralihan hak milik-hak milik tersebut kepada Tergugat masih tetap sah dan tidak pernah batal atau dibatalkan, maka semua mutasi atau peralihan hak tersebut tetap sah dan tetap berlaku sampai dinyatakan sebaliknya, oleh karena itu gugatan Para Penggugat adalah kurang pihak karena PPAT yang membuat akta-akta jual beli tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam rangka membatalkan akta-akta jual beli tersebut ; -----

Berdasarkan alasan-alasan dalam eksepsi sebagaimana tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim berkenan mengadili dan memberikan putusan hokum dan menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi Turut Tergugat I dan menolak atau setidak-tidaknya tidak menerima gugatan Para Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat I, Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat I telah memberikan pengertian sepotong-potong dengan penafsiran yang salah serta mencoba menyebutkan isi daripada gugatan Para Penggugat, jika Turut Tergugat I membaca secara teliti dan cermat maksud dan tujuan dan substansi gugatan Para Penggugat, sangat jelas dan nyata gugatan Para Penggugat ditujukan kepada Tergugat (Sdr. SUGIARSO) adalah gugatan wanprestasi dengan konsekwensi pembatalan perjanjian pengikatan jual beli karena dalam kurun waktu 13 (tiga belas) tahun Tergugat tidak pernah mau menyelesaikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan kuasa mutlak dan sisa pembayarannya atas penjualan tanah dimaksud, bahkan Tergugat pergi entah kemana tanpa diketahui keberadaannya serta tidak ada itikat baik untuk menyelesaikan hal tersebut ; -----

- Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat merupakan pihak yang berkepentingan langsung atas obyek sengketa dengan pihak Tergugat, sehingga tidak ada keharusan kepada masing-masing pihak untuk mengajukan gugatan secara tersendiri dan terpisah terhadap Tergugat yang sama, dengan demikian tidak ada satu peraturanpun yang dilanggar oleh Para Penggugat sebagaimana yang dituduhkan oleh Turut Tergugat I dan gugatan Para Penggugat tersebut sesuai dengan azas sistim peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana dalam ketentuan pasal 4 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman ; _____

1. Perihal eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan gugatan Para Penggugat kurang pihak :

- Bahwa adanya akta jual beli yang didalilkan oleh Turut Tergugat I atas peralihan tanah a quo sampai saat ini Para Penggugat tidak pernah mengetahuinya, sebab kelanjutan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pemberian Kuasa Mutlak tersebut tidak pernah diketahui karena jual beli dilakukan oleh Tergugat sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak pernah dihadiri oleh Para Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Turut Tergugat I, sebab Turut Tergugat I selaku pihak yang telah menbitkan Akta Pengikatan Jual Beli dengan kuasa mutlak tersebut mendalilkan tidak pernah melaksanakan pembuatan akta jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat, sehingga Para Penggugat selaku pihak yang sangat dirugikan dengan adanya akta jual beli yang didasarkan pada akta jual beli dan kuasa mutlak tersebut sangat wajar menuntut pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pemberian Kuasa Mutlak serta tindakan hukum lainnya batal demi hukum dengan segala akibatnya ;
- Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat hanya sebatas pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa mutlak yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, dan tidak pernah membuat akta jual beli baik dihadapan Turut Tergugat I maupun PPAT yang lain ; _____

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut Tergugat I dan tanggapan Para Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Terhadap eksepsi point 1

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat I sudah menyangkut pokok perkara yang akan dipertimbangkan dan di putus bersama-sama pokok perkara sebab :

- Untuk mengetahui peralihan hak dari Para penggugat kepada Tergugat yang dilaksanakan mendasarkan pada Surat Kuasa Mutlak dan adanya perbuatan hukum jual beli yang dibuat di hadapan PPAT dan hal ini haruslah dibuktikan dimuka persidangan ; _____

Terhadap eksepsi point 2

Menimbang, bahwa atas eksepsi Turut tergugat I tersebut Para Penggugat menyatakan gugatan sudah cukup pihak dan tidak perlu mengikutsertakan PPAT sebagai pihak dikarenakan pokok masalahnya adalah wanprestasi yang dilakukan Tergugat (Sdr. SUGIARSO) serta untuk menentukan siapa yang digugat adalah hak Para Penggugat, karena Tergugat tidak mau menyelesaikan sisa pembayaran harga tanah Para Penggugat tersebut ; -----

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat I menurut hemat Majelis adalah kurang tepat karena gugatan Para Penggugat adalah mempersoalkan masalah wanprestasi sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat, hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan bahwa Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya ; ----

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan diatas beralasan hukum untuk menolak seluruh seluruh eksepsi Turut Tergugat I ; -----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas ; -----

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi), karena Tergugat tidak melunasi pembayaran pembelian tanah milik Para Penggugat sebagaimana yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu :

- Dengan Penggugat I yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 tertanggal 20 September 1993, diikuti dengan Pemberian Kuasa Mutlak No. 91 di buat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH Notaris di Jakarta, jual beli disepakati Rp. 225.000,- per meter persegi ; -----
- Dengan Penggugat II yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92 tertanggal 20 September 1993 diikuti dengan Pembelian Kuasa Mutlak No. 93 dibuat dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH Notaris di Jakarta, jual beli disepakati Rp. 225.000,- per meter persegi ; -----
- Dengan Penggugat III yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96 tertanggal 20 September 1993, diikuti dengan Pemberian Kuasa Mutlak No. 97 dibuat dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH Notaris di Jakarta, jual beli disepakati Rp. 225.000,- per meter persegi ; -----
- Dengan Penggugat IV yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 tertanggal 30 Oktober 1993, diikuti dengan Pemberian Kuasa Mutlak No.110 dibuat dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH Notaris di Jakarta, jual beli disepakati Rp. 225.000,- per meter persegi ; -----

Oleh karena Tergugat telah wanprestasi, maka segala akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta Surat Kuasa harus dinyatakan batal ; -----

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menyatakan :

Turut Tergugat I :

- Bahwa benar telah di buat di hadapan Tergugat I akta-akta Perjanjian Pengikatan jual beli dan akta pemberian Kuasa antara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu :
 - a. Antara Penggugat I dengan Tergugat berupa perjanjian Pengikatan jual beli No. 90 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa No. 91 tanggal 20 September 1993 ; -----
 - b. Antara Penggugat II dengan Tergugat berupa perjanjian Pengikatan jual beli No. 92 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa No. 93 tanggal 20 September 1993 ; -----
 - c. Antara Penggugat III dengan Tergugat berupa perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa No. 97 tanggal 20 September 1993 ; -----
 - d. Antara Penggugat IV dengan Tergugat berupa perjanjian Pengikatan Jual Beli No.109 tanggal 20 September 1993 dan Pemberian Kuasa No. 110 tanggal 20 September 1993 ; -----
- Bahwa dalam hal pembuatan akta-akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa tersebut telah dilakukan menurut prosedur dan sesuai dengan peraturan Per-Undang-undangan yang berlaku ; -----

Turut Tergugat II :

- Bahwa pada hakekatnya Penggugat memperlmasalahkan keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1714/Rawa Buaya, Sertifikat Hak Milik No : 1715/Rawa Buaya , dan Sertifikat Hak Milik No. 1726/ Rawa Buaya ; -----
- Bahwa adapun riwayat penerbitan Sertifikat-Sertifikat tersebut, bahwa sertifikat Hak Milik No.1714/Rawa Buaya, berdasarkan Keputusan Ka.Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 29-6-1994, diterangkan bahwa Sarwani di berikan Hak Milik No. 1714/Rawa Buaya seluas 1.214 M², dan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 96 tanggal 20-9-1993 di hadapan Notaris Ratna Sintawati Tantudjojo, SH atas tanah milik adat C No. 5318 Persil 50 S II luas ± 1.207 M² kepada Sugiarto (Tergugat) ; -----
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1715/Rawa Buaya, berdasarkan Surat Keputusan Ka.Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 29 Juni 1994 di terangkan bahwa Hajjah Sa'diah Cs di berikan Hak Milik No. 1715/Rawa Buaya luas 2.420 M² dan berdasarkan akta

perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 tanggal 30 Oktober 1993 di hadapan Notaris Ratna Sintawati Tantudjojo, SH di terangkan bahwa Ny. Hj. Sa'diah Cs telah melakukan Pengikatan Jual Beli tanah milik Adat kepada Sugiarso (Tergugat); -----

- Bahwa sertifikat HAK Milik 1725/Rawa Buaya luas 2.430 M² dan berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 tanggal 20 September 1993 di hadapan Notaris Ratna Sintawati Tantudjojo, SH atas tanah milik Adat C No. 5315 Persil No. 50 S II atas ± 1.370 M² dan tanah milik adat C No. 5315 persil No. 50 S II seluas ± 2.446 M² kepada Sugiarso (Tergugat); -----
- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1726/Rawa Buaya, berdasarkan Surat Keputusan Ka.Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 16 Agustus 1994 di terangkan Haji Munir di berikan Hak Milik No. 1726/Rawa Buaya luas 1.165 M² dan berdasarkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92 tanggal 20 September 1993 di hadapan Notaris Ratna Sintawati Tantudjojo, SH atas tanah milik Adat C No. 5316 Persil 50 S II luas ± 1.135 M² kepada Sugiarso (Tergugat); -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 s/d P-7B, sedangkan Turut Tergugat I mengajukan alat bukti surat yang di beri tanda TTI-1 s/d T.T.I-8, dan Turut Tergugat II mengajukan alat bukti surat di beri tanda TTII-1 s/d TTII-30; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari alat bukti yang diajukan para pihak dimana terdapat persamaan, maka sesuai dengan hukum acara perdata bahwa pengakuan merupakan bukti sempurna yang tak perlu dipertimbangkan lagi, yakni bukti seperti berikut ini :

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 tertanggal 20 September 1993 (Bukti P-4A = Bukti TTI-1 = Bukti TTII-20); -----
2. Akta Surat Kuasa No. 91 tertanggal 20 September 1993 (Bukti P-4B = Bukti TTI-2 = Bukti TTII-21); -----
3. Girik C No. 5316, Persil No. 50 Blok S II, luas 1.135 M² a/n H. Munir (Bukti P-5 = Bukti TTII-25); -----
4. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 92 tertanggal 20-9-1993 (Bukti P-5A = Bukti TTI-3 = Bukti TTII-28); -----
5. Akta Surat Kuasa No. 93 tertanggal 20 September 1993 (Bukti P-5B = Bukti TTI-4 = Bukti TTII-29); -----
6. Girik C No. 5318, Persil No. 50, Blok S II (Bukti P-6 = Bukti TTII-3); -----
7. Akta Perjanjian Pengikatan jual Beli No. 96 tanggal 20 September 1993 (Bukti P-6A = Bukti TTI-5 = Bukti TTII-60); -----

8. Akta Surat Kuasa No. 97 tanggal 20 September 1993 (Bukti P-6B = Bukti TTI-6 = Bukti TTII-7); -----
9. Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 109 tertanggal 30 Oktober 1993 (Bukti P-7A = Bukti TTI-7 = Bukti TTII-13); -----
10. Akta Surat Kuasa No. 110 tanggal 20 September 1993 (Bukti P-7B = Bukti TTI-8 = Bukti TTII-14); -----

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat (Sugiarto) telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) yakni tidak melunasi sisa pembayaran harga tanah milik Para Penggugat sejumlah Rp. 1.486.300.000,- ; -----

Menimbang, bahwa apakah dari dalil Para Penggugat tersebut , Tergugat benar telah melakukan perbuatan wanprestasi ? ; -----

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat tertanda P-4, P-5, P-6, P-7 adalah membuktikan Para Penggugat adalah Pemilik dari tanah Hak Milik Adat Girik C No. 5315, Persil No. 50 Blok S II luas 2.446 M², tanah Hak Milik Adat Girik C No. 5316, Persil No. 50 Blok S II luas 1.135 M², tanah Hak Milik Adat Girik C No. 5318 Persil No. 50 Blok S.II luas 1.207 M², tanah Hak Milik Adat Girik C No. 1542 persil 51 Blok S II luas 2.270 M² terletak di Kelurahan Rawa Buaya , Kec. Cengkareng, Jakarta Barat ; -----

Bahwa telah terjadi kesepakatan antara Para Penggugat dengan Tergugat di mana Para Penggugat menjual tanah miliknya kepada Tergugat yang jumlah keseluruhannya seluas ± 8.428 M² dengan harga Rp. 225.000/M², dengan ketentuan bahwa Tergugat baru membayar lunas harga tanah apabila telah terbit Sertifikat atas nama masing-masing Para Penggugat maka disetujui oleh kedua belah pihak (Para Penggugat dan Tergugat) dihadapan Turut Tergugat I yang di tuangkan dalam Persetujuan Pengikatan jual beli No. 90 tanggal 20 September 1993 (Bukti P-8A) dan Pemberian Kuasa Mutlak No. 91 (Bukti P-8B) ; - Perjanjian Jual Beli No. 92 tanggal 20 September 1993 (Bukti P-9A) dan Pemberian Kuasa Mutlak No. 93 (Bukti P-9B) ; - Perjanjian Jual Beli No. 96 tanggal 20 September 1993 (Bukti P-10A) dan Pemberian Kuasa Mutlak No. 97 (Bukti P-10B) ; Perjanjian Jual beli No. 109 Tanggal 30 Oktober 1993 (Bukti P-11A) dan Pemberian Kuasa Mutlak No. 110 (Bukti P-11 B) ; - -----

Bahwa Para Penggugat telah menerima uang muka (Voorschot dari) dari Tergugat , yakni Penggugat I untuk 2 (dua) bidang tanah seluas 3.816M² sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta), Penggugat II untuk tanah sluas 1.135 M² sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), Penggugat III untuk tanah seluas 1.207 M² sebesar

Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) ; Penggugat IV tanah seluas 2.207 M² sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa pada saat perjanjian Pengikatan Jual Beli di tandatangani dan pemberian uang muka (Voorschot) di serahkan Tergugat kepada Para Penggugat memang benar Sertifikat belum terbit ; -----

Menimbang, bahwa dalam kenyataannya bidang tanah atas nama Para Penggugat telah selesai dan diterbitkan oleh Turut Tergugat II sebagai Seritifikat Hak Milik No. 1714/Rawa Buaya, Sertifikat Hak Milik No. 1715 / Rawa Buaya ; Sertifikat Hak Milik No. 1725/Rawa Buaya ; Sertifikat Hak Milik No. 1726/Rawa Buaya (Bukti TTII-5, TTII-12 , TTII-19 ; TTII-27) dimana ke 4 (empat) Sertifikat tersebut telah berada dalam penguasaan Tergugat ; dan Tergugat tidak pernah memenuhi perjanjian yang telah disepakati yakni membayar sisa dari harga tanah yang belum terbayar tersebut, bahkan sampai saat ini Tergugat tidak di ketahui lagi keberadaannya ; -----

Menimbang, bahwa dari fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, apakah dapat dikatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji) ; ---

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah tidak memenuhi suatu kewajiban yang seharusnya ia penuhi sebagaimana yang telah disepakati bersama sebagaimana yang dibuatkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Para Penggugat dan Tergugat ; -----

Bahwa Tergugat tidak / belum melunasi sisa pembayaran yang seharusnya ia penuhi kepada Para Penggugat yakni membayar sebesar Rp. 1.486.300.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh enam tiga ratus juta rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa Surat Kuasa Mutlak No. 91, No. 93, No. 97 , No. 110 adalah bentuk ikutan (asseccoir) dari Perjanjian Pokok yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90, No. 92, No. 96 dan No. 109, dimana keberadaannya adalah tidak berdiri sendiri ; ---

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, bahwa Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) yakni tidak memenuhi kewajibannya kepada Para Penggugat, maka segala hak sebagaimana yang tercantum dalam surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan untuk kepentingannya sendiri ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi, maka adalah hak Para Penggugat untuk memohon pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 tanggal 20 September 1993, No. 92 tanggal 20 September 1993, No. 96 tanggal 20 September 1993, No. 109 tanggal 30 Oktober 1993 dan Surat Kuasa No. 91, No. 93, No. 97 dan No. 110, oleh karenanya petitum angka 2, 3, 4 patut untuk di kabulkan ; -----

Menimbang, bahwa menurut bukti P-4A = TTI-1 = T.T.II-20, bukti P-5A = TTI-3 = TTII-28, Bukti P-6A = TTI-5 = TTII-6 ; Bukti P-7A = Bukti TTI-7 = Bukti TTII-13, yaitu Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Ratna Sintawati Tantudjojo, SH Notaris di Jakarta, ke 4 bidang tanah tersebut telah di beli oleh Tergugat dengan menggunakan sarana akte Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa yang telah dinyatakan batal tersebut diatas, oleh karena itu sebagai konsekuensi yuridisnya jual beli atas 4 (empat) bidang tanah tersebut patut untuk di nyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya, dengan demikian Petitum angka 5 patut di kabulkan ; -----

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung Tergugat tidak pernah hadir, dimana menurut keterangan Turut Tergugat II bahwa Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1714/Rawa Buaya, Sertifikat Hak Milik No. 1715/Rawa Buaya, Sertifikat Hak Milik No. 1725/Rawa Buaya, Sertifikat Hak Milik No. 1726/Rawa Buaya kepada Tergugat, sehingga yang ada pada Turut Tergugat II adalah warkah-warkah dari ke 4 bidang tanah tersebut ; -----

Menimbang, bahwa tentang Petitum 6 dan 7 haruslah ditolak karena Pengadilan Negeri tidak mempunyai kewenangan terhadap insatansi lain (Badan Pertanahan Nasional) untuk melaksanakan perubahan data Hak Milik dan memerintahkan untuk menyerahkan Sertifikat kepada Para Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Petitum selebihnya, karena berdasarkan hukum patutlah untuk di kabulkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat di kabulkan untuk sebagian, maka Majelis menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat ; -----

Memperhatikan pasal-pasal dari perundang-undangan dan peraturan lain yang bersangkutan ; -----

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
- Menyatakan Tergugat telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) ; -----

- Membatalkan atau menyatakan batal Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 90 tertanggal 20 September 1993, Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 92 tertanggal 20 September 1993, Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 96 tertanggal 20 September 1993, Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 109 tertanggal 30 Oktober 1993 yang semuanya dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH Notaris di Jakarta dengan segala akibat hukumnya ; -----
- Menyatakan Surat Kuasa Mutlak No. 91, Surat Kuasa Mutlak No.93, Surat Kuasa Mutlak No. 97, Surat Kuasa Mutlak No. 110 yang dibuat oleh dan dihadapan RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, SH Notaris di Jakarta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ; -----
- Menyatakan batal demi hukum dengan segala akibatnya Peralihan hak dari Para Penggugat kepada Tergugat yang didasarkan pada Surat Kuasa Mutlak tersebut ; ---
- Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak dari padanya tunduk pada putusan ini ; -----
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.964.000,- (Satu juta sembilan ratus enam puluh empat ribu rupiah) ; -----
- Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya ; -----

Demikianlah putusan ini telah dimusyawarahkan pada hari : **SELASA**, Tanggal : **18 OKTOBER 2005** oleh kami : **KAREL TUPPU, SHLMH** sebagai Hakim Ketua, **A M R I L, SHLMH** dan **MADE NGURAH ATMADJA, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **KAMIS**, Tanggal : **20 OKTOBER 2005** oleh Hakim Ketua Majelis yang didampingi oleh Hakim Anggota tersebut diatas dan dibantu oleh **NY. ERNI, SH.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut serta dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat tanpa hadirnya Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ; -----



----- PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI. -----

----- Nomor : 90. -----

Pada hari ini, Senin, tanggal dua puluh September --
tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga. --

Menghadap kepada saya, RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO,
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri
para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan -----
disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

I. Nyonya Janda Hajjah SA'DIAH, umur: 70 (tujuh ---
puluh) tahun, ibu rumah tangga, bertempat tinggal
di Jakarta, Kampung Pondok Randu Rukun Tetangga
004/Rukun Warga 02, Kelurahan Duri Kosambi, -----
Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. -----

- pihak pertama - selanjutnya disebut -----

"Calon Penjual". -----

II. Tuan SUGIARSO, Wiraswasta, bertempat tinggal ---
di Jakarta, Jalan Pluit Mas Selatan V/21, -----
blok N, Jakarta-Utara. -----

- pihak kedua - selanjutnya disebut -----

"Calon Pembeli" -----

Para penghadap saya, Notaris, kenal. -----

Para penghadap menerangkan terlebih dahulu : -----

- bahwa pihak pertama adalah pemilik a t a s : -----

- 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat Girik C ----

Nomor: 5315 persil Nomor: 50 S II, terletak di --

Kelurahan Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya) ----

yang akan diuraikan lebih lanjut dibawah ini; ---

- bahwa antara para pihak telah disetujui bersama ---

bahwa pihak pertama bermaksud untuk menjual -----

kepada pihak kedua atas dua bidang tanah Girik C --



Nomor: 5315, persil 50 S II tersebut diatas; -----
bahwa tanah tersebut sekarang belum didaftarkan -----
dan belum bersertipikat oleh karena itu harga -----
Jual-Belinya baru akan dibayar sebagian dulu. -----

Berhubung dengan hal-hal tersebut diatas; maka -----
para penghadap bersama ini menerangkan agar supaya ----
dikemudian hari para pihak tidak dapat memungkirinya, -
bahwa pihak pertama dengan ini berjanji dan oleh -----
karena itu mengikatkan diri akan menjual dan -----
menyerahkan kepada pihak kedua, yang dengan ini -----
berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri akan ----
menerima membeli dan menerima penyerahan dari -----
pihak pertama, a t a s : -----

- 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat semuanya -----
terletak di : -----
Daerah Khusus Ibukota Jakarta. -----
Wilayah Jakarta Barat. -----
Kecamatan -- : Cengkareng. -----
Kelurahan -- : Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya). --
Tertulis atas nama: Hajjah SA'DIAH, masing-masing ---
yaitu : -----

1. sebidang tanah Hak Milik Adat Nomor: C 5315, -----
persil Nomor: 50, S II, luasnya: 1.370 m² -----
(seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) ----
dengan batas-batasnya : -----
Utara ----- : tanah milik SAINAH (ALIONG). -----
Timur ----- : tanah milik Haji GANI. -----
Selatan --- : tanah milik Haji MARWAN. -----
Barat ----- : tanah milik Haji JAMAT. -----
Yang perolehannya berdasarkan akta Jual-Beli -----



tertanggal 23 Juni 1990 (dua puluh tiga Juni ----
seribu sembilan ratus sembilan puluh) Nomor: ----
1396/JB/Ma/1990 yang telah dibuat dihadapan ----
Doctorandus SARIMUN HADISAPUTRA, Camat Kecamatan
Cengkareng, yang bermeterai cukup telah ----
diperlihatkan kepada saya, Notaris. ----

2. sebidang tanah Hak Milik Adat Nomor: C 5315, ----
persil Nomor: 50 S II luasnya: 2.446 m² (dua ----
ribu empat ratus empat puluh enam meter ----
persegi) dengan batas-batasnya: ----
Utara ---- : tanah milik Haji GENI/NAWAWI. ----
Timur ---- : tanah milik Haji JAMAT. ----
Selatan -- : tanah milik Haji MARWAN/Haji JAMAT. --
Barat ---- : tanah milik Haji MARWAN. ----

Yang perolehannya berdasarkan : ----
- akta Jual-Beli tertanggal 23 Juni 1990 (dua ----
puluh tiga Juni seribu sembilan ratus sembilan ----
puluh) Nomor: 1426/JB/Ma/1990, yang telah ----
dibuat dihadapan Tuan Doctorandus SARIMUN ----
HADISAPUTRA, Camat Kecamatan Cengkareng, ----
Jakarta Barat yang bermeterai cukup telah ----
diperlihatkan kepada saya, Notaris; ----

Sesuai dengan Daftar Keterangan Obyek Pajak ----
untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan tertanggal --
Jakarta, 25 Oktober 1990 (dua puluh lima Oktober ----
seribu sembilan ratus sembilan puluh), ----
telah diperlihatkan kepada saya, Notaris. ----

- Berikut segala sesuatu yang berada/berdiri ----
diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, ----
tujuannya dan Hukum dapat dianggap sebagai ----



barang tetap dengan tidak ada yang dikecualikan. --
Selanjutnya para penghadap menerangkan bahwa -----
perjanjian pengikatan Jual-Beli di atas telah dilakukan ---
dan diterima dengan syarat-syarat dan ketentuan -----
ketentuan sebagai berikut -----

- Pasal 1 -

Jual-Beli 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat Girik ---
Nomor: C 5315, persil Nomor: 50 S II/Kelurahan Duri ---
Kosambi (sekarang Rawa Buaya) seluas: 1.370 m² -----
(seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) dan se- --
luas: 2.446 m² (dua ribu empat ratus empat puluh enam -
meter persegi) seluruhnya: sejumlah 3.816 m² (tiga ----
ribu delapan ratus enam belas meter persegi) akan ----
dilakukan dan diterima dengan harga Rp.76.320.000,- ---
(TUJUH PULUH ENAM JUTA TIGA RATUS DUA PULUH RIBU -----
RUPIAH).

Para pihak telah saling setuju dan mufakat bahwa -----
pihak kedua akan membayar kepada pihak pertama pada ---
saat menandatangani akta ini sejumlah Rp.38.160.000,- --
(TIGA PULUH DELAPAN JUTA SERATUS ENAM PULUH RIBU -----
RUPIAH) yang diakui telah diterima oleh pihak -----
pertama dengan lengkap dan tunai, sehingga akta ini ---
berlaku sebagai kwitansinya yang sah. -----

Sisanya sejumlah Rp.38.160.000,- (TIGA PULUH DELAPAN --
JUTA SERATUS ENAM PULUH RIBU RUPIAH) oleh pihak -----
kedua harus dibayar kepada pihak pertama selambat- ----
lambatnya setelah sertipikat Hak atas tanah tersebut --
telah terbit/selesai dengan mendapat tanda bukti -----
pembayaran lunas dari pihak pertama. -----

- Pasal 2 -



- Jual-Beli tersebut akan dilakukan dan diterima -----
dengan memakai perjanjian-perjanjian sebagai berikut: -
- a. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu -----
harus diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak ---
kedua bebas dari beban apapun juga serta bebas -----
dari sitaan-sitaan; -----
 - b. Segala sesuatu yang akan dijual dan dibeli itu -----
harus diserahkan oleh pihak pertama kepada -----
pihak kedua seperti keadaannya pada tanggal hari ---
ini, antara lain sebuah bangunan rumah berikut -----
fasilitasnya; -----
 - c. Biaya pembuatan akta ini, biaya akta Jual-Beli -----
(Pejabat Pembuat Akta Tanah), bea balik nama -----
serta segala biaya sehubungan dengan Jual-Beli -----
tersebut kepada nama pihak kedua menjadi beban -----
dari dan harus dibayar oleh pihak kedua dan -----
selanjutnya dengan memakai perjanjian-perjanjian ---
serta syarat-syarat mana telah diketahui oleh -----
kedua belah pihak. -----

----- - Pasal 3 - -----

Untuk menjamin terlaksananya Jual-Beli ini, maka -----
sertipikat tanah harus terdaftar/terbit atas -----
nama pihak pertama, maka pihak pertama dengan ini -----
sekarang, tetapi untuk nanti pada waktunya dengan -----
akta terpisah memberi kuasa kepada pihak kedua -----
untuk menandatangani akta Jual-Beli atas nama pihak ---
pertama sebagai penjual. -----

----- - Pasal 4 - -----

Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah -----
satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun -----



temurun dan harus dipenuhi oleh (para) ahliwaris -----
dari pihak yang meninggal dunia. -----

----- - Pasal 5 - -----

Kuasa-kuasa tersebut diatas merupakan bagian penting --
yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini, -----
yang mana tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut niscaya ---
perjanjian ini tidak akan dibuat, oleh karenanya -----
kuasa-kuasa tersebut merupakan kuasa-kuasa yang -----
tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir ---
karena sebab-sebab yang mengakhiri suatu kuasa -----
menurut Undang-Undang atau karena alasan apapun -----
juga (pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). --

----- - Pasal 6 - -----

Selain kuasa-kuasa tersebut, pihak pertama memberi ----
kuasa pula dengan akta Kuasa tersendiri, yaitu -----
tertanggal hari ini dibawah nomor setelah akta ini. ---

----- - Pasal 7 - -----

Untuk perjanjian pengikatan Jual-Beli ini dan segala --
akibatnya para pihak memilih tempat tinggal tetap ----
dan umum di Kantor Panitera Pengadilan Negeri -----
Jakarta Utara di Jakarta. -----

----- DEMIKIAN AKTA INI : -----

Dibuat dan diselesaikan di Jakarta, pada hari dan ----
tanggal tersebut pada bagian awal akta ini dengan ----
dihadiri oleh Nona KUNDRIYATI dan Nona TRI RACMAWATI --
kedua-duanya pegawai Kantor Notaris, bertempat- -----
tinggal di Jakarta, sebagai saksi-saksi. -----
Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini -----
kepada para penghadap dan para saksi, maka segera ----
penghadap, para saksi dan saya, Notaris, -----



menandatangani akta ini, sedangkan penghadap Nyonya ---
Hajjah SA'DIAH hanya membubuhi tapak jempol kirinya ---
saja, karena menurut keterangannya tidak pernah ---
belajar menulis. -----

Dibuat dengan tiga belas perkataan coretan, dua -----
perkataan gantian dan dua belas perkataan tambahan. ---
Asli Sahih akta ini telah ditandatangani dengan -----
sempurna. -----

Diberikan sebagai : T U R U N A N


R. RATNA SINTAWATI TANTUDJOGO, S.H.
NOTARIS JAKARTA





----- S U R A T - K U A S A . -----

----- Nomor : 91. -----

Pada hari ini, Senin, tanggal dua puluh September -----
tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tiga. -----

Menghadap kepada saya, RATNA SINTAWATI TANTUDJOJO, ----
Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri ----
para saksi yang saya, Notaris, kenal dan akan -----
disebutkan pada bagian akhir akta ini : -----

- Nyonya Janda Hajjah SA'DIAH, umur: 70 (tujuh -----
puluh) tahun, ibu rumah tangga, bertempat tinggal ---
di Jakarta, Kampung Pondok Randu, Rukun Tetangga ----
004/Rukun Warga 02, Kelurahan Duri Kosambi, -----
Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. -----

Penghadap saya, Notaris kenal. -----

Penghadap bersama ini, menerangkan memberi -----
kuasa kepada : -----

- Tuan SUGIARSO, Wiraswasta, bertempat tinggal -----
di Jakarta, Jalan Pluit Mas Selatan V/21, -----
blok N, Jakarta Utara. -----

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

Untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual : -----

- 2 (dua) bidang tanah Hak Milik Adat semuanya -----
terletak di : -----

Daerah Khusus Ibukota Jakarta. -----

Wilayah Jakarta Barat. -----

Kecamatan -- : Cengkareng. -----

Kelurahan -- : Duri Kosambi (sekarang Rawa Buaya). --

Tertulis atas nama : Hajjah SA'DIAH, masing- -----
masing yaitu : -----

1. Sebidang tanah Hak Milik Adat Nomor : C 5315, -----



persil Nomor : 50 S II, luasnya: 1.370 m² (seribu --
tiga ratus tujuh puluh meter persegi) dengan -----
batas-batasnya : -----

Utara ----- : tanah milik SAINAH (ALIONG). ----

Timur ----- : tanah milik Haji GANI. -----

Selatan ----- : tanah milik Haji MARWAN. -----

Barat ----- : tanah milik Haji JAMAT. -----

Yang perolehannya berdasarkan akta Jual-Beli -----

tertanggal 23 Juni 1990 (dua puluh tiga Juni -----

seribu sembilan ratus sembilan puluh) Nomor : -----

1396/JB/Ma/1990 yang telah dibuat dihadapan -----

Doctorandus SARIMUN HADISAPUTRA, Camat Kecamatan ---

Cengkareng, yang bermeterai cukup telah -----

diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----

2. Sebidang tanah Hak Milik Adat Nomor : C 5315, -----

persil Nomor : 50, S II luasnya : 2.446 m² (dua ----

ribu empat ratus empat puluh enam meter persegi) ---

dengan batas-batasnya : -----

Utara ----- : tanah milik Haji GENI/NAWAWI. -----

Timur ----- : tanah milik Haji JAMAT. -----

Selatan ---- : tanah milik Haji MARWAN/Haji JAMAT. -

Barat ----- : tanah milik Haji MARWAN. -----

Yang perolehannya berdasarkan : -----

- akta Jual-Beli tertanggal 23 Juni 1990 (dua -----

puluh tiga Juni seribu sembilan ratus sembilan ----

puluh) Nomor : 1426/JB/Ma/1990, yang telah -----

dibuat dihadapan Tuan Doctorandus SARIMUN -----

HADISAPUTRA, Camat Kecamatan Cengkareng, -----

Jakarta Barat yang bermeterai cukup telah -----

diperlihatkan kepada saya, Notaris ; -----



Sesuai dengan Daftar Keterangan Obyek Pajak -----
Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan -----
tertanggal Jakarta, 25 Oktober 1990 (dua puluh ---
lima Oktober seribu sembilan ratus sembilan -----
puluh), telah diperlihatkan kepada saya, -----
Notaris. -----

- Berikut segala sesuatu yang berada/berdiri -----
diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, -----
tujuannya dan Hukum dapat dianggap sebagai -----
barang tetap dengan tidak ada yang dikecualikan. ----
- Untuk keperluan tersebut yang diberi kuasa berhak ---
untuk menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah ---
setempat, untuk meminta, memberi keterangan -----
keterangan dan menandatangani akta Jual-Beli atas ---
tanah tersebut dan melakukan segala tindakan -----
sehubungan dengan maksud tersebut diatas. -----
- Untuk dijual kepada penerima kuasa sendiri -----
(Tuan SUGIARSO tersebut diatas). -----

DEMIKIAN AKTA INI : -----


Dibuat dan diselesaikan di Jakarta, pada hari dan -----
tanggal tersebut pada bagian awal akta ini dengan -----
dihadiri oleh Nona KUNDRIYATI dan Nona TRI RACHMAWATI, -
kedua-duanya pegawai Kantor Notaris, bertempat -----
tinggal di Jakarta, yang saya, Notaris kenal -----
sebagai saksi-saksi. -----

Setelah saya, Notaris membacakan akta ini -----
kepada penghadap dan para saksi, maka segera -----
para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta -----
ini, sedangkan penghadap hanya membubuhi tapak -----
jempol kirinya saja karena menurut keterangannya -----



tidak pernah belajar menulis. -----
Dibuat tanpa gantian dan tambahan, dengan memakai -----
seratus tiga puluh empat perkataan coretan. -----
Asli Sahih akta ini telah ditandatangani dengan -----
sempurna. -----

Diberikan sebagai : T U R U N A N.


RATA RATA SINTAWATI TANTUDJONO, S.H.
NOTARIS JAKARTA

