



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERSETUJUAN PEMBERIAN KREDIT TERHADAP JUAL  
BELI TANAH HASIL PEMECAHAN BERDASARKAN SURAT  
KUASA: UNTUK MEMINDAHTANGANKAN TANAH  
BERDASARKAN SERTIPIKAT INDUK**

**TESIS**

**NAMA: EMY OKTAVIA  
NPM: 0906582463**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERSETUJUAN PEMBERIAN KREDIT TERHADAP JUAL  
BELI TANAH HASIL PEMECAHAN BERDASARKAN SURAT  
KUASA: UNTUK MEMINDAHTANGANKAN TANAH  
BERDASARKAN SERTIPIKAT INDUK**

**TESIS**

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

**NAMA: EMY OKTAVIA  
NPM: 0906582463**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**



## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : EMY OKTAVIA  
NPM : 0906582463  
Tanda Tangan :



Tanggal : 6 Juli 2011

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : EMY OKTAVIA  
NPM : 0906582463  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Persetujuan Pemberian Kredit Terhadap Jual Beli Tanah Hasil Pemecahan Berdasarkan Surat Kuasa: Untuk Memindahtangankan Tanah Berdasarkan Sertipikat Induk

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H. (  )

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

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H. (  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Juli 2011

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan segala berkat dan kuasaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.

Tugas Akhir dengan judul: **Persetujuan Pemberian Kredit Terhadap Jual Beli Tanah Hasil Pemecahan Berdasarkan Surat Kuasa: Untuk Memindahtangankan Tanah Berdasarkan Sertipikat Induk** ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, tidak sedikit hambatan yang penulis hadapi, namun berkat bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, penulis berhasil menyelesaikan Tugas Akhir ini tepat pada waktunya. Untuk itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H., selaku pembimbing Tesis yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan Tesis dengan sabar, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik;
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah memberikan izin penulisan Tesis kepada penulis;
3. Bapak Dr. H. Supandi, S.H., M.H. selaku Hakim Agung Republik Indonesia yang telah meluangkan waktunya bagi penulis dalam melakukan wawancara dalam memperoleh data-data;
4. Bapak I. Gusti Agung Sumanatha, S.H. selaku Kepala Pusdiklat Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah meluangkan waktunya bagi penulis dalam melakukan wawancara dalam memperoleh data-data;
5. Bapak Dr. Ronald Lumbuun, S.H., M.H. selaku Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, Banten yang telah meluangkan waktunya bagi penulis dalam melakukan wawancara dalam memperoleh data-data;
6. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan kuliah dan membagi pengalamannya dengan penulis;

7. Seluruh staf sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia: Bapak Zaenal, Bapak Parman, Bapak Bowo, Bapak Irfangi yang telah membantu penulis selama kuliah;
8. Kedua orang tua penulis yang telah memberikan dukungan baik moril dan materiil dan telah menghantarkan penulis ke jenjang pendidikan tinggi. Juga kepada kakak-kakak dan adik penulis yang selalu memberikan penghiburan, Fusen, Novi, dan Aau;
9. Stefanie Hartanto, teman baik penulis yang telah banyak membantu penulis dari awal hingga akhir perkuliahan dengan memberi bantuan bahan-bahan dan juga dukungan moril serta semangat kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan ini;
10. Maharani Kartika Nuh dan Karina Minardi, keduanya adalah teman baik penulis yang memberikan dukungan dan semangat selama masa kuliah dengan saling memberikan nasehat serta berbagi ilmu baik di dalam maupun di luar lingkungan kampus;
11. Sri Dewi, teman baik penulis yang juga telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis baik tentang segala hal, baik yang berhubungan dengan perkuliahan maupun urusan lain;
12. Monika Yulianti dan Nia, teman baik penulis yang telah membantu dalam penulisan ini dan telah memberikan dukungan kepada penulis;
13. Teman-teman baik penulis lainnya, yaitu Santy Gozali, I Gusti Ayu (Achi), Riana Suryani, Syarifa, Ayu, Sindy, Ari, dan Winne yang selalu memberikan semangat kepada penulis;
14. Teman-teman penulis lainnya, yaitu Jeffry Susanto yang beberapa kali membantu penulis dalam menemukan putusan yang diperlukan dalam suatu perkuliahan, Ila Rosiliawati dan Deasy yang juga telah memberikan pengetahuan berkaitan dengan kenotariatan;
15. Semua teman-teman angkatan 2009 dan pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan nama dan gelar tersebut diatas. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini jauh dari

kesempurnaan. Oleh karena itu, segala kritik dan saran akan menjadi masukan dan nilai tambah yang sangat berarti bagi penulis.

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

Depok,  
Penulis



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

---

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

Nama : EMY OKTAVIA  
NPM : 0906582463  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :  
Persetujuan Pemberian Kredit Terhadap Jual Beli Tanah Hasil Pemecahan Berdasarkan Surat Kuasa: Untuk Memindahtangankan Tanah Berdasarkan Sertipikat Induk

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan dan (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal : 6 Juli 2011  
Yang menyatakan



( Emy Oktavia )

## ABSTRAK

Nama : Emy Oktavia  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Persetujuan Pemberian Kredit Terhadap Jual Beli Tanah Hasil Pemecahan Berdasarkan Surat Kuasa: Untuk Memindahtangankan Tanah Berdasarkan Sertipikat Induk

Seiring dengan semakin sibuknya seseorang terhadap pekerjaan yang dilakukan maka undang-undang memberikan hak kepada seseorang tersebut untuk memberikan kuasa kepada orang lain untuk melakukan pekerjaannya dengan dituangkan dalam sebuah surat baik yang dibuat di bawah tangan maupun dengan akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Salah satu kasus yang biasa menggunakan surat kuasa adalah dalam hal jual beli tanah dan bangunan, dimana penjual memberikan kuasa kepada seorang lainnya untuk bertindak atas namanya menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain. Di dalam surat kuasa tersebut harus dinyatakan dengan jelas kuasa yang diberikan sehingga apabila penerima kuasa melakukan tindakan diluar dari kuasa yang diberikan maka penerima kuasa harus bertanggungjawab atas kerugian yang dialami. Di dalam kasus yang diteliti oleh penulis, kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa adalah untuk memindahtangankan atau menjual 1/3 (sepertiga) bagian dari tanah dan bangunan yang berada di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, Jakarta Barat. Dimana ternyata tanah tersebut dipecah menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, dan Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15B, yang menjadi objek jual beli adalah Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A. Namun surat kuasa dibuat sebelum proses pemecahan selesai dilakukan. Dalam kasus ini, pembeli beberapa kali mencoba untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank-bank tetapi semua bank menolak untuk memberikan kredit dengan alasan surat kuasa tersebut tidak sah walaupun pada akhirnya pembeli mendapatkan kredit tersebut dari sebuah bank. Sedangkan menurut penulis, surat kuasa tersebut sudah benar dan sah karena tidak mengurangi materi yang dikuasakan yaitu menjual 1/3 (sepertiga) bagian dari tanah dipecah menjadi 3 bagian.

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Berdasarkan Kuasa

## ABSTRACT

Name : Emy Oktavia  
Studies : Magister Kenotariatan  
Title : Approval of Credit on the Sale and Purchase of Land as a result of Subdivision based on Power of Attorney: to Transfer Land based on the Main Certificate

Along with the increase of a person's activities, perhaps in relation to their job, the law grants a right to that person to give power of attorney to another person to act on his or her behalf, which is made into a written form, either a private deed or an authentic deed made in front of the authorized official. One of the cases in which it is common practice to use power of attorney is in the case of sale and purchase of land and building, where the seller grants power of attorney to another party to act on his or her behalf to sell such land and building to a third party. In such power of attorney it must be clearly mentioned the power that is granted, so that if the proxy or endorsee conducts actions outside of the granted power of attorney then the proxy or endorsee must take responsibility of the procured loss. In the case which is reviewed by the writer, the power granted by the authorizer/principal/endorser is the power to transfer or sell 1/3 (one third) of a land and building located in Jalan Tanjung Duren Barat I No. 15, West Jakarta. Evidently, such land is subdivided into 3 (three) parts, which are Jalan Tanjung Duren Barat I No. 15, Jalan Tanjung Duren Barat I No. 15A, and Jalan Tanjung Duren Barat I No. 15B. The object of the sale and purchase is the land located in Jalan Tanjung Duren Barat I No. 15A. However the power of attorney was made before the subdivision process was finished. In this case, the buyer has tried several times to obtain credit facilities from a few banks, however all those banks refused to grant credit by citing such the power of attorney is not valid, although in the end the buyer acquired credit from a bank. Whereas according to the writer, the abovementioned power of attorney is valid and legitimate because it did not decrease the granted power of attorney, that is to sell 1/3 (one third) of the land which is subdivided into 3 parts.

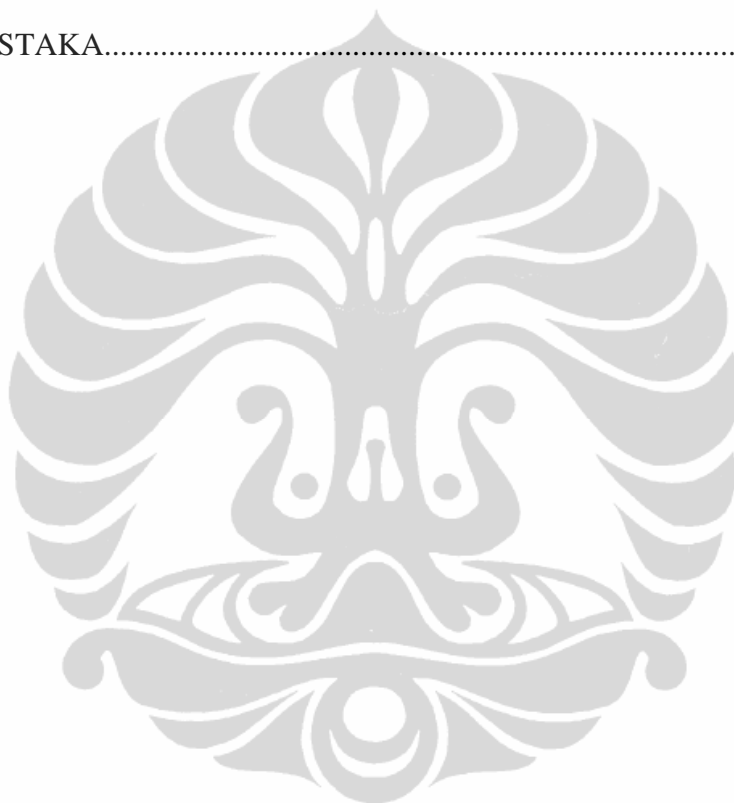
Keyword : Sale and Purchase of Land, based on Power of Attorney



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
<b>BAB 1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	7
1.3 Metode Penelitian.....	7
1.4 Sistematika Penulisan.....	11
<b>BAB 2</b>	<b>OBJEK PENELITIAN</b>
2.1 Landasan Teoritis.....	13
2.1.1 Unsur-Unsur Pokok Dalam Pemberian Kuasa.....	13
2.1.2 Macam-Macam Pemberian Kuasa.....	18
2.1.3 Cara Pemberian Kuasa.....	20
2.1.4 Berakhirnya Pemberian Kuasa.....	23
2.1.5 Hak Tanggungan.....	24
2.1.6 Jual Beli Tanah dan Bangunan.....	31
2.1.7 Kredit dan Perjanjian Kredit.....	34
2.2 Subjek Penelitian.....	41
2.3 Analisis Hukum.....	46
2.3.1 Keabsahan Surat Kuasa Sebagai Dasar Jual Beli	

	Tanah.....	46
	2.3.2 Kekuatan Hukum Bagi Pembeli dari Akta Jual Beli Berdasarkan Surat Kuasa.....	55
<b>BAB 3</b>	<b>PENUTUP</b>	
	3.1 Kesimpulan.....	65
	3.2 Saran.....	68
	DAFTAR PUSTAKA.....	70
	LAMPIRAN	



# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Berkaitan dengan pesatnya perkembangan zaman, cara berpikir masyarakat terhadap pertanahan juga mulai berkembang, begitu pula mengenai cara memperoleh hak atas tanah yaitu salah satunya dengan pemberian fasilitas kredit dari sebuah bank dengan pemberian jaminan hak atas tanah tersebut. Setelah lebih dari 30 tahun menanti, yaitu sejak lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, maka pada 9 April 1996, lahirlah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (disingkat UUHT), yang merupakan perwujudan dari ketentuan Pasal 51 UUPA.<sup>1</sup> Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan maka ketentuan-ketentuan tentang hak jaminan atas tanah, yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan-ketentuan tentang hipotik dan *credietverband* kecuali ketentuan tentang eksekusi hipotik, sepanjang yang sudah diatur dalam UUHT menjadi hapus.<sup>2</sup> Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat 1 UUHT adalah:

”Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu,

---

<sup>1</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 3.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 9.

untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”<sup>3</sup>

Di dalam suatu masyarakat atau suatu Negara dimana hak milik dan pemilikan perseorangan<sup>4</sup> masih diakui dalam hukum, seseorang mempunyai hak dan kewajiban serta kekuasaan penuh dengan tidak mengurangi izin yang diperoleh dari yang berwajib dan tanpa mengabaikan sedikitpun fungsi sosial dari hak dan kekuasaannya atau pemilikannya untuk melakukan segala sesuatu perbuatan pengurusan dan segala perbuatan pemilikan.<sup>5</sup> Begitu juga termasuk dalam pengertian kekuasaan untuk mengalihkan atau memindahtangankan hak atas tanah berikut kepemilikannya kepada orang atau pihak lain dengan cara jual beli atau hibah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Di dalam melakukan perbuatan-perbuatan pengawasan dan pemilikan adakalanya seseorang yang mempunyai hak dan kekuasaan penuh atas harta benda miliknya, tidak dapat melakukan perbuatan itu sendiri, karena satu dan lain hal, sehingga akibatnya ia rela bahkan kadang-kadang terpaksa memberi kuasa kepada orang lain untuk dapat melaksanakan pengurusan atau pemilikan tersebut, timbulah apa yang dinamakan “Pemberian Kuasa”.<sup>6</sup> Di dalam melaksanakan hak-haknya mereka ini diwakili oleh orang lain, maka timbulah perwakilan menurut undang-undang.<sup>7</sup> Menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, ed. 2006, cet. 17, (Jakarta: Djambatan, 2006), hlm. 158.

<sup>4</sup> Dalam hukum yang menjadi pusat perhatian adalah orang atau *persoon* dan menurut hukum di Indonesia bahwa setiap manusia diakui sebagai manusia pribadi, artinya diakui sebagai orang atau *persoon* menurut hukum. Karena itu di Indonesia tiap-tiap manusia dianggap sebagai pendukung hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum dan merupakan sebagai subjek hukum. Achmad Ichsan., *Hukum Perdata IA*, Cet. 1, (Jakarta: PT. Pembimbing Masa, 1967), hlm. 1.

<sup>5</sup> Iwan, *Perjanjian Pemberian Kuasa Antara Pemberi Kuasa Dengan Penerima Kuasa* (Skripsi Program Kekhusuan I Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2003), hlm. 3.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 4.

<sup>7</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet. 28 (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996), hlm. 128.

”Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”<sup>8</sup>

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum dan pihak yang lain bersedia menerima kuasa dari pemberi kuasa. Pemberian kuasa memberikan tanggung jawab bagi penerima kuasa untuk melakukan perintah yang diberikan oleh pemberi kuasa yang tertuang dalam sebuah surat yaitu Surat Kuasa. Jadi pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang)<sup>9</sup> kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan perdata.<sup>10</sup> Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa, artinya bahwa apa yang dilakukan adalah atas tanggungan pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan tersebut menjadi hak dan kewajiban dari orang yang memberikan kuasa. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akte umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan surat kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.<sup>11</sup>

Pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan bentuk:<sup>12</sup>

- 1). Jual beli,
- 2). Tukar-menukar,
- 3). Hibah,

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 457.

<sup>9</sup> Agar supaya penerima kuasa dapat melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, maka ia diberi kekuasaan atau wewenang oleh pemberi kuasa. Dengan kekuasaan atau wewenang yang ada pada penerima kuasa inilah, yang menyebabkan ia berwenang melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1982), hlm. 307.

<sup>10</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1985), hlm. 141.

<sup>11</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, hlm. 458.

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Tanah Nasional: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ed. Revisi 2005, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 330.

- 4). Pemberian menurut adat,
- 5). Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
- 6). Hibah wasiat atau “legaat”.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah, semestinya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)<sup>13</sup>; dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi), syarat tunai artinya telah dilakukannya pembayaran harga bagi perbuatan hukum tersebut, dan syarat riil yang artinya akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli yang dilakukan.<sup>14</sup> Tunai juga diartikan sebagai pada waktu penandatanganan Akta Jual Beli sudah dilakukan pembayaran dari pembeli kepada penjual secara lunas. Hal yang perlu diperhatikan oleh pihak penjual dan pembeli tanah adalah, bahwa PPAT yang akan diminta membuat akta perjanjian jual beli tanah adalah PPAT yang tempat kedudukan dan kewenangannya meliputi daerah keberadaan tanah yang dijadikan sebagai objek transaksi jual beli tersebut.

Di daerah Tanjung Duren, Jakarta Barat, terdapat sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik tertanggal 08-04-1982 (delapan April tahun seribu sembilan ratus delapan puluh dua) Nomor 1594/Tanjung Duren Utara seluas 313 M2 (tiga ratus tiga belas meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15 dan terdaftar atas nama Tuan DRG. KRISTIAN TAMSIL. Pada Mei 2003, Tuan DRG. KRISTIAN TAMSIL membuat Akta Kuasa tanggal 05-05-2003 (lima Mei tahun dua ribu tiga) Nomor 09, yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat<sup>15</sup>, yang berisi: memberikan kuasa kepada anak laki-lakinya yang bernama Tuan RIDWAN TAMSIL untuk

---

<sup>13</sup> Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*, (Jakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2008), hlm. 70.

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *loc. cit.*

<sup>15</sup> Lihat Lampiran 1.1.

menjual 1/3 bagian dari tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15. Tak lama setelah surat kuasa dibuat, Tuan DRG. KRISTIAN TAMSIL jatuh sakit sehingga hilang kesadarannya (koma). Pada Oktober 2003, tanah tersebut kemudian dipecah menjadi 3 (tiga), masing-masing dikenal dengan Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, dan Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15B. Jika dilihat dari tanggal sertipikat, sudah jelas bahwa Surat Kuasa dibuat lebih dahulu daripada sertipikat tanah hasil pemecahan dibuat.

Pada tahun 2010 terjadi suatu perbuatan hukum yaitu jual beli tanah dan bangunan hasil pemecahan dengan Sertipikat<sup>16</sup> Hak Milik tanggal 15-10-2003 (lima belas Oktober tahun dua ribu tiga), Nomor 2244/Tanjung Duren Utara<sup>17</sup> dengan luas 104 M2 (seratus empat meter persegi), di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, Jakarta Barat, dimana jual beli tersebut dilakukan berdasarkan pada Akta Kuasa yang telah dibuat oleh Tuan DRG. KRISTIAN TAMSIL sebagaimana dinyatakan sebelumnya. Jual beli<sup>18</sup> tanah hasil pemecahan tersebut dilaksanakan dengan harga Rp 1.139.000.000,00 (satu miliar seratus tiga puluh sembilan juta rupiah) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 30-08-2010 (tiga puluh Agustus tahun dua ribu sepuluh) Nomor 514/2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Henggawati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Barat<sup>19</sup>. Pembeli sendiri menggunakan fasilitas kredit dari PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNASIONAL TBK. untuk melakukan transaksi tersebut sebesar Rp 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Sebelum mendapatkan fasilitas kredit dari PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk. tersebut, calon pembeli yang bernama Tuan LUIS AGUSTOMO telah mencoba

---

<sup>16</sup> Sebagai tanda bukti hak, diterbitkan sertipikat yang merupakan salinan register (*Certificate of Title*). Dalam pendaftaran menurut PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Dalam sistem ini, semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya yang merupakan bagian dari sertipikat. *Ibid.*, hlm. 78.

<sup>17</sup> Lihat Lampiran 1.2.

<sup>18</sup> Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah: Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. R. Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, hlm. 366.

<sup>19</sup> Lihat Lampiran 1.3.

mendapatkan fasilitas kredit dari beberapa bank lain namun ditolak atas saran Notaris/PPAT rekanan Bank tersebut dengan alasan Akta Kuasa yang dijadikan dasar dari calon penjual, Tuan Ridwan Tamsil tersebut, tidak dapat digunakan (tidak sah) karena kuasa tersebut diberikan untuk memindahtangankan 1/3 bagian tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15 berdasarkan sertipikat induk. Notaris itu menawarkan agar dibuat Akta Kuasa yang baru untuk memindahkan tanah dan bangunan hasil pemecahan dengan mencantumkan sertipikat dari tanah dan bangunan tersebut (hasil pemecahan), namun hal itu tidak dapat dilakukan melihat keadaan dari Tuan Drg. Kristian Tamsil yang dalam keadaan koma.

Pada awalnya, PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk. sendiri ragu untuk memberikan fasilitas kredit karena jaminan yang akan diberikan oleh Tuan Luis Agustomo adalah tanah dan bangunan hasil pemecahan tersebut. Akan tetapi pada akhirnya PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk. bersedia untuk memberikan fasilitas kredit dengan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit, Dengan Memakai Jaminan tanggal 22-09-2010 (dua puluh dua September tahun dua ribu sepuluh), Nomor 63, yang dibuat dihadapan M. Kholid Artha, S.H., selaku Notaris di Jakarta Selatan<sup>20</sup>, dengan diikuti pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 18-10-2010 (delapan belas Oktober tahun dua ribu sepuluh), Nomor 241/2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Kiki Hertanto, S.H., PPAT di Jakarta Barat<sup>21</sup>. Setelah akta pemberian hak tanggungan tersebut dikeluarkan maka terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan tanggal 03-11-2010 (tiga November tahun dua ribu sepuluh), Nomor 8187/2010.<sup>22</sup>

Jika dilihat dari perbuatan hukum sebagaimana tersebut diatas dimana terjadi penolakan dari beberapa bank yang telah berkonsultasi dengan Notaris/PPAT rekanannya dan untuk mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan surat kuasa tersebut, dan juga terdapat keraguan dari PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk. dalam memberikan fasilitas kredit maka perlu diadakan

---

<sup>20</sup> Lihat Lampiran 1.4.

<sup>21</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak diperkenankan menggunakan akta buatannya sendiri, tetapi harus memakai blanko akta yang sudah disediakan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Satrio, *op. cit.*, hlm. 273. Lihat juga Lampiran 1.5.

<sup>22</sup> Lihat Lampiran 1.6.



penyelidikan lebih lanjut mengenai keabsahan dari surat kuasa yang mencantumkan memberikan kuasa kepada Tuan Ridwan Tamsil untuk memindahtangankan 1/3 bagian dari keseluruhan tanah berdasarkan sertipikat induk tersebut. Dengan latar belakang inilah penulis ingin mengkaji lebih dalam terhadap penggunaan akta kuasa sebagaimana ternyata diatas sebagai dasar jual beli tanah dengan menggunakan fasilitas kredit dengan menulis sebuah karya ilmiah dengan judul "Persetujuan Pemberian Kredit Terhadap Jual Beli Tanah Hasil Pemecahan Berdasarkan Surat Kuasa: Untuk Memindahtangankan Tanah Berdasarkan Sertipikat Induk".

## 1.2 POKOK PERMASALAHAN

Dalam penulisan ini akan membahas beberapa pokok permasalahan yang berkaitan dengan penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan surat kuasa tersebut sebagai dasar jual beli tanah hasil pemecahan dengan menggunakan fasilitas kredit?
2. Bagaimana kekuatan hukum bagi Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli yang telah dilakukan dihadapan PPAT berdasarkan surat kuasa tersebut?

## 1.3 METODE PENELITIAN

Pengetahuan ilmiah atau ilmu, dapat diibaratkan sebagai alat bagi manusia dalam memecahkan berbagai permasalahan yang dihadapinya. Menurut V.A Tan ilmu bukan saja merupakan suatu himpunan pengetahuan yang sistematis, tetapi juga merupakan suatu metodologi. Ilmu telah memberikan metode dan sistem, yang mana tanpa ilmu, semua itu hanya merupakan suatu kebutuhan belaka.<sup>23</sup> Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah

---

<sup>23</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005), hal.27.

berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.<sup>24</sup> Untuk mengungkapkan kebenaran dalam suatu penelitian ilmiah, diperlukan metode penelitian, suatu metode penelitian hukum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis-normatif.<sup>25</sup> Tipologi penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam penelitian ini menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Maksudnya adalah bahwa penelitian hukum normatif ini ditujukan untuk memperoleh gambaran yang sejelas-jelasnya mengenai persetujuan pemberian fasilitas kredit terhadap jual beli atas tanah dan bangunan hasil pemecahan berdasarkan surat kuasa dimana di dalam surat kuasa dicantumkan kuasa untuk menjual 1/3 bagian dari tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15 berdasarkan sertipikat induk. Sedangkan proses pemecahan dari tanah tersebut belum selesai sehingga surat kuasa dibuat terlebih dahulu baru diikuti dengan proses pemecahan.

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen sebagai data yang berkaitan dengan permasalahan jual beli tanah hasil pemecahan berdasarkan surat kuasa. Selain itu, data yang dipergunakan dalam sebuah penelitian itu terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang berasal langsung dari sumbernya. Dalam penelitian ini digunakan data primer dan data sekunder. Data sekunder dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka. Bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder.<sup>26</sup>

Pengumpulan data telah membantu penulis memperoleh data yang diperlukan untuk menjawab masalah dalam penelitian tersebut. Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan data primer berupa wawancara dengan orang yang memiliki kualifikasi keahlian akademik (kepakaran ilmu), yaitu kepada 3 (tiga) orang Hakim yang bernama Dr. H. Supandi, S.H., M.H. selaku Hakim Agung Republik Indonesia, I. Gusti Agung Sumanatha, S.H. selaku Kepala Pusdiklat

---

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 2008, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2008), hlm. 42.

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 14.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan Dr. Ronald Lumbuun, S.H., M.H. selaku Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, Banten, dan data sekunder yang digolongkan ke dalam beberapa hal, yaitu sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan.

Dalam penelitian ini yang dipergunakan adalah sebagai berikut:

- a. Reglemen Indonesia yang diperbaharui Stb. 1941 No. 44;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- d. Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun;
- e. Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 jo Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan;
- f. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- g. Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- h. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- i. Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- k. Peraturan Pemerintah Nomor 47 tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- l. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- m. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;

- n. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998;
  - o. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - p. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 tahun 2009 tentang Perbaikan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan tulisan yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer, antara lain adalah buku-buku karangan para pakar, artikel, berita di berbagai media massa yang relevan dengan penelitian ini.
  3. Bahan hukum tertier, yaitu bahan sebagai penunjang mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain berupa kamus.

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, dipergunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu “terutama bertujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang ditelitinya.”<sup>27</sup> Sementara itu yang diteliti dan dipelajari adalah objek penelitian yang utuh. Penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma-norma hukum positif. Data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya menghasilkan data berbentuk evaluatif analisis, untuk mencapai kejelasan mengenai keabsahan dari pemberian fasilitas kredit terhadap jual beli atas tanah dan bangunan hasil pemecahan berdasarkan akta kuasa, dimana didalamnya tercantum kuasa untuk memindahtangankan 1/3 bagian dari keseluruhan tanah berdasarkan sertipikat induknya.

---

<sup>27</sup> Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), hlm. 19.

## 1.4 SISTEMATIKA PENULISAN

### BAB I : PENDAHULUAN

Isi dari bab ini merupakan gambaran isi dari bab-bab selanjutnya, yang saling berkaitan untuk mendukung tema pokok dari tesis ini, yang dirangkum dalam latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

### BAB II : PEMBAHASAN

Dalam bab ini, penulis membaginya menjadi 3 (tiga) sub bahasan yaitu *Pertama*, tinjauan pustaka pemberian kuasa yang diuraikan secara garis besar mengenai unsur-unsur pokok dalam pemberian kuasa, macam-macam pemberian kuasa, cara pemberian kuasa, dan berakhirnya pemberian kuasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu dijelaskan pula teori mengenai Hak Tanggungan dan jual beli tanah dan bangunan, serta mengenai kredit dan perjanjian kredit. *Kedua*, subjek penelitian mengenai perbuatan hukum jual beli atas tanah dan bangunan berdasarkan surat kuasa dengan menggunakan fasilitas kredit yang menjadi pokok permasalahan pada penulisan tesis ini beserta hasil wawancara terhadap 3 (tiga) orang Hakim yaitu Dr. H. Supandi, S.H., M.H. selaku Hakim Agung Republik Indonesia, I. Gusti Agung Sumanatha, S.H. selaku Kepala Pusdiklat Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan Dr. Ronald Lumbuun, S.H., M.H. selaku Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, Banten. *Ketiga*, bahasan pokok permasalahan yang akan dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu mengenai keabsahan dari surat kuasa dari TUAN DRG. KRISTIAN TAMSIL kepada anaknya TUAN RIDWAN TAMSIL yang dinyatakan dalam Akta Kuasa tanggal 05-05-2003 (lima Mei tahun dua ribu tiga) Nomor 09, yang dibuat oleh Drs. Wijanto Suwongso, S. H., Notaris di Jakarta, yang mencantumkan kuasa untuk menjual 1/3 bagian dari keseluruhan tanah berdasarkan sertipikat induk tanggal 08-04-1982 (delapan April tahun seribu sembilan ratus delapan puluh dua), yaitu tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15.

Jual beli yang dilakukan adalah sebidang tanah Hak Milik Nomor 2244/Tanjung Duren Utara sebagaimana ternyata dalam sertifikat tanggal 15-10-2003 (lima belas Oktober tahun dua ribu tiga) seluas 104 M2 (seratus empat meter persegi) di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, Jakarta Barat, dimana pembeli tanah dan bangunan tersebut membeli dengan mendapatkan fasilitas kredit dari PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk., dan selanjutnya akan dibahas mengenai kekuatan hukum bagi TUAN LUIS AGUSTOMO selaku pembeli terhadap jual beli yang dilakukan berdasarkan Akta Kuasa yang telah dijelaskan sebelumnya.

### **BAB III : PENUTUP**

Merupakan bab akhir dari penulisan tesis ini, terdiri dari Kesimpulan dan Saran. Mengemukakan beberapa hal yang menjadi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dibahas mulai dari Bab I hingga Bab II dengan disertai oleh saran dari penulis.

## **BAB II**

### **OBJEK PENELITIAN**

#### **2.1 LANDASAN TEORITIS**

Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya bahwa dalam kasus jual beli atas tanah hasil pemecahan berdasarkan surat kuasa yang berisikan untuk menjual 1/3 (sepertiga) bagian dari tanah berdasarkan sertipikat induk, maka dalam bab landasan teoritis ini penulis akan menguraikan beberapa teori mengenai pemberian kuasa.

##### **2.1.1 Unsur-Unsur Pokok Dalam Pemberian Kuasa**

Dalam perkembangan kehidupan yang semakin maju sekarang ini, terkadang seseorang sudah sedemikian sibuknya dengan sekian banyak kepentingan sehingga seringkali untuk menyelesaikan kepentingan tersebut, ia menggunakan jasa dari orang lain untuk mewakili menyelesaikan kepentingannya tersebut. Dengan memberikan jasa kepada orang lain dalam menyelesaikan kepentingannya maka ia harus memberikan kuasa kepada orang lain tersebut. Hal ini dilakukan agar orang yang diserahi tugas tersebut dapat bertindak atas namanya, maka ia menyerahkan kuasa atau wewenangnya dengan dibuatnya suatu perjanjian. Menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

”Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Loc. Cit.*

Berdasarkan perumusan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Prof. R. Subekti memberikan rumusan pemberian kuasa dalam 3 (tiga) unsur pokok dalam pemberian kuasa, yaitu sebagai berikut:<sup>28</sup>

1. Merupakan Suatu Perjanjian.

Di dalam pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah disebutkan bahwa pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan atau perjanjian.<sup>29</sup> Perjanjian<sup>29</sup> adalah suatu peristiwa, dimana dua orang atau lebih, setuju atau seiya sekata untuk melakukan sesuatu hal dan peristiwa hukum itu menimbulkan hubungan hukum, dimana salah satu pihak memenuhi kewajibannya maka pihak yang lain berhak untuk menuntut pemenuhan kewajiban itu.<sup>30</sup> Dalam pemberian kuasa, Pemberi kuasa setuju untuk memberikan kuasa atau memberikan wewenang kepada Penerima Kuasa, dan Penerima Kuasa setuju untuk menerima kuasa atau menerima wewenang dari Pemberi Kuasa sehingga timbulah hubungan hukum diantara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa.

Di dalam perjanjian pemberian kuasa ini telah menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi pemberi kuasa maupun bagi penerima kuasa. Kewajiban bagi penerima kuasa dinyatakan dalam Pasal 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

“Kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu. Begitu pula ia diwajibkan menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal. Jika dengan tidak segera menyelesaikannya dapat menimbulkan suatu kerugian.”<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Iwan, *Op. Cit.*, hlm. 16.

<sup>29</sup> Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. R. Subekti, *Hukum Perjanjian.*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

<sup>30</sup> Qirom Syamsudin, *Hukum Perdata di Indonesia*, (Jakarta: Pradnya, 1998), hlm. 85.

<sup>31</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 459.



Sedangkan kewajiban bagi pemberi kuasa dinyatakan dalam Pasal 1807 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

“Pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si Kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya daripada itu, selainnya sekedar ia telah menyetujuinya secara tegas atau secara diam-diam.”<sup>32</sup>

Kewajiban pemberi kuasa dinyatakan pula dalam Pasal 1808 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

“Pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si Kuasa persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh orang ini untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula untuk membayar upahnya jika ini telah diperjanjikan.”<sup>33</sup>

Hukum perjanjian bersifat terbuka, artinya hukum perjanjian menganut suatu asas kebebasan membuat perjanjian, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1), yang berbunyi demikian: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>34</sup> Dengan menekankan pada perkataan semua, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Atau dengan perkataan lain: dalam soal perjanjian, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri.<sup>35</sup>

## 2. Melakukan Suatu Perbuatan Hukum

Menyelenggarakan suatu urusan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Adapun perbuatan hukum yang dimaksudkan dalam pasal mengenai pemberian kuasa, yaitu menyelenggarakan suatu urusan, yang

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 460.

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 342.

<sup>35</sup> R. Subekti., *Op. Cit.*, hlm. 14.

diharapkan akan menghasilkan atau menelorkan suatu akibat hukum demi kepentingan pemberi kuasa.<sup>36</sup> Agar penerima kuasa dapat melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, maka ia diberi kekuasaan atau wewenang oleh pemberi kuasa, dengan kekuasaan atau wewenang yang ada pada penerima kuasa inilah, yang menyebabkan ia berwenang melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa.<sup>37</sup> Sehingga apa yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah merupakan tanggung jawab bagi pemberi kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa tersebut sesuai dengan kuasa yang diberikan. Oleh karena itu, segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa, akan menjadi hak dan kewajiban dari pemberi kuasa. Namun jika penerima kuasa lalai melaksanakan kewajibannya, maka Pasal 1801 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

”Penerima Kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Namun tanggungjawab tentang kelalaian-kelalaian bagi seorang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa adalah tidak sebegitu berat seperti yang diminta dari seorang yang untuk itu menerima upah.”<sup>38</sup>

Dengan demikian Penerima Kuasa dapat bebas menjalankan kuasanya dalam batas-batas wewenang yang diberikan oleh Pemberi Kuasa, oleh karena Penerima Kuasa disini bertindak mewakili dan atas nama Pemberi Kuasa.

### 3. Perbuatan Hukum Atas Nama

Pada bagian akhir bunyi Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa untuk ”atas namanya” menyelenggarakan suatu urusan. Maksud dari kata-kata ”atas namanya” pada perumusan ini adalah ”mewakili”<sup>39</sup>, yang berarti bahwa pemberi kuasa ”mewakulkan” kepada penerima kuasa untuk melaksanakan kepentingan pemberi kuasa dan

---

<sup>36</sup> R. Subekti., *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 158.

<sup>37</sup> M. Yahya Harahap., *Op. Cit.*, hlm. 307.

<sup>38</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 459.

<sup>39</sup> M. Yahya Harahap., *Op. Cit.*, hlm. 306.

selanjutnya bertindak sebagai wakil dari pemberi kuasa. Oleh karena itu penerima kuasa akan langsung berkedudukan sebagai wakil dari pemberi kuasa.

Oleh karena itu pengertian pemberian kuasa pada pasal ini adalah penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa, yaitu penerima kuasa langsung bertindak untuk melakukan perbuatan hukum mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga.<sup>40</sup> Seandainya penerima kuasa tidak langsung berkedudukan sebagai wakil dari pemberi kuasa, maka berarti penerima kuasa tersebut hubungannya hanya terbatas dengan pemberi kuasa saja, sehingga hubungan tersebut hanya bersifat intern saja antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Dan penerima kuasa tidak dapat bertindak kepada pihak ketiga atas nama pemberi kuasa.

Dalam suatu pemberian kuasa maka harus memenuhi ketiga unsur yang telah dijelaskan diatas tersebut, apabila salah satu unsur saja tidak terpenuhi maka pemberian kuasa tersebut tidak sesuai dengan pengertian pemberian kuasa berdasarkan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, di dalam pemberian kuasa harus jelas bahwa segala perjanjian yang dibuat oleh Penerima Kuasa dengan pihak ketiga maka yang memperoleh hak dan kewajiban dari perjanjian tersebut adalah Pemberi Kuasa sehingga yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut juga tetap Pemberi Kuasa. Oleh karena itu sebagai pihak dalam perjanjian maka ia juga berhak untuk menuntut langsung pada pihak ketiga atau pihak lain yang berkaitan dengan perjanjian tersebut, sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 1799 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

”Pemberi Kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, dan menuntut dari padanya pemenuhan persetujuannya.”<sup>41</sup>

Dan sebaliknya pihak ketiga dan pihak lain yang berkaitan dengan perjanjian berhak untuk menuntut langsung Pemberi Kuasa, kecuali apabila penerima kuasa

---

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 459.

tidak menjalankan tugas sebagaimana mestinya dan/atau pihak ketiga telah mengetahui bahwa penerima kuasa itu telah melampaui batas wewenangnya sehingga pemberi kuasa dapat membatalkan perjanjian itu.<sup>42</sup>

### 2.1.2 Macam-Macam Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu pemberian kuasa secara umum dan pemberian kuasa secara khusus. Hal ini seperti yang dikemukakan dalam Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

”Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.”<sup>43</sup>

Maka berdasarkan pasal tersebut, pemberian kuasa dapat dibagi menjadi:

#### 1. Pemberian Kuasa secara umum

Pasal 1796 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan: ”Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan.”<sup>44</sup> Maksud dari pasal ini adalah bahwa pemberian kuasa secara umum itu mengandung isi dan tujuan untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan pemberi kuasa, dalam hal ini adalah penerima kuasa yang diberi tugas untuk mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan harta kekayaan pemberi kuasa.<sup>45</sup>

Penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kekuasaan yang diberikan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

”Si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya: kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan

---

<sup>42</sup> Qirom Syamsudin, *Op.Cit.*, hlm. 86.

<sup>43</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 458.

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

<sup>45</sup> M. Yahya Harahap., *Op. Cit.*, hlm. 309.

dengan jalan perdamaian sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya pada putusan wasit.”<sup>46</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Penerima Kuasa tidak dapat melakukan tindakan-tindakan diluar dari wewenang yang diberikan oleh Pemberi Kuasa sehingga jika Penerima Kuasa melakukan tindakan-tindakan diluar kewenangannya, akibat dari perbuatan tersebut menjadi tanggungannya sendiri.

Pihak ketiga atau pihak lain yang mengadakan perjanjian dengan Penerima Kuasa dan mengetahui bahwa Penerima Kuasa telah bertindak diluar dari kewenangan yang diberikan oleh Pemberi Kuasa, maka ia dapat menuntut pembatalan perjanjian tersebut.<sup>47</sup> Namun dapat juga pemberi kuasa menyetujui apa yang telah dilakukan oleh penerima kuasa yang melampaui batas wewenangnya itu, baik secara tegas maupun secara diam-diam, maka dalam hal ini pemberi kuasa akan tetap terikat oleh perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa tersebut.

## 2. Pemberian Kuasa Khusus

Sesuai dengan Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah diuraikan sebelumnya, yang menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, maksudnya adalah Pemberi Kuasa hanya memberikan kuasa kepada Penerima Kuasa untuk melakukan suatu perbuatan tertentu saja, misalnya kuasa untuk menjual tanah dan bangunan seperti kasus tanah di Jalan Tanjung Duren Barat Nomor 15 yang menjadi pembahasan dalam penulisan ini, atau misalnya untuk menggugat di muka pengadilan.

Di dalam mengajukan suatu perkara gugatan di muka pengadilan, seseorang dapat saja meminta perwakilan kepada Penerima Kuasa dengan suatu Surat Kuasa Khusus, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 123 ayat (1) HIR/RIB yang berbunyi:

---

<sup>46</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 458.

<sup>47</sup> Subekti., *Op. Cit.*, hlm. 158.

”Bila mana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakan untuk melakukan itu dengan surat kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu hadir sendiri.”<sup>48</sup>

Sifat khusus pada surat kuasa itu ditujukan pada keharusan untuk menyebutkan nama pihak yang digugat atau sebagai tergugat dan mengenai perkara apa yang dihadapi serta wilayah hukum mana.

### 2.1.3 Cara Pemberian Kuasa

Berdasarkan Pasal 1793 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut: ” Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu Akta umum, dalam tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau dengan lisan.”<sup>49</sup>

Dari ketentuan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan dengan:

#### 1. Pemberian Kuasa Secara Lisan

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian konsensual dalam arti sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya kata sepakat antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Oleh karena itu sesuai dengan Pasal 1793 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas, maka pemberian kuasa dapat dilakukan secara lisan, yaitu pemberian kuasa yang dilakukan dengan diucapkan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa dan selanjutnya pemberian kuasa ini diterima baik oleh penerima kuasa.<sup>50</sup>

#### 2. Pemberian Kuasa Dengan Akta Dibawah Tangan

Pengertian Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

”Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah

<sup>48</sup> M. Karyadi, *Reglemen Indonesia yang diperbaharui Stb. 1941 No. 44*, (Bogor: Politeia, 1985), hlm. 35.

<sup>49</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Loc. Cit.*

<sup>50</sup> Iwan, *Op. Cit.*, hlm. 38.

tagna dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.”<sup>51</sup>

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa yang dimaksudkan dengan tulisan-tulisan dibawah tangan ialah surat-surat atau tulisan-tulisan yang ditandatangani dan dibuat dengan sengaja untuk menjadi bukti suatu peristiwa, tanpa melalui seorang Pejabat Umum.<sup>52</sup>

Jelas bahwa akta dibawah tangan ini dibuat tanpa melalui Pejabat Umum maka kekuatan akta ini adalah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sebagai berikut:

”Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.”<sup>53</sup>

Selanjutnya bunyi dari Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

”Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka selain sekadar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”<sup>54</sup>

Berdasarkan kedua pasal yang telah diuraikan tersebut, maka dapat dilihat bahwa kekuatan akta dibawah tangan hanyalah terletak pada segi pengakuan saja, sehingga jika tanda tangan atau tulisan pada akta dibawah tangan disangkal, maka orang yang mempergunakan akta tersebut harus membuktikan kebenaran dari akta dibawah tangan itu.<sup>55</sup> Dan dalam hal itu Hakim dapat memeriksa sendiri tentang kebenaran akta dibawah tangan

<sup>51</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 476.

<sup>52</sup> Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta: 1972), hlm. 88.

<sup>53</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Loc. Cit.*

<sup>54</sup> *Ibid.*

<sup>55</sup> Iwan, *Op. Cit.*, hlm. 40.

tersebut, sebagaimana ternyata dalam Pasal 1877 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

”Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari pada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa dimuka pengadilan.”<sup>56</sup>

Kekuatan pembuktian akta dibawah tangan hanya dari segi pengakuan saja; apabila diakui maka akan menjadi alat bukti yang sempurna, namun apabila tidak diakui (disangkal) maka orang yang mempergunakannya harus membuktikan kebenaran dari akta tersebut. Akta dibawah tangan ini dapat ditingkatkan menjadi akta otentik apabila didaftarkan atau dicatat pada Notaris<sup>57</sup> untuk dilegalisir.

### 3. Pemberian Kuasa Dengan Akta Otentik

Seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah diuraikan sebelumnya, pembuktian dengan tulisan selain dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan dapat juga dilakukan dengan akta otentik. Pengertian akta otentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

”Suatu Akta Otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat.”<sup>58</sup>

Selain itu, pengertian akta otentik juga diatur dalam Pasal 165 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (RIB) yaitu berbunyi sebagai berikut:

”Akta otentik yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris masing-masing serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan tentang hal yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan, tetapi

---

<sup>56</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Loc. Cit.*

<sup>57</sup> Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Tim Redaksi Fokusmedia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Fokusmedia, 2004), hlm. 2.

<sup>58</sup> *Ibid.*



yang tersebut terakhir ini hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung menyangkut pokok akta itu.”<sup>59</sup>

Selanjutnya mengenai kekuatan pembuktian dari akta otentik juga dinyatakan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

”Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”<sup>60</sup>

Dengan memperhatikan pasal-pasal tersebut diatas, maka pemberian kuasa dengan menggunakan akta otentik memberikan pembuktian yang sempurna karena akta tersebut dibuat oleh badan atau pejabat yang berwenang.

#### **2.1.4 Berakhirnya Pemberian Kuasa**

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu berbunyi:

”Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”<sup>61</sup>

Berdasarkan pasal tersebut, maka pemberian kuasa berakhir apabila:

1. Dengan ditariknya kembali kuasanya oleh Pemberi Kuasa
2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh Pemberi Kuasa
3. Dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya Pemberi Kuasa maupun Penerima Kuasa
4. Dengan perkawinan perempuan yang memberikan atau menerima kuasa
5. Mengangkat seorang kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung

---

<sup>59</sup> M. Karyadi, *Op. Cit.*, hlm. 45.

<sup>60</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Loc. Cit.*

<sup>61</sup> *Ibid.*, hlm. 461.

mulai diberitahukan kepada orang yang terakhir menerima pengangkatan itu.<sup>62</sup>

Penarikan kembali pemberian kuasa tersebut merupakan tindakan sepihak yaitu tindakan dari Pemberi Kuasa yang bermaksud mengakhiri perjanjian atau wewenang untuk mewakili yang telah diberikan kepada Penerima Kuasa. Hal ini tercantum dalam Pasal 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana Pemberi Kuasa dapat menarik kembali kuasanya jika ia menghendakinya dan jika ada alasan untuk itu dapat memaksa Penerima Kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.

Dalam hal Penerima Kuasa meninggal dunia, maka berlaku Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

”Jika si kuasa meninggal, maka para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa, dan sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan si pemberi kuasa; atas ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.”<sup>63</sup>

Mengenai pengangkatan kuasa baru diatur dalam Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

”Pengangkatan seorang kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut.”<sup>64</sup>

Dengan adanya pengangkatan kuasa yang baru untuk menyelenggarakan urusan yang sama, berarti segala hak dan kewajiban turut berpindah kepada kuasa baru.

### 2.1.5 Hak Tanggungan

Selain dari beberapa teori yang telah diuraikan tersebut diatas mengenai pemberian kuasa, akan dijelaskan sedikit mengenai jual beli atas tanah dan

---

<sup>62</sup> Elise T. Sulistini dan Rudy T. Edwin, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*, (Jakarta: Bina Aksara, 1987), hlm. 12.

<sup>63</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 463.

<sup>64</sup> *Ibid.*, hlm. 462.

bangunan serta juga pemberian Hak Tanggungan. Kedua hal itu dianggap perlu untuk dimasukkan berhubungan dengan kasus yang akan dibahas oleh penulis.

Hak tanggungan menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat, yaitu:<sup>65</sup>

1. dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang
2. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual
3. termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas<sup>66</sup>
4. memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Objek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu:<sup>67</sup>

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33, dan Pasal 39 UUPA.
2. Hak Pakai Atas Tanah Negara. Yang dimaksud adalah hak pakai yang diberikan oleh negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum

---

<sup>65</sup> Boedi Harsono, *Hukum Tanah Nasional: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ed. Revisi 2005, Jilid 1, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 422.

<sup>66</sup> Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan, dengan dibukukan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan. Adanya Hak Tanggungan itu dicatat pada Buku Tanah hak yang dijadikan jaminan dan disalin catatan tersebut pada sertifikatnya. Sebagaimana diketahui data pendaftaran tanah yang ada pada Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi umum yang berkepentingan, termasuk data mengenai Hak Tanggungan tersebut. *Ibid.*, hlm. 420.

<sup>67</sup> *Ibid.*, hlm. 423.

perdata dengan jangka waktu yang terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Tidak termasuk dalam objek Hak Tanggungan hak pakai yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan keagamaan dan sosial serta Perwakilan Negara Asing, yang menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.

3. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang diberikan oleh negara (Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Hak tanggungan memberikan perlindungan dan kedudukan istimewa bagi kreditor tertentu, hal ini dapat dilihat dari sifat hak tanggungan itu sendiri, yaitu sebagai berikut:<sup>68</sup>

1. Droit de Preference

Dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan dengan pemberian hak mendahului tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku seperti yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Droit de Suite

Hak tanggungan juga tetap membebani objek Hak Tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti, bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain.

3. Kepailitan Pemberi Hak Tanggungan

Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, kreditor pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut Undang-Undang Hak Tanggungan. Ini berarti bahwa objek Hak

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, hlm. 416.

Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan, sebelum kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda yang bersangkutan. Yang dinyatakan pailit adalah pemberi Hak Tanggungan, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan (Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

#### 4. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi

Sesuai dengan Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan<sup>69</sup>. Yang dimaksud tidak dapat dibagi-bagi adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

#### 5. Kemudahan dan Kepastian Dalam Eksekusi

Apabila debitur cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu menggunakan haknya menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, dan juga bisa dilakukan penjualan dibawah tangan (Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan suatu proses yang terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu Tahap Pemberian Hak Tanggungan dan Tahap Pendaftaran yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sebelum

---

<sup>69</sup> Pemberian Hak Tanggungan diberikan dalam suatu akta (Pasal 10 ayat (2) UUHT) dan karenanya selalu merupakan suatu perjanjian tertulis, dan pejabat yang berwenang membuat akta pembebanan adalah pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan PMA Nomor 11 tahun 1961, PPAT tidak diperkenankan menggunakan akta buatannya sendiri, tapi harus memakai blangko akta yang sudah disediakan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). J. Satrio., *Op. Cit.*, hlm. 273.

melaksanakan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), menurut ketentuan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Pelaksanaan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di kantor tersebut. Untuk keperluan itu perlu diperlihatkan sertifikatnya yang asli.<sup>70</sup>

Menurut ketentuan Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Nomor 3 tahun 1997, untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya merupakan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang telah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan ke Kantor Pertanahan segala berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. fotokopi surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- g. surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pengecekan sertifikat sebelum pembuatan akta maka:

---

<sup>70</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 430.

- a. Apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertipikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat: "telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "PPAT... telah diminta pengecekan sertipikat", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.<sup>71</sup>
- b. Apabila sertipikat yang ditunjukkan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan...", kemudian diparaf.<sup>72</sup>

PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertipikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (sertipikat palsu) atau data yang dimuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>73</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 119 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan dapat hapus apabila terjadi peristiwa-peristiwa seperti yang tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:<sup>74</sup>

1. Hapusnya Hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan

---

<sup>71</sup> *Ibid.*, hlm. 431.

<sup>72</sup> *Ibid.*

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 253.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa hak tanggungan mempunyai sifat aksesoir, yaitu hak tanggungan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Jika perjanjian pokoknya hapus, maka sebagai konsekuensinya hak tanggungan yang bersangkutan juga akan hapus. Yang perlu diperhatikan adalah bahwa pembayaran perikatan pokok, yang menyebabkan hapusnya perikatan yang aksesoir padanya, adalah pembayaran yang bersifat "melunasi", sebab kalau perikatan pokoknya hanya dibayar sebagian saja, maka perikatan pokoknya untuk sebagian sisanya masih tetap hidup dan sesuai dengan sifat lain dari hak tanggungan yaitu sifat tidak dapat dibagi-bagi, maka jaminan masih tetap terikat untuk seluruhnya (sebagai satu kesatuan), kecuali jika diperjanjikan lain.

## 2. Pembaharuan Hutang

Pembaharuan hutang diatur dalam Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang biasanya disebut novasi. Dalam hal terjadi pembaharuan utang atau novasi, perikatan lamanya hapus sehingga semua aksesoirnya juga turut hapus.

## 3. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan

Pelepasan Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT dilakukan dengan suatu pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Namun dengan dilepaskannya Hak Tanggungan tidak menyebabkan bahwa hutangnya menjadi lunas. Pernyataan tertulis untuk melepaskan Hak Tanggungan tersebut tidak disyaratkan harus menggunakan akta otentik sehingga dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan.

## 4. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 ayat (1) huruf (d) UUHT bahwa hapusnya Hak Tanggungan dapat juga karena hapusnya hak atas tanah dimana yang banyak terjadi adalah hapusnya hak atas tanah karena lewatnya waktu untuk mana hak itu diberikan.



Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana ternyata dalam kalimat yang tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang berbunyi: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang artinya bahwa dalam hal Debitor tidak dapat memenuhi janji untuk membayar utangnya, maka Pemegang Hak Tanggungan selaku Kreditor dapat langsung menjual obyek hak tanggungan tanpa memerlukan putusan dari Pengadilan Negeri terlebih dahulu. Penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan dengan pelelangan secara umum, dan penjualan secara dibawah tangan jika dengan demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan bagi semua pihak, dimana sebelumnya harus terlebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar selama 1 (satu) bulan, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan ( Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (2) dan (3)).

### **2.1.6 Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan."<sup>75</sup>

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essensial) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Selanjutnya menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan

---

<sup>75</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 366.

harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.<sup>76</sup>

Walaupun demikian, hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.

Benda tak bergerak, misalnya tanah dapat beralih dan dialihkan. Salah satu cara melakukan pengalihan terhadap tanah tersebut adalah dengan cara melakukan jual beli. Sebidang tanah atau bangunan yang telah berada dalam kekuasaan seorang pembeli, merupakan bukti bahwa tanah/bangunan tersebut secara nyata telah beralih dari penjual kepada pembeli, tetapi belum merupakan perbuatan yang memindahkan hak eigendom selama persyaratan yuridisnya belum terpenuhi.<sup>77</sup>

Penyerahan yang sah (*juridische levering*) baru terjadi jika akta penyerahannya (*acte van transport*) telah didaftar dalam Buku (Register) Tanah atau telah dilakukan balik nama oleh Pejabat yang berwenang dalam hal ini Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Dalam *acte van transport* terdapat tulisan berupa perkataan-perkataan yang menyatakan bahwa pihak pertama telah menyerahkan hak atas bendanya kepada pihak kedua, sedangkan pihak kedua menyatakan telah menerima dengan baik penyerahan hak atas benda tersebut. *Acte van transport* ini harus dibuat secara otentik yaitu oleh Notaris.<sup>78</sup>

Berbeda dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam Hukum Adat yang menjadi dasar dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, syarat terpenuhinya jual beli yaitu tunai artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain dan telah terjadi pembayaran tunai; terang artinya perbuatan pemindahan tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi; dan riil yang artinya bahwa perbuatan tersebut benar-benar dilakukan dengan ditandatanganinya akta tersebut oleh para pihak.

---

<sup>76</sup> *Ibid.*

<sup>77</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*: Jilid I, (Jakarta: Ind-Hill. Co, 2002), hlm. 124.

<sup>78</sup> *Ibid.*

Jual beli atas tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditetapkan bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>79</sup>

Menurut Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

“PPAT berhak menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  1. surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  2. surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan dari kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

---

<sup>79</sup> Boedi Harsono, *Loc. Cit.*, hlm. 507.

- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Dalam pembuatan akta jual beli, PPAT harus melakukan pemeriksaan terlebih dahulu terhadap semua dokumen yang diperlukan dalam jual beli tersebut. Dan apabila terdapat hal-hal yang tidak sesuai maka PPAT sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) diatas berhak untuk menolak pembuatan akta jual beli. Selain itu setiap terjadi perbuatan hukum harus dilakukan pendaftaran tanah dalam rangka pemeliharaan data di Kantor Pertanahan setempat. Untuk itu berdasarkan Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, yang berbunyi:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

### **2.1.7 Kredit dan Perjanjian Kredit**

Berdasarkan etimologis, kredit berasal dari bahasa Yunani, yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan (*trust* atau *faith*). Oleh karena itu dasar dari kegiatan pemberian kredit adalah kepercayaan.<sup>80</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan.”

Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, berbunyi:

---

<sup>80</sup> Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan*, ed. Keempat, cet. Kesebelas, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum, 2007), hlm. 12.

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Raymond P. Kent dalam bukunya *Money and Banking* mengatakan bahwa kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu yang diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.<sup>81</sup>

Unsur-unsur yang terdapat pada transaksi kredit, antara lain:<sup>82</sup>

1. Kepercayaan  
Keyakinan dari si pemberi kredit bahwa si penerima kredit akan mengembalikan prestasi, baik itu berupa barang, jasa ataupun uang dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Waktu  
Suatu masa atau waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di masa yang akan datang.
3. *Degree of Risk*  
Tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari.
4. Prestasi atau Objek Kredit  
Prestasi yang diberikan dalam melakukan kegiatan kredit, bisa berupa barang, uang, ataupun jasa.

Secara garis besar kredit memiliki tujuan yang dapat dimasukkan dalam 3 (tiga) kategori, yaitu:<sup>83</sup>

1. Bagi Dunia Usaha (peminjam kredit)

---

<sup>81</sup> *Ibid*

<sup>82</sup> *Ibid.*, hlm. 14.

<sup>83</sup> Handri Raharjo, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 5

Untuk memenuhi kebutuhannya akan dana. Dengan kata lain sebagai sumber permodalan dan juga sebagai semangat untuk mencari keuntungan agar kelak dapat mengembalikan uang pokok pinjaman beserta bunganya kepada pemberi kredit.

2. Bagi Pemberi Kredit

Mendapatkan beberapa keuntungan dari pemberian kredit kepada nasabah misalnya bunga atas kredit, disamping itu juga membantu pelaku usaha atau masyarakat dalam rangka mendapatkan dana.

3. Bagi Negara

Untuk menjalankan roda pembangunan nasional di segala sektor dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Keberadaan kredit dapat digolongkan menurut beberapa klasifikasi, antara lain:<sup>84</sup>

1. Menurut Jangka Waktunya

Menurut jangka waktunya kredit dapat digolongkan ke dalam beberapa klasifikasi, antara lain:

- a. Kredit Jangka Pendek (*short-term loan*), yaitu kredit yang jangka waktu pengembaliannya kurang dari satu tahun.
- b. Kredit Jangka Menengah (*medium-term loan*), yaitu kredit yang jangka waktu pengembaliannya satu sampai dengan tiga tahun.
- c. Kredit Jangka Panjang (*long-term loan*), yaitu kredit yang jangka waktu pengembaliannya melebihi tiga tahun.

2. Menurut Jaminannya

Menurut jaminannya kredit dapat diklasifikasikan menjadi:

- a. Kredit dengan jaminan (*secured loan*), yaitu kredit yang disertai penyerahan barang jaminan oleh nasabah.
- b. Kredit tanpa jaminan (*unsecured loan*), yaitu kredit yang tidak disertai penyerahan barang jaminan dari nasabah.

---

<sup>84</sup> Muchdarsyah Sinungan, "Keberadaan Kredit Menurut Beberapa Klasifikasi" <http://silapcity.blogspot.com/2009/03/pengertian-kredit.html>, diunduh 11 Mei 2011.

### 3. Menurut Tujuannya.

Menurut tujuannya kredit dapat diklasifikasikan menjadi:

- a. Kredit Komersial (*commercial loan*), yaitu kredit yang diberikan untuk memperlancar kegiatan usaha nasabah di bidang perdagangan.
- b. Kredit Konsumtif (*consumer loan*), yaitu kredit yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan debitur yang bersifat konsumtif.
- c. Kredit Produktif (*productive loan*), yaitu kredit yang diberikan dalam rangka membiayai kebutuhan modal kerja debitur sehingga dapat memperlancar produksi.

### 4. Menurut Penggunaannya

Menurut penggunaannya kredit dapat digolongkan menjadi:

- a. Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk menambah modal kerja debitur.
- b. Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk digunakan dalam melakukan investasi melalui pembelian barang-barang modal.

### 5. Menurut Sektor Usaha

Misalnya Kredit Peternakan; Kredit Pertanian; Kredit Industri; Kredit Pertambangan; Kredit Profesi; Kredit Perumahan; dan kredit-kredit usaha lainnya.

Berdasarkan rumusan dalam undang-undang tersebut diatas, dapatlah diambil kesimpulan bahwa hubungan hukum antara pemberi dan penerima kredit adalah persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam, yang selanjutnya disebut perjanjian kredit.<sup>85</sup> Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>86</sup> Penyempurnaan terhadap definisi

---

<sup>85</sup> *Ibid.*

<sup>86</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 338.

perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut adalah: suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.<sup>87</sup>

Dengan melihat definisi-definisi diatas maka sebuah perjanjian kredit dapat diartikan sebagai suatu kesepakatan atau persetujuan antara kreditor dan debitor dalam hal penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, yang mewajibkan pihak lain (khususnya debitor) untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga kepada kreditor (sesuai kesepakatan) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>88</sup>

Perjanjian kredit menurut hukum perdata dapat dikatakan sebagai salah satu bentuk perjanjian pinjam-meminjam. Dengan demikian pembuatan suatu perjanjian kredit selain dapat mendasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga dapat pula berdasarkan kesepakatan diantara para pihak.<sup>89</sup> Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri memberikan pengertian dari pinjam-meminjam, yaitu sebagai berikut:

“Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”<sup>90</sup>

Dari beberapa penjelasan diatas maka dapat dilihat bahwa kredit dan perjanjian kredit bukan hanya diatur di dalam Undang-Undang Perbankan saja,

---

<sup>87</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 42.

<sup>88</sup> Handri Raharjo, *Loc. Cit.*, hlm. 6.

<sup>89</sup> <http://jaminankredit.blogspot.com/2009/07/perjanjian-kredit.html>

<sup>90</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 451.



melainkan telah diatur sebelumnya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selanjutnya subjek dari perjanjian kredit adalah pihak-pihak yang terkait dengan diadakannya suatu perjanjian kredit, meliputi: kreditor adalah pihak yang berhak atas prestasi yang kemudian lazim disebut sebagai pemberi pinjaman atau kredit; dan debitor adalah pihak yang berkewajiban berprestasi yang kemudian lazim disebut penerima pinjaman atau kredit.<sup>91</sup>

Dalam prakteknya, perjanjian kredit memiliki dua bentuk, yaitu:<sup>92</sup>

- a. Dalam bentuk akta otentik (Pasal 1868 KUHPerdata), yaitu suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Berdasarkan inisiatif pembuatnya akta otentik dapat dibagi menjadi dua, yaitu:
  1. Akta Pejabat, akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Jika inisiatifnya tidak berasal dari orang yang diterangkan di dalam akta itu. Contohnya akta kelahiran.
  2. Akta para pihak, akta yang inisiatif pembuatannya dari para pihak di hadapan pejabat yang berwenang. Contohnya akta sewa-menyewa.
- b. Dalam bentuk akta dibawah tangan (Pasal 1874 KUHPerdata), yaitu akta yang dibuat untuk tujuan pembuktian namun tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Akta dibawah tangan ini mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan pengakuan dari pihak-pihak yang membuatnya. Hal ini bermakna kekuatan pembuktian pembuktian akta dibawah tangan dapat dipersamakan dengan akta

---

<sup>91</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 79.

<sup>92</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi ketiga, (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm. 119.

otentik sepanjang para pembuat akta di bawah tangan mengakui dan membenarkan apa yang telah ditandatanganinya.

Sifat-sifat umum perjanjian kredit:<sup>93</sup>

a. Merupakan perjanjian pendahuluan.

Sebelum uang atau objek dari perjanjian diserahkan, terlebih dahulu harus ada persesuaian kehendak antara pemberi dan penerima kredit yang disepakati dalam suatu perjanjian kredit. Jadi perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan sebelum diberikannya objek atau uang.

b. Merupakan perjanjian bernama.

Perjanjian Khusus/Bernama/*Nominaat* adalah perjanjian yang memiliki nama dan diatur dalam KUHPerduta. Contohnya perjanjian-perjanjian yang terdapat dalam buku III Bab V-XVIII KUHPerduta, yaitu antara lain perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian sewa menyewa, perjanjian pinjam meminjam, dan lain sebagainya.

c. Merupakan perjanjian standar.

Perjanjian Standar atau Baku adalah perjanjian yang berbentuk tertulis berupa formulir yang isinya telah distandarisasi (dibakukan) terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen, serta bersifat massal, tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki konsumen. Karena bentuk dan isi dari perjanjian tersebut telah ditetapkan terlebih dahulu, sehingga pihak lawan dalam perjanjian hanya diminta untuk menyetujui apa-apa saja yang tercantum dalam perjanjian kredit tersebut.

Pada umumnya, perjanjian kredit dapat hapus atau berakhir karena:<sup>94</sup>

a. Ditentukan oleh pihak-pihak terlebih dahulu dalam perjanjian kredit tersebut

---

<sup>93</sup> Handri Raharjo, *Loc. Cit.*, hlm. 11.

<sup>94</sup> Feby M. Sukantendel, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, ed. Kedua, (Yakarta: YLBHI, 2009), hlm. 168.

- b. Pembayaran/pemenuhan prestasi adalah pelunasan utang atau tindakan pemenuhan prestasi oleh debitor kepada kreditor
- c. Novasi/pembaruan utang (Pasal 1413-1424 KUHPerdara) adalah perjanjian antara debitor dengan kreditor dimana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan kemudian dibuat suatu perikatan yang baru
- d. Perjumpaan utang/kompensasi (Pasal 1425-1435 KUHPerdara) adalah penghapusan masing-masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih secara timbal balik antara debitor dengan kreditor
- e. Subrogasi (Pasal 1400 KUHPerdara) adalah penggantian kedudukan kreditor oleh pihak ketiga yang terjadi dengan pembayaran yang diperjanjikan kepada Kreditor ataupun ditetapkan oleh undang-undang.

## 2.2 SUBJEK PENELITIAN

Seperti yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya bahwa penulis mencoba melakukan penelitian terhadap suatu perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan dengan menggunakan surat kuasa sebagai dasar dari jual beli tersebut, dimana pembeli menggunakan fasilitas kredit dari sebuah bank untuk membeli tanah dan bangunan tersebut.

Di daerah Tanjung Duren, Jakarta Barat, terdapat sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik tertanggal 08-04-1982 (delapan April tahun seribu sembilan ratus delapan puluh dua) Nomor 1594/Tanjung Duren Utara seluas tiga ratus tiga belas meter persegi (313 M<sup>2</sup>), setempat dikenal sebagai Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15 dan terdaftar atas nama Tuan DRG. KRISTIAN TAMSIL. Pada Mei 2003, Tuan DRG. KRISTIAN TAMSIL membuat Akta Kuasa tanggal 05-05-2003 (lima Mei tahun dua ribu tiga) Nomor 9, yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang berisi: memberikan kuasa kepada anak laki-lakinya yang bernama Tuan RIDWAN TAMSIL untuk menjual 1/3 bagian dari tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15. Tak lama setelah surat kuasa dibuat, Tuan DRG. KRISTIAN TAMSIL jatuh sakit sehingga hilang kesadarannya (koma). Pada Oktober 2003, tanah tersebut kemudian dipecah

menjadi 3 (tiga) masing-masing dikenal dengan Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, dan Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15B. Jika dilihat dari tanggal sertipikat, sudah jelas bahwa Surat Kuasa dibuat lebih dahulu daripada sertipikat tanah hasil pemecahan dibuat.

Pada tahun 2010 terjadi suatu perbuatan hukum yaitu jual beli tanah dan bangunan hasil pemecahan dengan Sertipikat Hak Milik tanggal 15-10-2003 (lima belas Oktober tahun dua ribu tiga), Nomor 2244/Tanjung Duren Utara dengan luas seratus empat meter persegi (104 M<sup>2</sup>), di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, Jakarta Barat, dimana jual beli tersebut dilakukan berdasarkan pada Akta Kuasa yang telah dibuat oleh Tuan DRG. KRISTIAN TAMSIL sebagaimana dinyatakan sebelumnya. Jual beli tanah hasil pemecahan tersebut dilaksanakan dengan harga Rp 1.139.000.000,00 (satu miliar seratus tiga puluh sembilan juta rupiah) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 30-08-2010 (tiga puluh Agustus tahun dua ribu sepuluh) Nomor 514/2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Henggawati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Barat. Pembeli sendiri menggunakan fasilitas kredit dari PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNASIONAL TBK. untuk melakukan transaksi tersebut sebesar Rp 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Sebelum mendapatkan fasilitas kredit dari PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk. tersebut, calon pembeli yang bernama Tuan LUIS AGUSTOMO telah mencoba mendapatkan fasilitas kredit dari beberapa bank lain namun ditolak atas saran Notaris/PPAT rekanan Bank tersebut dengan alasan Akta Kuasa yang dijadikan dasar dari calon penjual, Tuan Ridwan Tamsil tersebut, tidak dapat digunakan (tidak sah) karena kuasa tersebut diberikan untuk memindahtangankan 1/3 bagian tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15 berdasarkan sertipikat induk. Notaris itu menawarkan agar dibuat Akta Kuasa yang baru untuk memindahkan tanah dan bangunan hasil pemecahan dengan mencantumkan sertipikat dari tanah dan bangunan tersebut (hasil pemecahan), namun hal itu tidak dapat dilakukan melihat keadaan dari Tuan Drg. Kristian Tamsil yang dalam keadaan koma.

Pada awalnya, PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk. sendiri ragu untuk memberikan fasilitas kredit karena jaminan yang akan diberikan oleh Tuan Luis Agustomo adalah tanah dan bangunan hasil pemecahan tersebut. Akan tetapi

pada akhirnya PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk. bersedia untuk memberikan fasilitas kredit dengan syarat-syarat yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit, Dengan Memakai Jaminan tanggal 22-09-2010 (dua puluh dua September tahun dua ribu sepuluh), Nomor 63, yang dibuat dihadapan M. Kholid Artha, S.H., selaku Notaris di Jakarta Selatan, dengan diikuti dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 18-10-2010 (depalan belas Oktober tahun dua ribu sepuluh), Nomor 241/2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Kiki Hertanto, S.H., PPAT di Jakarta Barat. Setelah pemberian hak tanggungan tersebut dikeluarkan maka terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan tanggal 03-11-2010 (tiga November tahun dua ribu sepuluh), Nomor 8187/2010.

Jika dilihat dari perbuatan hukum sebagaimana tersebut diatas dimana terjadi penolakan dari beberapa bank yang telah berkonsultasi dengan Notaris/PPAT rekanannya dan untuk mendapatkan fasilitas kredit berdasarkan surat kuasa tersebut, dan juga terdapat keraguan dari PT. Bank Windu Kentjana Internasional Tbk. dalam memberikan fasilitas kredit maka perlu diadakan penyelidikan lebih lanjut mengenai keabsahan dari surat kuasa yang mencantumkan memberikan kuasa kepada Tuan Ridwan Tamsil untuk memindahtangankan 1/3 bagian keseluruhan tanah berdasarkan sertipikat induk tersebut.

Terhadap perbuatan hukum seperti yang dijelaskan diatas, penulis melakukan wawancara dengan orang yang memiliki kualifikasi keahlian akademik (kepakaran ilmu), yaitu kepada 3 (tiga) orang Hakim yang bernama Dr. H. Supandi, S.H., M.H. selaku Hakim Agung Republik Indonesia, I. Gusti Agung Sumanatha, S.H. selaku Kepala Pusdiklat Mahkamah Agung Republik Indonesia, dan Dr. Ronald Lumbuun, S.H., M.H. selaku Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, Banten. Dalam wawancara ini, penulis menjelaskan duduk perkara dari kasus yang diteliti dilanjutkan dengan pertanyaan kepada 3 (tiga) orang Hakim. Penjelasan dan pertanyaan yang diajukan penulis kepada ketiga orang Hakim adalah sama, yaitu sebagai berikut:

”Tanah ini berada di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1594/Tanjung Duren Utara, yang kemudian pada 15

Oktober 2003 dipecah sehingga menjadi Nomor 15, Nomor 15A, dan Nomor 15B atas nama Tuan Drg. Kristian Tamsil. Namun sebelum tanah ini selesai dipecah, pada 5 Mei 2003 Tuan Kristian membuat Akta Kuasa yang isinya: memberikan kuasa kepada anaknya, Tuan Ridwan Tamsil, untuk menjual 1/3 bagian dari tanah yang berada di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15 dengan sertipikat Nomor 1594/Tanjung Duren Utara tersebut. Jadi akta kuasa dibuat sebelum tanah tersebut selesai dipecah.

Pada tahun 2010, Tuan Ridwan bermaksud menjual persil Nomor 15A berdasarkan akta kuasa tersebut. Calon pembeli ingin menggunakan fasilitas kredit, sehingga pada saat pengajuan data-data yang diperlukan, yang salah satunya adalah akta kuasa tersebut, beberapa bank menolak dengan alasan akta kuasa tersebut tidak sah. Walaupun pada akhirnya calon pembeli berhasil mendapatkan fasilitas kredit dari bank lain dan dibuatlah Akta Jual Beli dihadapan PPAT.” Demikian kasus yang sedang saya teliti, untuk itu saya mohon untuk diberikan pertimbangan atas pertanyaan: ”Apakah akta kuasa tersebut sah digunakan sebagai dasar jual beli dan bagaimana kekuatan hukum dari jual beli tersebut?”

Atas pertanyaan tersebut maka pertimbangan dari ketiga Hakim tersebut adalah sebagai berikut:

1. Dr. H. Supandi, S.H., M.H. selaku Hakim Agung Republik Indonesia.

Dalam kasus ini dapat dilihat bahwa Akta Kuasa dibuat pada 05-05-2003 (lima Mei tahun dua ribu tiga) sehingga dapat diketahui bahwa Akta kuasa dibuat terlebih dahulu sebelum pemecahan dilakukan. Selanjutnya oleh pemberi kuasa yaitu Tuan Drg. Kristian Tamsil, sertipikat Hak Milik Nomor 1594/Tanjung Duren Utara, setempat dikenal Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15 dipecah menjadi 3 (tiga) bagian menjadi Nomor 15, Nomor 15A, dan Nomor 15B. Pemecahan tersebut tidak mengurangi materi yang dikuasakan yaitu 1/3 (sepertiga) bagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1594/Tanjung Duren Utara tersebut. Oleh karena itu, Akta Kuasa yang dibuat tidak dicerai dengan perbuatan hukum berupa pemecahan sertipikat tersebut sehingga Akta Kuasa tetap

**SAH.** Pemecahan yang dilakukan juga tidak mengandung cacat yuridis sehingga jual beli yang dilakukan dengan Akta Jual Beli juga berlaku **SAH.**

2. I. Gusti Agung Sumanatha, S.H. selaku Kepala Pusdiklat Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Tidak Sah, karena pada dasarnya jual beli tanah harus dilakukan dengan terang dan tunai sehingga dalam kasus ini pengalihan tanah dengan kuasa menjual sering disalahgunakan sebagai penyelundupan hukum, yang transaksi sebenarnya adalah pinjam-meminjam uang bukan transaksi tanah sehingga akta kuasa tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Lebih-lebih dalam kasus ini tanah yang bersangkutan dengan sertifikat Hak Milik Nomor 1594/Tanjung Duren Utara atas nama Tuan Drg. Kristian Tamsil, masih dalam proses pemecahan sehingga akan membawa implikasi hukum ketika pemecahan selesai dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)

3. Dr. Ronald Lumbuun, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, Banten.

Mengenai permasalahan yang ditanyakan, maka menurut pandangan saya bahwa Akta Kuasa (AK) untuk menjual tanah yang diberikan oleh Tuan Drg. Kristian Tamsil kepada anaknya, Tuan Ridwan Tamsil adalah **TIDAK SAH** untuk dijadikan dasar jual-beli atas tanah tersebut, karena ditinjau dari ISI, maka perihal batas-batas objek tanah yang terdapat di dalam Akta Kuasa tersebut tentunya sudah berlainan dengan batas-batas yang terdapat di dalam Sertipikat Nomor 15A, sehingga telah terjadi **"error in object"** di dalam jual-beli tersebut. Selain daripada itu harus diingat bahwa sejak terjadinya pemecahan tanah yang terletak di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15 itu, maka sesungguhnya sertipikat Nomor 1594/Tanjung Duren Utara sudah tidak eksis lagi.

Jika dilihat dari hasil wawancara terhadap ketiga orang Hakim tersebut, dapat dilihat bahwa terdapat perbedaan pertimbangan mengenai perbuatan hukum jual beli atas tanah bangunan tersebut diatas. Akta Kuasa dengan jual beli ini saling berkaitan dimana apabila akta kuasa yang digunakan sebagai dasar dari jual

beli tersebut tidak sah maka jual beli yang dilakukan pun menjadi tidak sah, dan sebaliknya apabila Akta Kuasa tersebut sah maka jual beli yang dilakukan pun menjadi sah dan pembelinya mendapat kepastian hukum atas tanah dan bangunan yang dibelinya.

## **2.3 ANALISIS HUKUM**

Seperti apa yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam kasus ini adalah

1. Bagaimana keabsahan surat kuasa tersebut sebagai dasar jual beli tanah hasil pemecahan dengan menggunakan fasilitas kredit?
2. Bagaimana kekuatan hukum bagi Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli yang telah dilakukan dihadapan PPAT berdasarkan surat kuasa tersebut?

### **2.3.1 Keabsahan Surat Kuasa Sebagai Dasar Jual Beli Tanah**

Untuk menjawab permasalahan tersebut, perlu diketahui bahwa seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa menurut ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan atau perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, untuk mewakili pemberi kuasa menyelenggarakan suatu perbuatan hukum atas namanya. Oleh karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, sudah tentu pemberian kuasa tunduk pada hukum perjanjian pada umumnya. Hukum perjanjian itu sendiri diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan.

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal guna kepentingan pemberi kuasa. Dengan pemberian kuasa tersebut timbul perikatan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Dalam pemberian kuasa itu para pihak yang terikat didalamnya harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan Undang-Undang dan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan ditaati karena apabila tidak maka pemberian kuasa tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan. Perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa harus



dinyatakan secara tegas dan jelas untuk menghindari kerugian yang tidak diharapkan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian pemberian kuasa dan kuasa tersebut tidak boleh melampaui hak dan wewenang yang diberikan oleh pemberi kuasa serta pemberi kuasa juga harus membayar semua biaya yang dikeluarkan oleh penerima kuasa dalam menjalankan kepentingan pemberi kuasa. Untuk menghindari hal tersebut diatas, maka pemberian kuasa dilakukan secara tertulis, bisa dalam bentuk akta otentik bisa juga dalam bentuk akta dibawah tangan.<sup>95</sup>

Perumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendorong para ahli hukum untuk memberikan Pengertian-pengertian sebagai berikut:<sup>96</sup>

a. Sudikno Mertokusumo

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum; kedua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum menimbulkan hak dan kewajiban, dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar itu dapat dikenakan sanksi.

b. Soebakti

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

c. Abdul Kadir Muhammad

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

---

<sup>95</sup> Siti Fatimah, "Syarat-Syarat Pemberian Kuasa Ditinjau Dari Segi Hukum Acara Perdata" <http://eprints.ui.ac.id/id/eprint/19788>, diunduh 5 Mei 2011.

<sup>96</sup> Miftahul Janna, *Pelaksanaan Penandatanganan Akta Oleh Penerima Kuasa Dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris*. (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2007), hlm. 33.

Dalam hukum perjanjian dinyatakan bahwa untuk melakukan suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) unsur agar perjanjian yang dibuat dapat berlaku sah. Hal ini diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:<sup>97</sup>

”untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.”

Sepakat disini berarti perjanjian tersebut dibuat tanpa adanya paksaan dan/atau tipuan dari pihak lain. Kecakapan seseorang adalah mereka yang telah dewasa menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah yang telah berusia 21 tahun atau telah menikah, dan mereka yang tidak ditaruh dibawah pengampuan (Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Suatu hal tertentu yaitu bahwa ada sesuatu yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut, dan suatu sebab yang halal berarti apa yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan undang-undang. Tidak terpenuhinya dua unsur pertama mengakibatkan dapat dimintakan pembatalan, dan tidak terpenuhinya dua unsur terakhir mengakibatkan batal demi hukum.

Dalam hal perjanjian pemberian kuasa yang dibuat oleh para pihak setelah ditandatangani tanpa unsur paksaan dari manapun, maupun kekhilafan sesuai azasnya maka kedua belah pihak dianggap oleh undang-undang sudah barang tentu mengerti maksud dari isi perjanjian kuasa yang dibuat. Hal ini diatur di dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: ”Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

Jika dilihat dari keempat unsur yang telah diuraikan tersebut maka dapat diketahui bahwa Akta Kuasa tanggal 05-05-2003 (lima Mei tahun dua ribu tiga) Nomor 09, yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang berisi: memberikan kuasa kepada anak laki-lakinya yang

---

<sup>97</sup> R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 339.

bernama Tuan RIDWAN TAMSIL untuk menjual 1/3 bagian dari tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, telah memenuhi unsur-unsur dari pemberian kuasa yang merupakan unsur-unsur perjanjian. Dimana pemberi kuasa TUAN DRG. KRISTIAN TAMSIL setuju memberikan kewenangan kepada anaknya TUAN RIDWAN TAMSIL untuk menjual 1/3 bagian dari tanah tersebut dan TUAN RIDWAN TAMSIL menerima wewenang/kuasa dari ayahnya tersebut. Selain itu kedua pihak adalah orang yang telah dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan sehingga dalam hal ini mereka cakap melakukan perbuatan hukum. Akta Kuasa itu pun jelas menyebutkan hal yang diperjanjikan yaitu memberikan kuasa untuk menjual tanah dan bangunan, selain itu hal tersebut tidak melanggar undang-undang karena berdasarkan sertipikat tanah jelas disebutkan bahwa TUAN DRG. KRISTIAN TAMSIL adalah pemilik dari tanah tersebut.

Yang menjadi permasalahan disini, kuasa yang diberikan adalah kuasa untuk menjual 1/3 bagian dari tanah dengan Sertipikat Hak Milik, Sertipikat tertanggal 08-04-1982 (delapan April tahun seribu sembilan ratus delapan puluh dua) Nomor 1594/Tanjung Duren Utara, yang kemudian tanah tersebut dipecah menjadi 3 (tiga) bagian. Akta Kuasa tersebut mencantumkan tanah dengan sertipikat induk, sedangkan setelah dilakukan pemecahan tanah tersebut telah memiliki sertipikat masing-masing. Dan pada saat itu, pemberi kuasa dalam keadaan koma.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan kepada 3 (tiga) orang Hakim dimana 2 (dua) orang Hakim yaitu Dr. Ronald Lumbuun, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, Banten memberikan pertimbangan bahwa Akta Kuasa tersebut adalah tidak sah dengan alasan bahwa jika ditinjau dari isinya maka objek tanah yang tercantum dalam surat kuasa tersebut telah berlainan karena batas-batas tanah berubah setelah tanah selesai dipecah sehingga terjadi "error in object", dimana walaupun tentu saja tanah yang telah dipecah batas-batasnya berbeda namun hal ini tidak dapat dibuktikan karena sertipikat induk telah ditarik oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah sertipikat hasil pemecahan selesai. I. Gusti Agung Sumanatha, S.H. selaku Kepala Pusdiklat Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memberikan pertimbangan bahwa Akta Kuasa tersebut tidak sah dengan alasan bahwa pembuatan Akta Kuasa dibuat

sebelum proses pemecahan selesai sehingga akan membawa implikasi hukum ketika pemecahan selesai dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu menurut I. Gusti Agung Sumanatha, S.H. kasus ini sebenarnya adalah kasus pinjam meminjam dan bukan jual beli tanah sehingga terjadi penyelundupan hukum. Hal ini tidak dapat dibenarkan karena dalam kasus ini adalah benar kasus jual beli tanah dimana jual beli tersebut dilakukan dengan menggunakan fasilitas kredit sehingga tanah yang dibeli harus dijadikan jaminan dengan pembebanan Hak Tanggungan, hal mana dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli tanggal 30-08-2010 (tiga puluh Agustus tahun dua ribu sepuluh) Nomor 514/2010, yang dibuat oleh Henggawati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Barat, Akta Perjanjian Kredit, Dengan Memakai Jaminan tanggal 22-09-2010 (dua puluh dua September tahun dua ribu sepuluh), Nomor 63, yang dibuat dihadapan M. Kholid Artha, S.H., selaku Notaris di Jakarta Selatan, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 18-10-2010 (delapan belas Oktober tahun dua ribu sepuluh), Nomor 241/2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Kiki Hertanto, S.H., PPAT di Jakarta Barat, dan Sertipikat Hak Tanggungan tanggal 03-11-2010 (tiga November tahun dua ribu sepuluh), Nomor 8187/2010, yang keempatnya dilampirkan pada tesis ini.

Seorang Hakim lainnya yaitu Dr. H. Supandi, S.H., M.H. selaku Hakim Agung Republik Indonesia memberikan pertimbangan bahwa Akta Kuasa tersebut tetap sah karena di dalamnya tercantum dengan jelas bahwa kuasa yang diberikan untuk menjual 1/3 bagian dari keseluruhan tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, dan tanah itu sendiri dipecah menjadi 3 bagian, yaitu Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, 15A, dan 15B. Sehingga Akta Kuasa tersebut sudah tepat karena tidak mengurangi materi yang dikuasakan.

Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

”ayat (1): Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status yang sama dengan bidang tanah semula.

ayat (2): Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.

ayat (3): Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

ayat (4): Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Mengenai proses pemecahan harus sesuai dengan Pasal diatas; tidak terdapat ketentuan bahwa proses pemecahan harus benar-benar selesai sebelum akta kuasa dibuat. Dalam ayat (3) dikatakan bahwa pemecahan tidak dapat dilakukan apabila tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan sebelum mendapat ijin dari pemegang hak tanggungan, sedangkan tanah dalam kasus ini tidak dibebani dengan hak tanggungan atau hak-hak lainnya dan proses pemecahan telah dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Syarat-syarat pemberian kuasa diatur dalam beberapa pasal, yaitu Pasal 1792 sampai Pasal 1799 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut.<sup>98</sup>

Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

”Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu urusan atas nama orang yang memberikan kuasa.”

Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

”Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.”

Pasal 1794 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

” Pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir upahnya tidak ditentukan dengan tegas, di kemudian hari tidak boleh meminta upah yang lebih daripada yang ditentukan dalam Pasal 411 untuk wali”

---

<sup>98</sup> *Ibid.*, hlm. 458.

Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

”Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.”

Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

”Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.”

Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

”Penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, tidak mengandung hak untuk menggantungkan penyelesaian perkara pada keputusan wasit.”

Pasal 1798 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

”Orang-orang perempuan dan orang yang belum dewasa dapat ditunjuk menjadi kuasa tetapi pemberi kuasa tidaklah berwenang untuk mengajukan suatu tuntutan hukum terhadap orang yang belum dewasa, selainnya menurut ketentuan-ketentuan umum mengenai perikatan-perikatan yang dibuat oleh orang yang belum dewasa, dan terhadap orang-orang perempuan bersuami yang menerima kuasa tanpa bantuan suami pun ia tak berwenang untuk mengadakan tuntutan hukum selain menurut ketentuan-ketentuan Bab V dan VII Buku Kesatu dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini.”

Pasal 1799 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

”Pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang yang dengan penerima kuasa telah melakukan perbuatan hukum dalam kedudukannya dan pula dapat mengajukan tuntutan kepadanya untuk memenuhi persetujuan yang telah dibuat.”

Dari beberapa pasal yang telah disebutkan diatas maka dapat dirangkum bahwa syarat-syarat pemberian kuasa adalah sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan dari Pemberi Kuasa untuk memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa yang menerimanya.
2. Pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan akta umum, tulisan dibawah tangan, sepucuk surat, secara lisan. Penerimaan suatu

kuasa dapat pula terjadi maupun secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.

3. Pemberian kuasa dapat diberikan secara cuma-cuma atau dengan pemberian upah yang diperjanjikan sebelumnya.
4. Pemberian kuasa dapat diberikan secara khusus dan umum.
5. Penerima Kuasa tidak boleh melakukan perbuatan diluar kewenangan yang telah diberikan oleh Pemberi Kuasa.
6. Orang-orang perempuan dan orang dibawah umur dapat ditunjuk menjadi Penerima Kuasa tetapi Pemberi Kuasa tidak mempunyai tuntutan hukum terhadap mereka.
7. Pemberi Kuasa mempunyai hak untuk menggugat Penerima Kuasa yang melakukan perbuatan diluar dari kewenangannya.

Pemberian kuasa yang diberikan Tuan Drg. Kristian Tamsil kepada anaknya dengan Akta Kuasa telah memenuhi syarat-syarat pemberian kuasa. Pemberian kuasa tersebut terjadi dengan adanya kesepakatan dari Tuan Drg. Kristian Tamsil yang memberikan kuasa untuk menjual kepada siapapun termasuk kepada Penerima Kuasa sendiri dengan harga dan syarat-syarat yang telah diketahui dan dianggap baik oleh Penerima Kuasa, 1/3 (sepertiga) bagian dari keseluruhan tanah setempat dikenal sebagai Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, Jakarta Barat, dan Tuan Ridwan Tamsil selaku Penerima Kuasa menerima kuasa dari ayahnya tersebut. Kuasa ini diberikan dengan akta umum yang dituangkan dalam Akta Kuasa tanggal 05 Mei 2003, Nomor 9 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara cuma-cuma atau dengan pemberian upah yang harus diperjanjikan sebelumnya. Dalam Akta Kuasa tersebut tidak diperjanjikan mengenai pemberian upah, sehingga dapat dikatakan bahwa pemberian kuasa dari Tuan Drg. Kristian Tamsil kepada anaknya dilakukan secara cuma-cuma. Dan pemberian kuasa tersebut adalah pemberian kuasa secara khusus yang mana dituangkan di dalam Akta Kuasanya.

Mengenai Penerima Kuasa yang tidak boleh melakukan perbuatan diluar dari kewenangan yang diberikan Pemberi Kuasa, dalam kasus ini Tuan Ridwan Tamsil selaku Penerima Kuasa tidak melakukan sesuatu apapun bertentangan dari kuasa yang diberikan. Tuan Ridwan Tamsil melakukan perbuatan sesuai dengan kuasa yang diberikan dengan menjual 1/3 (sepertiga) bagian dari keseluruhan tanah kepada Tuan Luis Agustomo selaku pembeli sehingga perbuatan menjual tersebut telah sesuai dengan Akta Kuasa.

Jika dilihat dari penjelasan-penjelasan diatas maka pemberian kuasa yang diberikan oleh Tuan Drg. Kristian Tamsil kepada anaknya, Tuan Ridwan Tamsil, telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan syarat-syarat pemberian kuasa sesuai dengan Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1799 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bahwa di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah diatur mengenai pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1799, di dalam pasal-pasal tersebut tidak diatur bahwa surat kuasa harus dibuat setelah pemecahan tanah selesai dilakukan. Dan selama di dalam undang-undang tidak diatur, tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum maka siapapun berhak untuk membuat perjanjian, hal ini diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:<sup>99</sup>

”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Secara pribadi, penulis sendiri melihat bahwa Akta Kuasa tanggal 05 Mei 2003 Nomor 9 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat yang berisi Tuan Drg. Kristian Tamsil memberikan kuasa kepada anaknya Tuan Ridwan Tamsil untuk menjual 1/3 (sepertiga) bagian dari tanah yang dikenal sebagai Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, Jakarta Barat, yang mana tanah tersebut masih dalam proses pemecahan menjadi 3 (tiga) bagian, adalah Akta Kuasa yang sah. Selain karena terpenuhinya syarat-syarat sahnya

---

<sup>99</sup> *Ibid.*, hlm. 342.



perjanjian dan syarat-syarat pemberian kuasa, syarat-syarat pemecahan tanah serta juga karena adanya asas kebebasan berkontrak seperti yang telah diuraikan sebelumnya maka Akta Kuasa tersebut sah. Pemberian kuasa pun dilakukan dengan tanpa paksaan, kekhilafan ataupun penipuan dari kedua belah pihak. Selain itu isi dari Akta Kuasa telah tepat dengan menyatakan untuk menjual 1/3 (sepertiga) bagian dari keseluruhan tanah, karena walaupun tanah tersebut masih dalam proses pemecahan namun pemecahan dilakukan menjadi 3 (tiga) bagian dan tanah yang dijual oleh Penerima Kuasa benar 1/3 (sepertiga) bagian dari keseluruhan tanah. Jadi Akta Kuasa tanggal 05 Mei 2003 Nomor 9 yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat tersebut adalah sah.

### **2.3.2 Kekuatan Hukum Bagi Pembeli dari Akta Jual Beli Berdasarkan Surat Kuasa**

Selanjutnya untuk membahas permasalahan kedua mengenai kekuatan hukum dari pembeli atas jual beli tersebut, terlebih dahulu perlu diketahui bahwa jual beli tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya berada dalam wilayah tanah tersebut. Proses pembuatan Akta Jual Beli adalah sebagai berikut:<sup>100</sup>

1. Persyaratan pembuatan perjanjian jual beli dihadapan PPAT.

Saat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, maka ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh pihak-pihak terkait, yaitu:

- a. Pihak Penjual, diharapkan membawa:
  - Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual;
  - Identitas para pihak, yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau identitas lainnya;
  - Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
  - Surat persetujuan suami/istri, bagi yang sudah berkeluarga (KK);
  - Kartu Keluarga (KK).

---

<sup>100</sup> Eko Yulian Isnur, *Loc. Cit.*, hlm. 72.

- b. Pihak Pembeli, diharapkan membawa:
  - Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau identitas lain;
  - Kartu Keluarga (KK);
  - Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai dihadapan PPAT, atau surat perintah mengeluarkan uang kepada bank (berupa cek, giro, dan sebagainya), yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli terkait.

## 2. Persiapan pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- a. Sebelum membuat akta jual beli, PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan terkait.
- b. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh), apabila harga jual tanah diatas Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) di bank atau kantor pos terdekat.
- c. Pembeli harus membayar BPHTB atas tanah yang dibelinya.
- d. Calon pembeli membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
- e. Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa. PPAT menolak pembuatan akta jual beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

## 3. Pembuatan Akta Jual Beli tanah

- a. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan pembeli, atau orang yang diberi kuasa;
- b. Pembuatan akta harus dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi;
- c. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut;
- d. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi, serta PPAT;

- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan pendaftaran (balik nama);
- f. Kepada penjual dan pembeli, masing-masing diberikan salinannya.

Objek jual beli berdasarkan Akta Kuasa tersebut diatas adalah tanah dan bangunan, setempat dikenal sebagai Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, Jakarta Barat dimana jual beli tersebut dituangkan di dalam Akta Jual Beli tanggal 30-08-2010 (tiga puluh Agustus tahun dua ribu sepuluh), Nomor 514/2010, yang dibuat oleh dan dihadapan Henggawati, S.H., PPAT di Jakarta Barat. Para penghadap yang hadir dalam pembuatan akta ini adalah Tuan Ridwan Tamsil berdasarkan Akta Kuasa tanggal 05-05-2003 (lima Mei tahun dua ribu tiga) Nomor 9, yang dibuat dihadapan Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, selaku Penjual dan Tuan Luis Agustomo selaku Pembeli. Setelah Akta Jual Beli tersebut dibuat maka perlu dilakukan pemeliharaan data. Hal ini seperti yang dicantumkan dalam Pasal 40 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, yang berbunyi:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Setelah jual beli dilakukan maka akan dilakukan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja maka akta tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk dilakukan proses balik nama, yang prosesnya adalah sebagai berikut:<sup>101</sup>

#### 1. Menggunakan Jasa PPAT

Setelah membuat akta jual beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan, untuk keperluan balik nama sertipikat, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut. Berkas yang diserahkan meliputi:

- a. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli;
- b. Akta jual beli PPAT;
- c. Sertipikat hak atas tanah;

---

<sup>101</sup> *Ibid.*, hlm. 74.

- d. Fotokopi KTP pembeli dan penjual yang dilegalisir;
- e. Bukti pelunasan pembayaran PPh;
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- g. Bukti pelunasan PBB untuk tahun berjalan;
- h. Izin peralihan hak, jika:
  - Pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik atas rumah susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa, hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi berwenang;
  - Pemindahan Hak Pakai atas tanah negara.

## 2. Pembeli Mengajukan Sendiri

Dalam hal pembeli mengajukan sendiri proses balik nama, maka berkas jual beli yang ada di PPAT diminta, untuk selanjutnya pembeli mengajukan permohonan balik nama ke Kantor pertanahan, dengan melampirkan:

- a. Surat pengantar dari PPAT;
- b. Sertipikat asli;
- c. Akta jual beli dari PPAT;
- d. Identitas diri penjual, pembeli dan/atau kuasanya (melampirkan fotokopi KTP) yang dilegalisir;
- e. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan kepada pihak lain;
- f. Bukti pelunasan BPHTB (SSB);
- g. Bukti pelunasan PPh (SSP);
- h. SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir. Bila belum memiliki SPPT, maka perlu keterangan dari lurah/kepala desa terkait;
- i. Izin peralihan hak, jika:
  - Pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik atas rumah susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa, hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi berwenang;

- Pemindahan Hak Pakai atas tanah negara.
- j. Surat pernyataan calon penerima hak (pembeli), yang menyatakan:
  - Bahwa pembeli dengan peralihan hak tersebut, tidak menjadi penerima hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

Setelah permohonan dan kelengkapan berkas disampaikan ke Kanotr Pertanahan, baik oleh pembeli sendiri atau PPAT atas kuasa dari pembeli, maka Kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon. Selanjutnya, oleh Kantor Pertanahan akan dilakukan pencoretan atas nama pemegang hak lama, untuk kemudian diubah dengan nama pemegang hak baru. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertipikat dicoret dengan tinta hitam, serta diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia pada buku tanah dan sertipikat, dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli dapat mengambil sertipikat yang sudah atas nama pembeli, di Kantor Pertanahan terkait.<sup>102</sup>

Setelah proses pendaftaran pemindahan hak tersebut selesai maka di dalam sertipikat akan dicatatkan bahwa telah terjadi pemindahan hak dengan jual beli. Dan dikarenakan jual beli atas tanah diatas dilakukan dengan menggunakan fasilitas kredit dari PT. Bank Windu Kentjana Internasional, Tbk. yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan tanggal 22 September 2010 Nomor 63, yang dibuat dihadapan M. Kholid Artha, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, maka tanah dan bangunan yang menjadi objek jual beli tersebut dibebani dengan Hak Tanggungan yang mana dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Tanggungan tanggal 18-10-2010 (delapan belas Oktober tahun dua ribu sepuluh) Nomor 8187/2010.

---

<sup>102</sup> *Ibid.*, hlm. 75.

Dalam pemberian fasilitas kredit dari sebuah Bank maka prosedur kredit yang diperlukan adalah:<sup>103</sup>

1. Permohonan Kredit

Permohonan fasilitas kredit meliputi Permohonan baru, Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan, permohonan perpanjangan/pembaruan masa berlaku kredit yang telah berakhir jangka waktunya, permohonan-permohonan lainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan antara lain penukaran jaminan, perubahan atau pengunduran jadwal angsuran, dan lain sebagainya.

2. Berkas

- a. Permohonan kredit dari nasabah ditandatangani.
- b. Syarat-syarat kredit termasuk jaminan.
- c. Pengisian daftar isian yang telah disediakan bank.
- d. Lampiran (bila ada).

3. Penyidikan dan Analisis Kredit

- a. Penyidikan, dapat dilakukan dengan cara:
  - Wawancara dengan pemohon kredit.
  - Pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan nasabah, dan pemeriksaan/penyidikan atas kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan nasabah dan informasi lainnya yang diperoleh.

b. Analisis Kredit

Seperti yang telah dijelaskan pada bab terdahulu, sebelum memutuskan untuk memberi atau mengabulkan suatu permohonan kredit pihak bank harus mengadakan analisis kredit untuk menghindari resiko kemungkinan terjadinya kredit macet.

---

<sup>103</sup> Handri Raharjo, *Loc. Cit.*, hlm. 33.

#### 4. Keputusan Atas Permohonan Kredit

Keputusan ini membawa dampak apakah kredit yang diajukan tersebut dinyatakan diterima atau ditolak. Apabila permohonan kredit diterima maka dilanjutkan dengan:

- a. Pengikatan jaminan
- b. Penandatanganan perjanjian kredit
- c. Pembayaran bea meterai kredit
- d. Pembayaran provisi kredit atau *commitment fee*
- e. Asuransi barang jaminan
- f. Asuransi kredit.

#### 5. Pencairan Fasilitas Kredit

Setiap transaksi dengan menggunakan kredit yang telah disetujui oleh bank. Kredit bisa cair apabila nasabah telah memenuhi semua persyaratan yang telah diajukan pihak bank. Dalam prakteknya pencairan kredit ini berupa pembayaran dan/atau pemindahbukuan atas beban rekening pinjaman atau fasilitas lainnya.

#### 6. Pelunasan Kredit

Dipenuhinya semua kewajiban utang nasabah terhadap bank yang berakibat hapusnya ikatan perjanjian kredit. Kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan antara lain utang pokok, utang bunga, denda-denda jika ada, dan biaya administrasi lainnya. Setelah semua kewajiban tersebut beres dilunasi maka pihak bank akan melakukan penyerahan kembali dokumen-dokumen jaminan kepada nasabah.

Untuk menganalisis suatu permohonan kredit pada umumnya digunakan kriteria 5C atau *The Five C's* yakni:<sup>104</sup>

##### 1. *Character* (Sifat)

Dalam hal ini, para analis kredit pada umumnya mencoba melihat dari data pemohon kredit yang telah disediakan oleh bank. Bila dirasakan perlu bisa

---

<sup>104</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 71.

diadakan semacam wawancara, hal ini untuk memberi keyakinan kepada bank bahwa debitur tersebut jujur, beritikad baik dan tidak menyulitkan bank di kemudian hari.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Pihak bank akan menganalisis apakah permohonan dana yang diajukan rasional atau tidak dengan kemampuan yang ada pada debitur sendiri. Jangan sampai pemohon kredit meminta kredit diluar kemampuan finansialnya dan akhirnya tidak bisa melunasinya pada saat jatuh tempo.

3. *Capital* (Modal)

Hal ini untuk menilai apakah dengan modal yang telah dimiliki debitur saat ini, di masa yang akan datang (saat pelunasan kredit) memungkinkan debitur untuk melunasi utangnya.

4. *Collateral* (Jaminan)

Apakah jaminan yang diberikan oleh debitur sebanding dengan kredit yang diminta. Hal ini penting karena sesuai dengan fungsi dari jaminan adalah bila debitur tidak mampu melunasi kreditnya, jaminan dapat dijual untuk melunasi utang-utangnya.

5. *Condition of economy* (Kondisi ekonomi)

Situasi dan kondisi ekonomi apakah memungkinkan untuk itu. Hal ini untuk menghindari pengucuran kredit pada saat dunia usaha yang digeluti debitur sedang tidak menguntungkan atau tidak berjalan (lesu).

Jika dilihat dari penjelasan mengenai jual beli dan pemberian kredit diatas, maka dapat dilihat bahwa kedua belah pihak telah memenuhi semua syarat-syarat yang ditentukan maka jual beli yang dilakukan oleh Tuan Ridwan Tamsil dan Tuan Luis Agustomo telah memenuhi segala ketentuan yang telah diatur. Selain itu sehubungan dengan Akta Kuasa yang telah dibahas diatas dimana Akta Kuasa tersebut menurut pandangan penulis adalah sah, maka jual beli berdasarkan akta



kuasa itu juga sah. Begitupun pertimbangan menurut seorang Hakim yaitu Dr. H. Supandi, S.H., M.H., selaku Hakim Agung Republik Indonesia yang menyatakan bahwa Akta Kuasa yang dibuat adalah sah dan pemecahan yang dilakukan juga tidak mengandung cacat yuridis sehingga jual beli yang telah dibuat dengan Akta Jual Beli tanggal 30 Agustus 2010 Nomor 514/2010 adalah sah. Dan sebagai pembeli yang sah maka Tuan Luis Agustomo adalah pemilik yang sah dari tanah dan bangunan di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, Jakarta Barat tersebut. Hal ini dapat dilihat di dalam Sertipikat yang tercantum nama pemiliknya yaitu Tuan Luis Agustomo.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:<sup>105</sup>

“ayat (1): Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Ayat (2): Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitkan sertipikat tersebut.”

Berdasarkan penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut diatas dapat dilihat bahwa sertipikat adalah suatu alat bukti yang kuat. Dan jelas di dalam Sertipikat Hak Milik tanggal 15-10-2003 (lima belas Oktober tahun dua ribu tiga) Nomor 2244/Tanjung Duren Utara tercantum nama pembeli Tuan Luis Agustomo sebagai pemilik hak berdasarkan jual beli. Sebagai nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat maka Tuan Luis Agustomo adalah pemilik sah dari tanah yang berada di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, Jakarta Barat dan oleh karena itu Tuan Luis Agustomo memiliki segala hak yang dimiliki sebagai pemilik hak atas tanah, yaitu memanfaatkan tanah dan bangunan yang dimilikinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan kekuatan hukum yang dimiliki oleh

---

<sup>105</sup> Boedi Harsono, *Loc. Cit.*, hlm 536.

Tuan Luis Agustomo sebagai pembeli yang namanya telah tercantum dalam Sertipikat terhadap tanah dan bangunan yang dibelinya adalah kekuatan hukum yang kuat.



## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1 Kesimpulan**

Setelah memperhatikan kasus tersebut diatas dan penjelasan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Mengenai Keabsahan Surat Kuasa Sebagai Dasar Jual Beli Tanah Hasil Pemecahan Menggunakan Fasilitas Kredit
  - a. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal guna kepentingan pemberi kuasa. Dengan pemberian kuasa tersebut timbul perikatan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Dalam pemberian kuasa itu para pihak yang terikat didalamnya harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan Undang-Undang dan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan ditaati karena apabila tidak maka pemberian kuasa tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan. Perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa harus dinyatakan secara tegas dan jelas untuk menghindari kerugian yang tidak diharapkan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian pemberian kuasa dan kuasa tersebut tidak boleh melampaui hak dan wewenang yang diberikan oleh pemberi kuasa serta pemberi kuasa juga harus membayar semua biaya yang dikeluarkan oleh penerima kuasa dalam menjalankan kepentingan pemberi kuasa. Oleh karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian maka pemberian kuasa harus memenuhi syarat-syarat sah suatu perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sepakat bagi mereka

yang membuat perjanjian, cakap, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam pemberian kuasa oleh DRG. KRISTIAN TAMSIL kepada anaknya RIDWAN TAMSIL telah memenuhi keempat unsur yang telah disebutkan diatas dimana DRG. KRISTIAN TAMSIL sepakat untuk memberikan kuasa kepada RIDWAN TAMSIL yang telah sepakat menerima kuasa tersebut, kedua belah pihak telah dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan. Selain itu di dalam akta kuasa dengan jelas disebutkan yaitu memberikan kuasa untuk menjual tanah dan bangunan yang dalam sertifikat benar tercantum nama DRG.

KRISTIAN TAMSIL. Sehingga keempat unsur sahnya suatu perjanjian telah dipenuhi sehingga Akta Kuasa tanggal 05-05-2003 (lima Mei tahun dua ribu tiga) Nomor 09, yang dibuat oleh Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, adalah SAH.

- b. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh Penulis kepada 3 (tiga) orang Hakim dimana 2 (dua) orang Hakim yaitu Dr. Ronald Lumbuun, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, Banten dan I. Gusti Agung Sumanatha, S.H. selaku Kepala Pusdiklat Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan bahwa Akta Kuasa tanggal 05-05-2003 (lima Mei tahun dua ribu tiga) Nomor 09, yang dibuat oleh Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat adalah tidak sah. Berbeda dengan Dr. H. Supandi, S.H., M.H. selaku Hakim Agung Republik Indonesia memberikan pertimbangan bahwa Akta Kuasa tersebut tetap sah dengan alasan karena di dalamnya tercantum dengan jelas bahwa kuasa yang diberikan untuk menjual 1/3 bagian dari keseluruhan tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, dan tanah itu sendiri dipecah menjadi 3 bagian, yaitu Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, 15A, dan 15B sehingga Akta Kuasa tersebut sudah tepat karena tidak mengurangi materi yang dikuasakan.. Setelah meneliti pertimbangan dari ketiga Hakim tersebut, penulis setuju kepada pertimbangan dari Dr. H. Supandi, S.H., M.H. selaku Hakim Agung Republik Indonesia bahwa Akta Kuasa tersebut SAH karena telah memberikan keterangan yang jelas bahwa kuasa yang diberikan untuk

menjual 1/3 (sepertiga) bagian dari tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15, dan penerima kuasa benar hanya menjual 1/3 (sepertiga) saja yaitu tanah yang dikenal sebagai Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A.

- c. Dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang pemberian kuasa atau dalam Pasal 48 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai pemecahan sebidang/beberapa tanah tidak diatur bahwa proses pemecahan harus selesai terlebih dahulu baru membuat surat kuasa. Dan selama di dalam undang-undang tidak diatur maka menurut penulis boleh dilakukan sehingga Akta Kuasa tanggal 05-05-2003 (lima Mei tahun dua ribu tiga) Nomor 09, yang dibuat oleh Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, yang dibuat sebelum pemecahan dilakukan adalah SAH.

## 2. Kekuatan Hukum Bagi Pembeli

- a. Jual beli atas tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dituangkan di dalam Akta Jual Beli dengan memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selanjutnya proses jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebagai proses pemeliharaan data. Setelah proses pendaftaran pemindahan hak tersebut selesai maka di dalam sertipikat akan dicatatkan bahwa telah terjadi pemindahan dengan jual beli. Segala proses yang diperlukan untuk melakukan jual beli telah dilakukan dengan baik oleh Penjual dan Pembeli, dimana jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan telah dituangkan dalam Akta Jual Beli tanggal 30-08-2010 (tiga puluh Agustus tahun dua ribu sepuluh), Nomor 514/2010, yang dibuat oleh Henggawati, S.H., Notaris di Jakarta Barat, dan telah dilakukan pendaftaran balik nama di Kantor Pertanahan. Oleh karena segala yang diperlukan telah dipenuhi oleh kedua belah pihak dan Akta

Kuasa yang dijadikan dasar jual beli ini adalah sah, maka jual beli adalah SAH. Dan bagi pemegang haknya yang baru diberikan kepadanya segala hak sebagai pemilik yaitu hak kepengurusan dan hak kepemilikan. Hak kepengurusan misalnya untuk menyewakan kepada pihak lain dan menikmati uang sewanya dan menggunakan tanah dan bangunan, hak kepemilikan misalnya dengan menjual, menggadaikan, menjaminkan dan sebagainya kepada pihak lain. LUIS AGUSTOMO selaku pembeli telah mencatatkan namanya dalam Sertipikat dan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang sah dan kuat.

- b. Dalam jual beli ini, pembeli menggunakan fasilitas kredit yang diberikan oleh PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, TBK sebesar Rp 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dari harga jual beli senilai Rp 1.139.000.000,00 (satu miliar seratus tiga puluh sembilan juta rupiah) dimana dituangkan dalam Perjanjian Kredit dengan memakai jaminan tanggal 22 September 2010 Nomor 63, yang dibuat oleh M. Kholid Artha, S.H., Notaris di Jakarta Selatan, yang diikuti dengan pembebanan Hak Tanggungan yang mana dapat dibuktikan dengan Sertipikat Hak Tanggungan tanggal 18-10-2010 (delapan belas Oktober tahun dua ribu sepuluh) Nomor 8187/2010. Semua ketentuan mengenai pemberian kredit dan pembebanan hak tanggungan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya telah dipenuhi oleh para pihak sehingga Perjanjian Kredit tersebut adalah SAH.

### **3.2 Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan diatas, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah sangat baik mengatur mengenai proses jual beli tanah dan untuk itu sebaiknya dipertahankan karena telah memenuhi kriteria esensi hukum dalam pencapaian kepastian hukum, namun sebaiknya di dalamnya tercantum juga ketentuan mengenai jual beli atas tanah dengan berdasarkan surat kuasa.

Begitu juga ketentuan-ketentuan mengenai pemberian kuasa yang diatur di dalam Pasal 1792 sampai Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya memberikan pengaturan-pengaturan yang bersifat umum sehingga menurut penulis diperlukan suatu pengaturan yang lebih khusus mengatur mengenai jual beli atas tanah dan bangunan dengan berdasarkan pada pemberian kuasa sehingga tidak terjadi keraguan lagi terhadap isi yang terdapat di dalam surat kuasa.

2. Terhadap kasus yang diteliti penulis memberikan saran kepada pembeli untuk meminta dibuatkan dihadapan pejabat yang berwenang, surat pernyataan bahwa dikemudian hari tidak akan terjadi tuntutan dari pihak manapun dan berupa apapun juga mengenai jual beli atas tanah di Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, Jakarta Barat. Hal ini digunakan untuk menghindari adanya tuntutan dari pihak keluarga penjual.
3. Di dalam peraturan pun tidak diatur mengenai akibat jika terjadi kesalahan dalam pembuatan surat kuasa, sehingga sebaiknya perlu dicantumkan dengan tegas akibatnya tersebut di dalam suatu peraturan atau undang-undang.
4. Sebaiknya di bagian isi surat kuasa yang dibuat tersebut bukan hanya dicantumkan luas dari tanah sebelum dipecah, namun juga dicantumkan luas kurang lebih dari tanah setelah proses pemecahan dilakukan agar lebih memberikan kejelasan mengenai tanah yang akan dijual tersebut.

## DAFTAR REFERENSI

### I. Buku

Bungin, Burhan. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.

Djaja S, Meliala. *Pemberian Kuasa Menurut KUHPerdara*. Bandung: Tarsito, 1982.

Harsono, Boedi. *Hukum Tanah Nasional: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Ed. Revisi 2005. Jilid 1. Jakarta: Djambatan, 2005.

----- *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Ed. 2006. Cet. 17. Jakarta: Djambatan, 2006.

Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Jilid I. Jakarta: Ind-Hill. Co, 2002.

Ichsan, Achmad. *Hukum Perdata IA*. Cet. 1. Jakarta: PT. Pembimbing Masa, 1967.

Isnur, Eko Yulian. *Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah*. Jakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2008.

Karyadi, M. *Reglemen Indonesia yang diperbaharui Stb. 1941 No. 44*. Bogor: Politeia, 1985.

Kie, Tan Thong. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve, 2007.



*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 28. Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Edisi ketiga. Yogyakarta: Liberty, 1988.

Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.

----- *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2010.

S, Salim H. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Buku 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.

----- *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Buku 2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.

Sembiring, Ventosa. *Hukum Perbankan*. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 2008. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2008.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni, 1985.

----- *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.

Sukantendel, Feby M. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*. Ed. Kedua, Jakarta: YLBHI, 2009.

Sulistini, Elise T dan Rudy T. Edwin. *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-Perkara Perdata*. Jakarta: Bina Aksara, 1987.

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005.

Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*. Jakarta: 1972.

Suyatno, Thomas dkk. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Ed. Keempat. Cet. Kesebelas. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Umum, 2007.

Syamsudin, Qirom. *Hukum Perdata di Indonesia*. Jakarta: Pradnya, 1998.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung, 1982.

## II. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Ketentuan Pelaksanaan PP 24/1997*, Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 3 tahun 1997.

-----, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Ketentuan Pelaksanaan PP 37/1998*, Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 4 tahun 1999.

-----, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696.

-----, *Peraturan Pemerintah Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional*, PP No. 47 tahun 1997, LN No. 96 tahun 1997, TLN No. 3721.

-----, *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PP No. 37 tahun 1998, LN No. 52 tahun 1998, TLN No. 3746, Permeneg Agraria/Kepala BPN No. 1 tahun 2006.

-----, *Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043.

-----, *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 16 tahun 1985, LN No. 75 tahun 1985, TLN No. 3317.

-----, *Undang-Undang Perbankan*, UU No. 7 tahun 1992 jo UU No. 10 tahun 1998, LN No. 182 Tahun 1998, TLN No. 3790.

-----, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 tahun 1996, LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632.

-----, *Undang-Undang Jaminan Fidusia*, UU No. 42 tahun 1999, LN No. 168 tahun 1999, TLN No. 3889.

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

-----, *Undang-Undang Penataan Ruang*, UU No. 26 tahun 2007, LN No. 68 tahun 2007, TLN No. 4725.

Reglemen Indonesia yang diperbaharui Stb. 1941 No. 44

### III. Artikel

Iwan, *Perjanjian Pemberian Kuasa Antara Pemberi Kuasa Dengan Penerima Kuasa*. Skripsi Program Kekhusuan I Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2003.

Janna, Miftahul. *Pelaksanaan Penandatanganan Akta Oleh Penerima Kuasa Dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris*. Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.

### IV. Internet/Makalah

Fatimah, Siti. "Syarat-Syarat Pemberian Kuasa Ditinjau Dari Segi Hukum Acara Perdata" <http://eprints.ui.ac.id/id/eprint/19788>. diunduh 5 Mei 2011.

<http://jaminankredit.blogspot.com/2009/07/perjanjian-kredit.html>

Sinungan, Muchdarsyah. "Keberadaan Kredit Menurut Beberapa Klasifikasi" <http://silapcity.blogspot.com/2009/03/pengertian-kredit.html>. Diunduh 11 Mei 2011.

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1.1 Akta Kuasa tanggal lima Mei tahun dua ribu tiga (05-05-2003) Nomor 09, yang dibuat oleh Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat.
- Lampiran 1.2 Sertipikat Hak Milik tanggal lima belas Oktober tahun dua ribu tiga (15-10-2003) Nomor 2244/Tanjung Duren Utara dengan luas seratus empat meter persegi (104 M<sup>2</sup>), tercatat atas nama Drg. Kristian Tamsil setempat dikenal dengan Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, Jakarta Barat.
- Lampiran 1.3 Akte Jual Beli tanggal tiga puluh Agustus tahun dua ribu sepuluh (30-08-2010) Nomor 514/2010, yang dibuat oleh Henggawati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Barat.
- Lampiran 1.4 Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan tanggal dua puluh dua September tahun dua ribu sepuluh (22-09-2010), Nomor 63, yang dibuat oleh M. Kholid Artha, S.H., selaku Notaris di Jakarta Selatan.
- Lampiran 1.5 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanggal dua puluh dua September tahun dua ribu sepuluh (22-09-2010), Nomor 64, yang dibuat oleh M. Kholid Artha, S.H., selaku Notaris di Jakarta Selatan.
- Lampiran 1.6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 18-10-2010 (depalan belas Oktober tahun dua ribu sepuluh), Nomor 241/2010 yang dibuat oleh Kiki Hertanto, S.H., Notaris di Jakarta Barat.
- Lampiran 1.7 Sertipikat Hak Tanggungan tanggal tiga November tahun dua ribu sepuluh (03-11-2010), Nomor 8187/2010.

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1.1 Akta Kuasa tanggal lima Mei tahun dua ribu tiga (05-05-2003) Nomor 09, yang dibuat oleh Drs. Wijanto Suwongso, S.H., Notaris di Jakarta Pusat.
- Lampiran 1.2 Sertipikat Hak Milik tanggal lima belas Oktober tahun dua ribu tiga (15-10-2003) Nomor 2244/Tanjung Duren Utara dengan luas seratus empat meter persegi (104 M<sup>2</sup>), tercatat atas nama Drg. Kristian Tamsil setempat dikenal dengan Jalan Tanjung Duren Barat I Nomor 15A, Jakarta Barat.
- Lampiran 1.3 Akte Jual Beli tanggal tiga puluh Agustus tahun dua ribu sepuluh (30-08-2010) Nomor 514/2010, yang dibuat oleh Henggawati, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Barat.
- Lampiran 1.4 Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan tanggal dua puluh dua September tahun dua ribu sepuluh (22-09-2010), Nomor 63, yang dibuat oleh M. Kholid Artha, S.H., selaku Notaris di Jakarta Selatan.
- Lampiran 1.5 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal dua puluh dua September tahun dua ribu sepuluh (22-09-2010), Nomor 64, yang dibuat oleh M. Kholid Artha, S.H., selaku Notaris di Jakarta Selatan.
- Lampiran 1.6 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tanggal 18-10-2010 (depalan belas Oktober tahun dua ribu sepuluh), Nomor 241/2010 yang dibuat oleh Kiki Hertanto, S.H., Notaris di Jakarta Barat.
- Lampiran 1.7 Sertipikat Hak Tanggungan tanggal tiga November tahun dua ribu sepuluh (03-11-2010), Nomor 8187/2010.



**DRS. WIJANTO SUWONGSO, S.H.**

**NOTARIS**

di

**DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**SK. Menteri Kehakiman & HAM RI  
No. C - 316 . HT . 03.01 - TH. 2001**

**JL. CIDENG BARAT 76 (GEDUNG WARINGIN GROUP)  
TELP. (021) 3447723 - 24 : 3522834  
FAX. (021) 3447725  
JAKARTA PUSAT**

**AKTA**

**\*\*\* K U A S A \*\*\***

---

**Para Pihak :**

---

**- Tn. Drg. KRISTIAN TAMSIL**

**- Tn. RIDWAN TAMSIL**

---

Tanggal ..... **5 Mei 2003** ..... Nomor ..... **9** .....

14

Penerima Kuasa sendiri dengan harga dan syarat ----  
syarat yang telah diketahui dan dianggap baik oleh --  
Penerima Kuasa, atas hak dan milik Pemberi Kuasa ---  
berupa :-----

-1/3 (satu per tiga) bagian atau seluas lebih --  
kurang dari tanah Hak Milik nomor 1594/Tanjung -  
Duren Utara, seluas 313 M2 (tigaratus tigabelas-  
meter persegi), yang terletak di dalam Daerah --  
Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, -  
Kecamatan Grogol Petamburan, Kelurahan Tanjung -  
Duren Utara, setempat dikenal sebagai Jalan ----  
Tanjung Duren Barat I nomor 15, sebagaimana ----  
diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal delapan -  
April seribu sembilanratus delapanpuluh dua ----  
(8-4-1982) nomor 3/1291/PN/1982, Sertpikat ----  
tertanggal delapan April seribu sembilanratus --  
delapanpuluh dua (8-4-1982), terdaftar atas nama  
Dokter Gigi KRISTIAN TAMSIL. -----

-Berikut bangunan yang berdiri diatasnya -----  
berserta dengan segala turutan-turutannya yang -  
menurut sifat dan peruntukannya ditetapkan ----  
sebagai benda tetap. -----

-Untuk keperluan tersebut diatas, Penerima Kuasa ---  
dikuasakan pula menghadap dimana perlu, memberikan  
keterangan-keterangan, membuat/minta dibuatkan/suruh  
membuat dan menandatangani segala surat dan akta, --  
menerima atau membayar uang harga pembayaran atas --  
ganti ruginya dan untuk itu memberi atau meminta ---  
kwitansinya ;-----

-Selanjutnya hadir dihadapan saya, Notaris dengan --



K U A S A

Nomor : 9.

-Pada hari ini, hari Senin, tanggal lima Mei  
 duaributiga (05-05-2003).  
 -Hadir dihadapan Saya, Doktorandus WIJANTO SUWONGSO-  
 Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri  
 saksi-saksi yang nama-namanya akan disebut pada  
 akhir akta ini :

-Tuan Dokter Gigi KRISTIAN TAMSIL, swasta,  
 bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Tanjung  
 Duren Barat nomor 15, Rukun Tetangga 001, Rukun  
 Warga 004, Kelurahan Tanjung Duren Utara,  
 Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;  
 -menurut keterangannya untuk melakukan tindakan  
 hukum dalam akta ini telah mendapatkan  
 persetujuan dari istrinya yang bernama Nyonya  
 IRAWATI DHARMA, swasta dan bertempat tinggal  
 sama dengan Tuan Dokter Gigi KRISTIAN TAMSIL,  
 tersebut yang turut hadir dan menandatangani  
 akta ini.  
 -untuk selanjutnya disebut Pemberi Kuasa ;

-Penghadap menerangkan dalam surat akta ini telah  
 memberi kuasa kepada :

-Tuan RIDWAN TAMSIL, swasta, bertempat tinggal  
 sama dengan Tuan Dokter Gigi KRISTIAN TAMSIL,  
 tersebut.

-untuk selanjutnya disebut Penerima Kuasa ;

K H U S U S

-untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa  
 untuk menjual kepada siapapun, termasuk kepada

dihadiri saksi-saksi yang dimaksud diatas : -----

-Tuan RIDWAN TAMSIL, yang mengetahui dan menerima seluruh isi kuasa ini. -----

-Para penghadap dikenal oleh saya, Notaris ;-----

-Dari segala sesuatu yang tersebut diatas, maka -----  
dibuatlah : -----

----- AKTA - I N I -----

-Dibuat sebagai menit dan dibacakan serta -----  
ditandatangani di Jakarta, pada hari dan tanggal --  
seperti tersebut pada awal akta ini, dengan dihadiri  
oleh: -----

1. -Nona IDA FARIDA. -----

2. -Tuan HERMAN ALI. -----

-Keduanya karyawan kantor Notaris, bertempat ----  
tinggal di Jakarta dan dikenal oleh Saya, Notaris  
sebagai saksi-saksi. -----

-Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, -----  
Notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka  
akta ini ditandatangani oleh para penghadap, saksi --  
saksi dan saya, Notaris ;-----

-Dilangsungkan dengan tanpa perubahan. -----

ASLI AKTA INI TELAH DITANDATANGANI DENGAN SEMESTINYA

----- DIKELUARKAN SEBAGAI SALINAN -----

----- NOTARIS DI JAKARTA -----

05 MAY 2003



NO. 42997/Kon

AT 918857

DAFTAR ISI 206

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT (TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN  
~~KABUPATEN~~ / KOTAMADYA

JAKARTA BARAT

03 • 03 • 02 • 03 • 1 • 02244

# BADAN PERTANAHAN NASIONAL



## SERTIPIKAT

HAK : M I L I K No. 22AA

PROPINSI : DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

KABUPATEN/KOTAMADYA : JAKARTA BARAT

KECAMATAN : GROGOL PETAMBURAN

~~DISTRIK~~ KELURAHAN : TANJUNG DUREN UTARA

DAFTAR ISIAN 307

No. .... / 200.....

DAFTAR ISIAN 208

No. 7.793 / 2003

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTAMADYA


JAKARTA BARAT

09	•	03	•	02	•	03	•	1	•	02	244
----	---	----	---	----	---	----	---	---	---	----	-----

**PENDAFTARAN - PERTAMA**



Halaman :

Halaman 1

<p>a) HAK: <b>M I L I K</b>                  No. : <b>2244</b>                  Desa / Kel.: <b>TANJUNG DUREN UTARA</b>                  Tgl. berakhirnya hak:</p>	<p>d) NAMA PEMEGANG HAK  <del>DEWI ER-GIGI KRISTIAN TANSEL</del>                  Tanggal lahir / akta pendirian  <del>5 SEPTEMBER 1939</del></p>
<p>b) NIB <b>09.03.02.03.03720</b>                  Letak Tanah <b>JL. TANJUNG DUREN BARAT I BLOK A. IV NO. 15 A</b></p>	
<p>c) ASAL HAK                  1. Konversi                  2. Pemberian hak                  3. Pemecahan / Pemisahan /                  Penggabungan bidang DARI                  M. 1294/TANJUNG DUREN                  UTARA</p>	<p>g) PEMBUKUAN                  JAKARTA, Tgl. <b>15 OCT 2003</b>                  Kepala Kantor Pertanahan                  Kabupaten / Kotamadya                  JAKARTA BARAT                  ttd.</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN                  1. Daftar Isian 202                  Tgl.                  No.                  2. Surat Keputusan                  Tgl.                  No.                  3. Permohonan Pemecahan /                  Pemisahan / Penggabungan bidang                  Tgl. <b>29-09-2003</b>                  No. <b>20175/2003</b></p>	<p><b>Ir. Lukman H. Kartasasmita</b>                  NIP <b>NIP. 010162002</b>                  h) PENERBITAN SERTIPIKAT                  JAKARTA, Tgl. <b>15 OCT 2003</b>                  Kepala Kantor Pertanahan                  Kabupaten / Kotamadya                  JAKARTA BARAT</p>
<p>e) SURAT UKUR                  Tgl. <b>24-09-2003</b>                  No. <b>104 /2003</b>                  Luas. <b>104 M2 (SERATUS EMPAT-METER PERSEGI).</b></p>	<p>  <b>Ir. Lukman H. Kartasasmita</b>                  NIP <b>NIP. 010162002</b></p>
<p>i) PENUNJUK</p>	<p><b>NAMA SENDIRI.</b>                  PEMECAHAN ATAS NAMA SENDIRI.</p>

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
<b>PPAT: Henggawati SH</b>			
Telah diperiksa sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan DI 305 No. : 35680 / 2010	Tgl. <sup>26</sup> / <sup>10</sup> / <sup>07</sup> Jam : 11	Peralihan	
JUAL BELI Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 514/2010 Tanggal 30/08/2010 yang dibuat oleh HENGGAWATI, SH selaku PPAT	DI208 33668/10 Tgl : 06 SEP 2010 Tgl 06 SEP 2010	LUIS AGUSTOMO 10/08/1982	Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat Kantor Pertanahan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah  ARDIWIHARDJA 161983021001
<b>PPAT: Kiki Hertanto SH</b>			
Telah diperiksa sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan DI 305 No. : 43726 / 2010	Tgl. <sup>20</sup> / <sup>10</sup> / <sup>09</sup> Jam : 10	Peralihan	
HAK TANGGUNGAN Nomor B187/2010 Peringkat Pertama AHT. PPAT KIKI HERTANTO, SH Nomor 241/2010 Tanggal 18/10/2010	DI208 40263/2010 Tgl 03 NOV 2010 DI307 8052/2010 Tgl 03 NOV 2010	Perseroan Terbatas PT BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, Tbk. Berkedudukan di JAKARTA SELATAN.	Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat  TURYO HERTANTO, MSc., SH 16051985031001

09.03.02.03.1.02241

NIB :

09.03.02.03.03720.

**SURAT UKUR**

Nomor : 106 / 2003

**SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM**

Propinsi : DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA RAYA

Kabupaten / Kotamadya : JAKARTA BARAT

Kecamatan : GROGOL PETAMBURAN

Desa / Kelurahan : TG. DUREN UTARA JALAN TANJUNG DUREN BARAT I BLOK A IV NO. 15 A

Peta : TANJUNG DUREN Nomor Peta Pendaftaran : 48.234.090-01-9

Lembar : 5 Kotak : F/1-2 KOTAK : C/4

Keadaan Tanah : SEBIDANG TANAH PEKERANGAN DIATASNYA TERDAPAT SEBUAH BANGUNAN PERMANEN BERLANTAI EMPAT

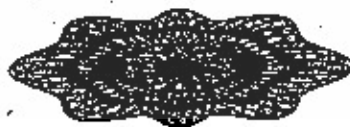
Tanda-tanda batas : TELAH TERPASANG SESUAI DENGAN KETENTUAN PMNA / Ke. BPN NO.3 TAHUN 1997

Luas : 104 M2 (SERATUS EMPAT METER PERSEGI)

Penunjukan dan penetapan batas : RIDWAN TAMSIL

PEMOHON : RIDWAN TAMSIL

PETUGAS UKUR : CHANDRA M

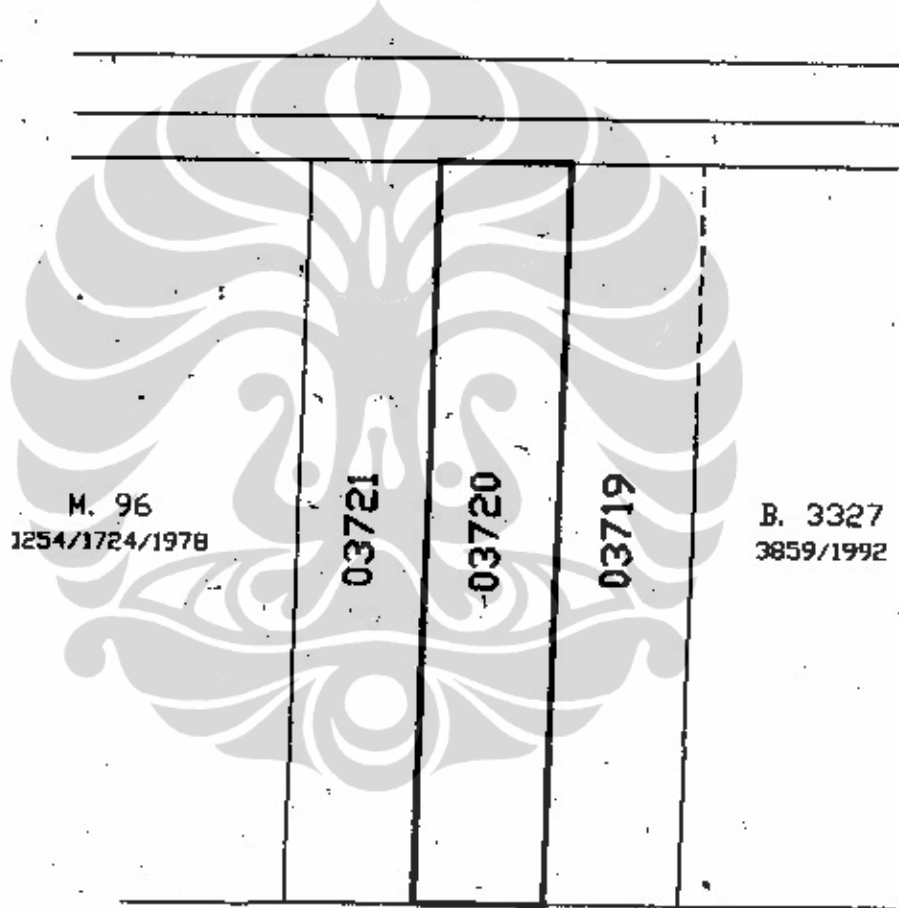




SKALA 1 : ..... 250

kal lain - 1

Jalan Tanjung Duren Barat I



Gang Rambutun I

PENJELASAN : ..... batas tanah ini



(ai lain - lain : SURAT UKUR INI PEMEGAHAN DARI HAK MILIK NO. 1594/TG. DUREN UTARA SEB, GAMBAR SITUASI TANGGAL 08-04-1982 NO. 3/1291/PN. 1982

Daftar Isian 302 tgl. 05-09-2003 No. 4966/2003  
Daftar Isian 307 tgl. 24-09-2003 No. 5382/2003

UNTUK SERTIPIKAT

JAKARTA, Tgl. 24-09-2003  
A/N. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah



Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
JAKARTA BARAT

Kasubsi Pengukuran Pemetaan dan Konversi  
Kantor Pertanahan  
Kabupaten / Kotamadya  
JAKARTA BARAT

ttd.

H. Kartasasmita  
NIP. 010162002

I. KALVYN A. SEMBIRING  
NIP. 750 003 774

Lihat surat ukur Pemisahan Nomor : ..... / 200.. Nomor hak : .....  
Penggabungan  
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : ..... / 200.. Nomor hak .....



# AKTA

\*\*\* JUAL - BELI \*\*\*

Tanggal 30 Agustus 2010. Nomor 514/2010.

- Para Pihak :

I. -Th. RIDWAN TAMSIL

qq. Th. DRG. KRISTIAN TAMSIL.-

II. -Th. LUIS AGUSTOMO.-

NPWP.....: 348506965075000  
NAMA.....: LUIS AGUSTOMO  
ALAMAT.....: JL. SENTUL NO.26 RT.007 RW.003, PASAR BARU  
KOTA.....: JAKARTA PUSAT

JUMLAH.....: Rp. 33.959.500  
NO.STB.....: 00000000000000  
MAP.....: 411411  
J.SETORAN.....: 100  
TANGGAL SK.....: 26-08-2010  
NTPN.....: 0002001511131100  
NTB.....: 000005065291  
USER.....: pbsprawita

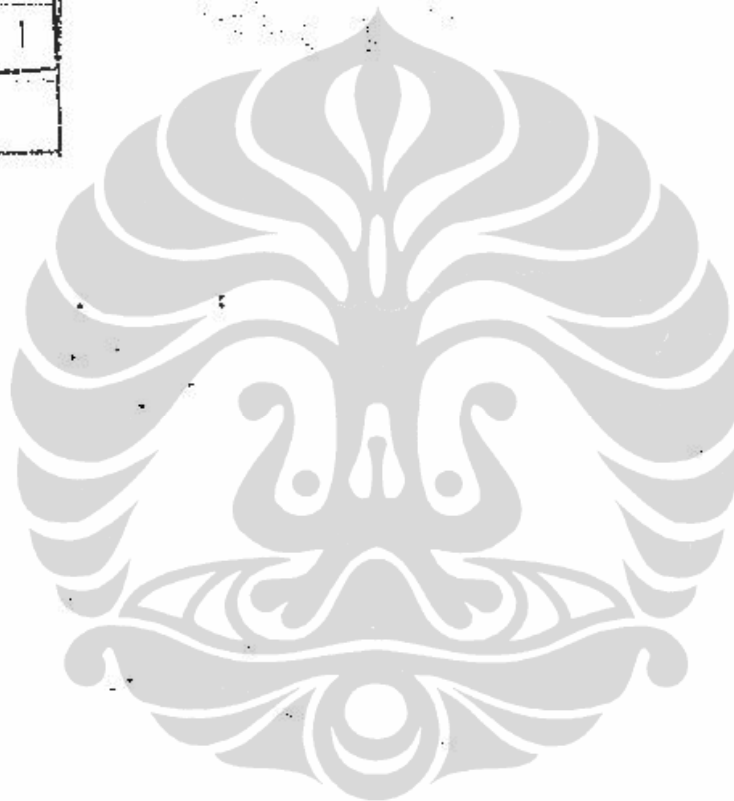
Diterima oleh Kantor Penerima Pembayaran

Tanggal.....: 26-08-2010

Petugas.....



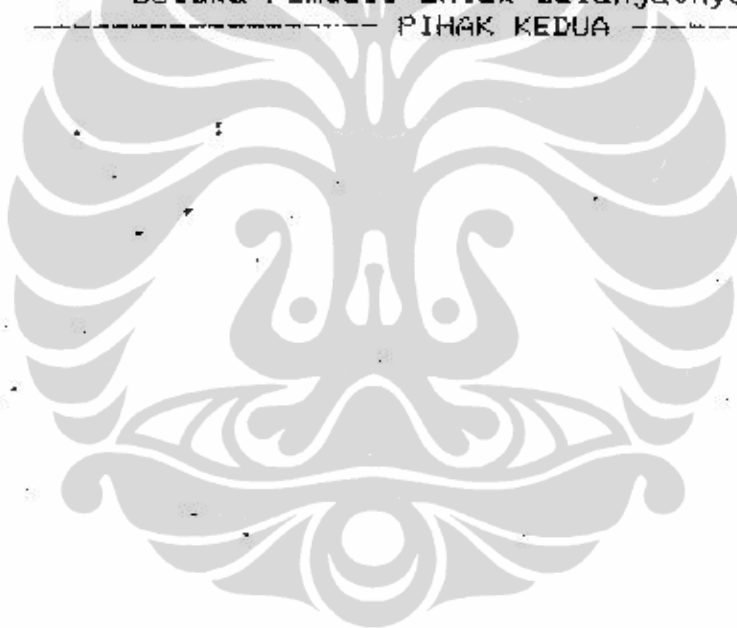
Nama J... ..





5. tuan Dokter Gigi KRISTIAN TAMSIL tersebut, -----  
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor -----  
09.5202.640940.0106 ; -----  
----- Selaku Penjual untuk selanjutnya disebut -----  
----- PIHAK PERTAMA -----

II. -tuan LUIS AGUSTOMO, lahir di Jakarta, pada -----  
tanggal 10 Agustus 1982, Warga Negara Indonesia, -  
swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Sentul  
nomor 25, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 003, ---  
Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, -----  
Jakarta Pusat ; -----  
-pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor -----  
09.5002.100882.2042 ; -----  
----- Selaku Pembeli untuk selanjutnya disebut -----  
----- PIHAK KEDUA -----



Handwritten initials and signatures in the bottom left corner.

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap \_\_\_\_\_  
saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya  
kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal  
yang akan disebutkan pada akhir akta ini \_\_\_\_\_

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan  
Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
atas sebidang tanah sebagaimana  
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 24 September 2003  
Nomor 106/2003 - seluas - 104 - m<sup>2</sup> ( -----  
Seratus empat ----- Meter persegi ) dengan  
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.03.02.03.03720 -----

• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/  
Hak Pakai Nomor ----- dengan  
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----  
yaitu seluas kurang lebih ----- m<sup>2</sup> ( -----  
meter persegi ), dengan batas-batas : -----

Z  
Coretan -  
-----  
Disahkan.

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal  
Nomor ----- yang ditampirkan pada akta ini. -----

• Hak Milik atas sebidang tanah : -----  
Porsil Nomor Blok Kohir Nomor  
seluas kurang lebih ----- m<sup>2</sup> ( -----  
meter persegi ), dengan batas-batas : -----

*Handwritten notes and signatures:*  
#  
87  
[Signature]

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal \_\_\_\_\_  
Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini.

Berdasarkan alat-alat bukti berupa : \_\_\_\_\_

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : \_\_\_\_\_  
Nomor \_\_\_\_\_

Terletak di : \_\_\_\_\_

Propinsi : D.K.I. JAKARTA.-  
Kabupaten/Kota madya : JAKARTA BARAT.-  
Kecamatan : Grogol Petamburan.-  
Desa/Kelurahan : Tanjung Duren Utara.-  
Jalan : Tanjung Duren Barat I  
Blok A.IV No.15.A.-

Jual beli ini meliputi pula : \_\_\_\_\_  
-sebuah bangunan rumah tinggal yang diperlengkapi \_\_\_\_\_  
dengan aliran listrik dari PLN sebesar 4.400 Volt \_\_\_\_\_  
Ampere, air bersih dari PAM serta 1 (satu) sambungan-  
telepon dengan nomor 56973391. \_\_\_\_\_

Z

Coretan -  
Disahkan.

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual  
Beli". \_\_\_\_\_

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : \_\_\_\_\_

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 1.139.000.000,-  
(satu milyar seratus tigapuluh sembilan juta \_\_\_\_\_  
rupiah). \_\_\_\_\_

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas  
dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku  
pula sebagai tanda penerimaan yang sah ( kwitansi ). \_\_\_\_\_

W  
87  
Me  
[Signature]

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Pasal 1 \_\_\_\_\_

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan, karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Pasal 2 \_\_\_\_\_

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Pasal 3 \_\_\_\_\_

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari \_\_\_\_\_ tanggal \_\_\_\_\_

Nomor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Pasal 4 \_\_\_\_\_

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam perayaannya tanggal \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Pasal 5 \_\_\_\_\_

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Pasal 6 \_\_\_\_\_

-Bilamana oleh pihak yang berwenang, pajak dan atau bea yang telah dibayar oleh para pihak, ternyata -- dinyatakan kurang maka para pihak masing-masing -- bersedia untuk membayar kekurangannya sesuai jumlah yang ditetapkan. \_\_\_\_\_

Z  
Coretan -  
Disahkan.

8 7



Pasal 7

-Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut.  
-Dan selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.

pasal 8

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri JAKARTA BARAT.

pasal 9

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua (Pembeli).

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :

Z

Coretan -

Disahkan.

W

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

- I. -nyonya S U R Y A T I ;
- II. -nona S R I Y U N I A N D A R I ;

-keduanya karyawan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bertempat tinggal di Jakarta, dikenal oleh Saya, Pejabat.

f y

*[Handwritten signature]*

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota madya JAKARTA BARAT.-  
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua



...RIDWAN TAMSIL  
OO. Drg. KRISTIAN TAMSIL

...LUIS AGUSTINA

Persetujuan

.....  
.....

Saksi

Saksi

.....S...U...R...Y...A...T...I.....

.....SRI...YUNI...ANDARI..



.....HENGGAWATI, SH



**NOTARIS & PPAT  
M. KHOLID ARTHA, S.H.**

Gedung Selmis Kav. 6  
Jln. Asean Raya No. 52 Tebet Jakarta Selatan - 12830  
Telp. 837.94331, 837.94332, 835.2057, 830.1508  
Fax. 837.84019 E-mail : arthanot@cbn.net.id

Turunan/Salinan/Grosse .....

AKTA

PERJANJIAN KREDIT

DENGAN MEMAKAI JAMINAN

TANGGAL

22-09-2010

NOMOR

63.-

**PERJANJIAN KREDIT DENGAN MEMAKAI JAMINAN**

Nomor : 63.-

Pada hari ini, Rabu tanggal 22-09-2010 (dua puluh dua September dua ribu ---  
sepuluh) pukul 10.20 (sepuluh dua puluh) menit Waktu Indonesia Barat. ---

Menghadap kepada saya, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ MUHAMMAD KHOLID ARTHA, Sarjana Hukum, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Notaris di Jakarta \_\_\_\_\_

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan  
pada bagian akhir akta ini ; \_\_\_\_\_

I. Tuan **LUIS AGUSTOMO**, lahir di Jakarta pada tanggal 10-08-1982 \_\_\_\_\_

(sepuluh Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Warga \_\_\_\_\_

Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, Jalan \_\_\_\_\_

Sentul Nomor 26, RT. 007 RW. 003, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan ---

Sawah Besar, pemegang Nomor Induk Kependudukan \_\_\_\_\_

09.5002.100882.2042 ; \_\_\_\_\_

-menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini

tidak memerlukan persetujuan dari siapapun juga, karena hingga saat ini -

tidak terikat dalam suatu ikatan perkawinan yang sah menurut ketentuan -

hukum dan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik \_\_\_\_\_

Indonesia, sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan yang dibuat \_\_\_\_\_

secara dibawah tangan, bermeterai cukup tertanggal hari ini, yang aslinya

dilekatkan dalam minuta akta ini ; \_\_\_\_\_

- selanjutnya akan disebut juga : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ "DEBITOR" \_\_\_\_\_

II. 1. Tuan **HUSEIN ADIWIJAYA**, lahir di Tangerang pada tanggal \_\_\_\_\_

17-08-1962 (tujuh belas Agustus seribu sembilan ratus enam puluh ---

dua), Warga Negara Indonesia, Retail and MSB Division Head \_\_\_\_\_

PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL Tbk, bertempat \_\_\_\_\_

tinggal di Kota Bogor, Bukit Cimanggu Villa L 5/14, RT. 002 RW. 011, ---

Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, pemegang Nomor Induk

Kependudukan 32.7108.170862.0004, untuk sementara berada di \_\_\_\_\_

Jakarta ; \_\_\_\_\_

2. Tuan **PIO HIZKIA WEHANTOUW**, Master Business Administration, -

lahir di Manado pada tanggal 28-10-1971 (dua puluh delapan Oktober -  
seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, ---  
KPR and KTA Departement Head, bertempat tinggal di Kota Bekasi, ---  
Komplek Pura Melati Indah Blok L7, RT. 002 RW. 020, Kelurahan ---  
Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, pemegang Nomor Induk ---  
Kependudukan 3275122810710006, untuk sementara di Jakarta ; ---

Menurut keterangan mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatan mereka  
tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. WINDU KENTJANA ---  
INTERNATIONAL, Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan tertanggal ---  
29-03-2010 (dua puluh sembilan Maret dua ribu sepuluh) nomor ---  
002/BW/COC-DIR/III/2010, yang dibuat secara dibawah tangan, demikian ---  
sah mewakili Direksi perseroan terbatas PT. BANK WINDU KENTJANA ---  
INTERNATIONAL, Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan, yang perubahan -  
seluruh anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik  
Indonesia tertanggal 18-07-2006 (delapan belas Juli dua ribu delapan) ---  
nomor 58 Tambahan nomor 12219, anggaran dasar mana kemudian diubah  
dengan akta tertanggal 14-01-2010 (empat belas Januari dua ribu sepuluh)  
nomor 33 yang dibuat dihadapan ELIWATY TJITRA, Sarjana Hukum, ---  
Notaris di Jakarta, yang pemberitaannya telah diterima dan dicatat dalam  
Database Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak  
Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari surat ---  
tertanggal 10-02-2010 (sepuluh Pebruari dua ribu sepuluh) Nomor ---  
AHU-AH.01.10-03501, terakhir diubah dengan akta tertanggal 24-06-2010 -  
(dua puluh empat Juni dua ribu sepuluh) Nomor 189 yang dibuat dihadapan  
Notaris ELIWATY TJITRA, Sarjana Hukum, tersebut dan telah disetujui ---  
oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Republik Indonesia sebagaimana Surat  
Keputusan tertanggal 10-08-2010 (sepuluh Agustus dua ribu sepuluh) ---  
Nomor AHU-39470.AH.01.02 Tahun 2010, sedangkan susunan anggota ---  
Direksi dan Dewan Komisaris perseroan yang terakhir sebagaimana ---  
termaktub dalam akta tertanggal 24-06-2010 (dua puluh empat Juni dua

tersebut BANK akan memberitahukan maksudnya secara tertulis kepada DEBITOR.

Pasal 2

1. DEBITOR dengan ini sekarang untuk nantinya mengaku berhutang kepada BANK uang seluruhnya berjumlah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah), jumlah mana ditambah dengan bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya.  
BANK dengan ini menerima baik pengakuan hutang DEBITOR sebagaimana dimaksudkan diatas ;
2. BANK dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan fasilitas kredit kepada DEBITOR sebagaimana termaksud di atas.  
DEBITOR menerima pengikatan diri dari BANK tersebut dan dengan ini mengikatkan diri pula untuk melunasi fasilitas kredit yang diberikan oleh BANK berikut segala kewajiban yang timbul dari adanya fasilitas Kredit dimaksud ;
3. Dengan tidak mengurangi ketentuan yang dimaksud dalam pasal 11 tersebut dibawah ini, DEBITOR wajib untuk membayar kembali kepada BANK setiap jumlah uang yang terutang berdasarkan fasilitas kredit yang dimaksudkan dalam pasal 1 diatas ditambah dengan bunga-bunganya dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal 22-09-2010 (dua puluh dua September dua ribu sepuluh) dengan kewajiban untuk mengangsur hutang pokok berikut bunga-bunganya sebagaimana termuat dalam suatu daftar yang bermeterai cukup dan ditandatangani oleh DEBITOR dan BANK serta dilampirkan pada minuta akta ini.  
Angsuran hutang pokok berikut dengan bunga-bunganya tersebut wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 22 (dua puluh dua) dari tiap-tiap bulan, dan untuk pertama kalinya angsuran tersebut dibayar pada tanggal 22-10-2010 (dua puluh dua Oktober dua ribu sepuluh) dan karenanya seluruh hutang pokok berikut dengan bunga-bunganya sudah harus dibayar lunas oleh DEBITOR kepada BANK selambat-lambatnya pada tanggal 22-09-2020 (dua puluh dua September dua ribu dua puluh).



tersebut BANK akan memberitahukan maksudnya secara tertulis kepada DEBITOR.

Pasal 2

1. DEBITOR dengan ini sekarang untuk nantinya mengaku berhutang kepada BANK uang seluruhnya berjumlah Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta Rupiah), jumlah mana ditambah dengan bunga, provisi, denda dan biaya-biaya lainnya.  
BANK dengan ini menerima baik pengakuan hutang DEBITOR sebagaimana dimaksudkan diatas ;
2. BANK dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan fasilitas kredit kepada DEBITOR sebagaimana termaksud di atas.  
DEBITOR menerima pengikatan diri dari BANK tersebut dan dengan ini mengikatkan diri pula untuk melunasi fasilitas kredit yang diberikan oleh BANK berikut segala kewajiban yang timbul dari adanya fasilitas Kredit dimaksud ;
3. Dengan tidak mengurangi ketentuan yang dimaksud dalam pasal 11 tersebut dibawah ini, DEBITOR wajib untuk membayar kembali kepada BANK setiap jumlah uang yang terutang berdasarkan fasilitas kredit yang dimaksudkan dalam pasal 1 diatas ditambah dengan bunga-bunganya dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal 22-09-2010 (dua puluh dua September dua ribu sepuluh) dengan kewajiban untuk mengangsur hutang pokok berikut bunga-bunganya sebagaimana termuat dalam suatu daftar yang bermeterai cukup dan ditandatangani oleh DEBITOR dan BANK serta dilampirkan pada minuta akta ini.  
Angsuran hutang pokok berikut dengan bunga-bunganya tersebut wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 22 (dua puluh dua) dari tiap-tiap bulan, dan untuk pertama kalinya angsuran tersebut dibayar pada tanggal 22-10-2010 (dua puluh dua Oktober dua ribu sepuluh) dan karenanya seluruh hutang pokok berikut dengan bunga-bunganya sudah harus dibayar lunas oleh DEBITOR kepada BANK selambat-lambatnya pada tanggal 22-09-2020 (dua puluh dua September dua ribu dua puluh).

## Pasal 3

1. Penarikan fasilitas kredit sebagaimana diuraikan dalam pasal 1, akan dilakukan dengan cara BANK mengkreditkan langsung uang pinjaman tersebut ke dalam rekening DEBITOR yang ada pada BANK.
2. DEBITOR dengan ini menyetujui dan mengakui bahwa nota pengkreditan dan pinjaman sebagaimana tersebut dalam ayat 1 diatas adalah merupakan bukti yang sah bahwa DEBITOR telah menerima uang pinjaman termaksud.
3. Atas permintaan BANK, DEBITOR wajib menerbitkan sebuah atau lebih surat promes (selanjutnya akan disebut juga: "Surat Promes") untuk penarikan/penerimaan jumlah dari kredit tersebut oleh DEBITOR dalam bentuk, untuk jumlah dan dengan waktu atau tanggal pembayaran yang ditentukan oleh BANK.
4. BANK berhak sepenuhnya untuk sewaktu-waktu mencantumkan/ memperhitungkan jumlah bunga yang wajib dibayar oleh DEBITOR (termasuk bunga atas bunga) atas kredit yang telah ditariknya dalam Surat Promes.

## Pasal 4

Penyerahan pinjaman uang oleh BANK kepada DEBITOR berdasarkan Perjanjian Kredit dapat dilakukan bilamana persediaan dana rupiah pada BANK (dengan memperhatikan pembatasan-pembatasan oleh yang berwajib) mencukupi dan setelah syarat-syarat berikut dipenuhi secara memuaskan bagi BANK:

1. DEBITOR telah membuka dan memenuhi persyaratan pembukaan rekening pada BANK;
2. DEBITOR telah menandatangani dan menyerahkan Surat Promes kepada BANK untuk penarikan/penerimaan jumlah uang berdasarkan Perjanjian Kredit dalam bentuk dan isi yang disetujui oleh BANK.
3. BANK telah menerima dokumen-dokumen (dalam bentuk dan isi yang disetujui oleh BANK, dalam hal yang diserahkan adalah salinan, maka aslinya wajib ditunjukkan kepada BANK pada saat penyerahan dokumen-dokumen tersebut) sebagai berikut:
  - semua dokumen yang disyaratkan oleh BANK dalam rangka pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan Perjanjian Kredit;



STAMP: 14718 & 14719  
KANTOR KEPALA DAERAH  
KABUPATEN BOGOR  
Jl. Raya Bogor No. 100  
16122 BOGOR  
Telp. (0251) 8321000

- fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dalam hal disyaratkan oleh Bank Indonesia ; \_\_\_\_\_

- 4. Semua dokumen jaminan telah ditanda-tangani dan dibuat dalam bentuk dan isi yang disetujui oleh BANK. \_\_\_\_\_
- 5. DEBITOR tidak sedang dinyatakan melakukan kelalayan oleh BANK sebagaimana diuraikan dalam pasal 11 dibawah ini sehubungan dengan Perjanjian Kredit atau perjanjian-perjanjian lain yang dibuat sehubungan dengan Perjanjian Kredit. \_\_\_\_\_

Pasal 5

- 1. Atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberikan oleh BANK tersebut, DEBITOR berkewajiban untuk membayar bunga kepada BANK sebesar 9,25 % (sembilan koma dua puluh lima persen) efektif fixed untuk tahun pertama dan floating untuk tahun berikutnya ; \_\_\_\_\_  
- Bunga tersebut dihitung berdasarkan outstanding kredit DEBITOR dan dihitung berdasarkan faktor 360 (tiga ratus enam puluh) hari setahun dan jumlah hari-hari yang benar-benar berlaku dihitung dari hari ke hari dan harus dibayar lunas oleh DEBITOR pada BANK tiap-tiap bulan bersamaan dengan angsuran pokok pinjaman, sebagaimana ditetapkan dalam pasal 2 diatas. \_\_\_\_\_  
- DEBITOR wajib mencadangkan sejumlah dana pada rekening DEBITOR yang ada pada BANK untuk pembayaran bunga dan angsuran pokok atas fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) minimum 3 (tiga) hari kerja sebelum tanggal pembayaran angsuran pokok dan bunga oleh DEBITOR kepada BANK. \_\_\_\_\_  
- Dan BANK diberi kuasa oleh DEBITOR untuk mendebet rekening DEBITOR yang ada pada BANK untuk membayar kewajiban bunga dan angsuran pokok tiap-tiap bulan ; \_\_\_\_\_
- 2. Selain dari kewajiban membayar bunga tersebut diatas, DEBITOR juga harus membayar kepada BANK sebagai berikut : \_\_\_\_\_
  - provisi sebesar 1 % (satu persen) untuk 10 (sepuluh) tahun yang dihitung dari fasilitas kredit ; \_\_\_\_\_
  - biaya administrasi sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu Rupiah) ; \_\_\_\_\_

Jumlah-jumlah kewajiban tersebut akan dibebankan oleh BANK kedalam rekening DEBITOR yang ada pada BANK ;

3. Bilamana DEBITOR lalai membayar lunas kepada BANK sesuatu jumlah uang yang telah wajib dibayar berdasarkan Perjanjian Kredit, baik hutang pokok, bunga atau jumlah uang lain pada tanggal pembayarannya, maka DEBITOR wajib membayar bunga denda dan/atau denda atas jumlah yang terhutang itu sejak (dan termasuk) tanggal jumlah tersebut sudah harus dibayar lunas sampai dengan tanggal jumlah tersebut dibayar lunas seluruhnya adalah sebesar 0,2% (nol koma dua persen) per-hari yang dihitung dari besar angsuran.

Jumlah-jumlah kewajiban tersebut akan dibebankan oleh BANK kedalam rekening DEBITOR yang ada pada BANK ;

Pasal 6

Semua pengeluaaran dan semua penerimaan DEBITOR mengenai usahanya sedapat mungkin dilakukan dengan perantara BANK.

Pasal 7

1. DEBITOR wajib untuk melakukan pembayaran-pembayaran untuk melunasi atau mengangsur hutang-hutangnya kepada BANK menurut sebagaimana mestinya, di kantor BANK, menurut sebagaimana mestinya, di kantor BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL Tbk. berkedudukan di Jakarta Selatan dan seluruh kantor Cabangnya kecuali BANK secara tertulis menentukan lain, pada hari kerja dan jam kerja, dengan mendapat tanda pembayarannya.

Apabila suatu pembayaran jatuh waktu pada hari libur resmi di Indonesia atau pada hari-hari bank-bank ditutup berdasarkan Ijin Bank Indonesia, maka pembayaran harus dilakukan 1 (satu) hari kerja sebelumnya.

2. Semua pembayaran dan penerimaan yang dilakukan oleh DEBITOR akan dicatat dalam rekening DEBITOR yang ada pada BANK, dan dengan ini pula DEBITOR memberi kuasa kepada BANK untuk mendebitir rekening DEBITOR sehubungan dengan pembayaran-pembayaran yang harus dilakukan oleh DEBITOR berkerjaan dengan pemberian fasilitas kredit termaksud.



sehubungan dengan hutang dimaksud, maka DEBITOR berkewajiban \_\_\_\_\_  
memberikan jaminan kepada BANK, dan DEBITOR (selanjutnya akan disebut -  
juga "PEMILIK") dengan ini memberikan jaminan berupa : \_\_\_\_\_

I. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan peringkat pertama, atas : —  
sebidang tanah Hak Milik nomor 2244/Tanjung Duren Utara, yang \_\_\_\_\_

terletak di : \_\_\_\_\_

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta ; \_\_\_\_\_

- Kotamadya : Jakarta Barat ; \_\_\_\_\_

- Kecamatan : Grogol-Petamburan ; \_\_\_\_\_

- Kelurahan : Tanjung Duren Utara ; \_\_\_\_\_

- Jalan : Tanjung Duren Barat I Blok A.IV Nomor \_\_\_\_\_

| 16 A ; \_\_\_\_\_

sebagaimana diuraikan dalam sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik —  
nomor 2244/Tanjung Duren Utara dan jelaskan lebih lanjut dalam Surat  
Ukur nomor 106/2003, tanggal 24-09-2003 (dua puluh empat \_\_\_\_\_

September dua ribu-tiga) yang terdaftar atas nama LUIS AGUSTOMO ;

demikian berikut dengan turutan-turutannya yang berdiri diatas bidang —  
tanah tersebut, berikut pula segala sesuatu yang sekarang ada, tertanam, —  
berdiri maupun bangunan, hasil karya, tanaman dan segala sesuatu yang —  
kelak dikemudian hari akan ada, tertanam, berdiri dan/atau diperoleh \_\_\_\_\_  
di atas maupun di bawah permukaan bidang tanah itu, yang dapat \_\_\_\_\_  
dianggap sebagai kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan  
dari bidang tanah tersebut ; \_\_\_\_\_

(selanjutnya bidang tanah tersebut diatas akan disebut juga: "TANAH" dan  
bangunan yang berdiri diatas TANAH akan disebut juga: "BANGUNAN", —  
dan TANAH dan BANGUNAN akan disebut juga: "TANAH" dan \_\_\_\_\_  
BANGUNAN") ; \_\_\_\_\_

II. Jaminan-jaminan lainnya yang telah dan/atau akan diberikan oleh \_\_\_\_\_

DEBITOR dan/atau pihak lain siapapun juga, baik yang dibuat dengan \_\_\_\_\_  
akta Notaris maupun secara dibawah tangan, untuk menjamin segala \_\_\_\_\_  
sesuatu yang terhutang dan wajib dibayar oleh DEBITOR kepada BANK. —



Pasal 11

Menyimpang dari apa yang ditentukan dalam Pasal 2 ayat 3 tersebut diatas, —  
jika terjadi salah satu sebab yang akan disebut di bawah ini, maka BANK —  
berhak untuk seketika tanpa somasi lagi mengakhiri Perjanjian Kredit dan —  
menuntut pembayaran dengan seketika dan sekaligus lunas dari jumlah-jumlah  
uang yang terhutang oleh DEBITOR berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau —  
berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah dan/atau akan dibuat  
antara DEBITOR dan BANK termasuk pengubahannya dan/atau —  
penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya, baik —  
yang dibuat dengan akta Notaris maupun yang dibuat secara dibawah tangan —  
yang mungkin ada, serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga-bunga, dan  
biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud, dan karena itu —  
pemberitahuan dengan surat juu eta atau surat-surat lain yang berkekuatan —  
serupa itu tidak diperlukan lagi, bilamana : —

- a. tidak tercapai persetujuan tentang besarnya bunga dan biaya-biaya lain —  
yang harus dibayar oleh DEBITOR kepada BANK ; —
- b. DEBITOR lalai membayar tagihan-tagihan BANK, baik angsuran dan biaya-  
biaya lain pada dan menurut cara yang ditentukan dalam/berdasarkan —  
Perjanjian Kredit dan/atau sesuatu Surat Promes yang diterbitkan ; —
- c. pernyataan, surat, keterangan/dokumen-dokumen lain yang diberikan —  
DEBITOR sehubungan dengan Perjanjian Kredit dan/atau sesuatu —  
tambahan daripadanya tidak benar mengenai hal yang oleh BANK —  
dianggap penting ; —
- d. DEBITOR memohon penundaan pembayaran (surseance van betaling) —  
atau menurut pendapat BANK dari lain-lain hal ternyata DEBITOR tidak —  
mampu membayar hutang-hutang, dinyatakan pailit, ditaruh dibawah —  
pengampuan atau karena sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus —  
dan menguasai kekayaannya baik seluruhnya/sebagian ; —
- e. harta kekayaan DEBITOR seluruhnya atau sebagian disita pihak lain atau —  
tersangkut perkara di depan Pengadilan/Instansi Pemerintah lainnya ; —
- f. DEBITOR menurut BANK berada dalam keadaan lalai, tidak dapat/tidak —  
memenuhi sebagaimana mestinya ketentuan dalam Perjanjian Kredit —  
dan/atau sesuatu tambahan daripadanya lain daripada yang tersebut dalam

sub a diatas, bila terjadi kepaan/pelanggaran menurut syarat-syarat yang diuraikan dalam salah satu akta pemberian jaminan termaksud dalam pasal 10 diatas ini dan/atau sesuatu Surat Promes yang telah diterbitkan berdasarkan Perjanjian Kredit ;

g. DEBITOR tidak memenuhi kewajibannya tersebut dalam perjanjian-perjanjian dengan pihak ketiga sehingga dapat mengakibatkan suatu tagihan dari pihak ketiga terhadap DEBITOR dapat ditagih sebelum waktunya ;

h. DEBITOR melakukan/terlibat dalam perbuatan pidana atau terlibat dalam peristiwa Pidana/Pelanggaran Hukum lainnya dan/atau kejadian-kejadian apapun yang menurut pendapat BANK akan dapat mengakibatkan DEBITOR tidak dapat memenuhi kewajibannya yang tersebut dalam atau berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau sesuatu tambahan daripadanya dan/atau akta pemberian jaminan dan/atau perjanjian perpanjangan dan/atau Surat Promes yang diterbitkan ;

i. DEBITOR menyewakan TANAH dan BANGUNAN dan/atau menjual/mengoperkan/memindah-tangankan atau menjaminkan TANAH dan BANGUNAN yang diberikan sebagai jaminan dalam bentuk apapun juga kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK ;

Jan TANAH dan BANGUNAN yang menjadi jaminan untuk pembayaran dan pembayaran kembali hutang-hutang DEBITOR kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit dista oleh instansi yang berwenang, baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya atau harganya atau keadaannya menurun sedemikian rupa ;

k. terjadi kerusakan atau kehancuran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya atas TANAH DAN BANGUNAN yang diberikan sebagai jaminan untuk fasilitas Kredit berdasarkan Perjanjian Kredit ;

l. DEBITOR telah lalai atau melanggar sesuatu ketentuan dalam sesuatu perjanjian lain yang mengenal atau berhubungan dengan pinjaman uang atau pemberian kredit dimana DEBITOR adalah sebagai pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin (borg) dan bilamana kelalaian atau pelanggaran tersebut mengakibatkan atau memberikan hak kepada pihak -

yang lain dalam perjanjian tersebut untuk menyatakan bahwa hutang atau kredit yang diberikan dalam perjanjian tersebut menjadi harus dibayar atau dibayar kembali dengan seketika dari sekaligus lunas sebelum tanggal jatuh waktu pembayaran yang telah dilakukan ; \_\_\_\_\_

ma DEBITOR meninggal dunia dan/atau ditaruh di bawah pengampuan ; \_\_\_\_\_

Pasal 12

Bilamana BANK menjalankan hak-haknya dan hak-hak istimewa yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit serta perjanjian lainnya yang dibuat oleh BANK dan DEBITOR dikemudian hari, maka BANK berhak untuk menetapkan sendiri besarnya jumlah-jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar kembali oleh DEBITOR kepada BANK yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah dan/atau akan dibuat antara DEBITOR dan BANK termasuk pengubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya baik yang dibuat dengan akta Notaris maupun yang dibuat secara di bawah tangan yang mungkin ada, serta baik karena hutang-hutang pokok, bunga, provisi dan biaya-biaya lain menuai pembukuan BANK, untuk mendapatkan kembali jumlah-jumlah hutang DEBITOR, akan tetapi apabila ternyata jumlah hutang-hutang DEBITOR tersebut kurang dari apa yang ditetapkan oleh BANK, maka DEBITOR berhak untuk menerima kembali selisihnya dari BANK tanpa BANK berkewajiban membayar ganti rugi berupa apapun juga ; \_\_\_\_\_

Dalam hal hasil penjualan/eksekusi barang jaminan jumlahnya kurang dari jumlah hutang yang telah ditetapkan oleh BANK, maka DEBITOR wajib melunasi kekurangan tersebut selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah permintaan pertama diajukan oleh BANK, akan tetapi bilamana hasil penjualan/eksekusi barang jaminan jumlahnya lebih dari jumlah hutang yang telah ditetapkan oleh BANK, maka DEBITOR berhak untuk menerima kembali selisihnya dari BANK tanpa BANK berkewajiban membayar ganti rugi berupa apapun juga.

Pasal 13

1. Selama Perjanjian Kredit berlaku, DEBITOR mengikat diri untuk : \_\_\_\_\_

a. mempergunakan uang pinjaman yang diberikan oleh BANK semata-mata hanya untuk pembiayaan kembali TANAH dan BANGUNAN sebagaimana yang telah disetujui oleh BANK ;

b. mempergunakan TANAH dan BANGUNAN untuk dipakai sendiri oleh DEBITOR dan keluarganya; dan tidak akan disewakan kepada siapapun juga/dijual/diberikan sebagai jaminan atau dipindahtangankan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK ;

c. memelihara TANAH dan BANGUNAN sebagai kepala rumah tangga yang baik ;

d. tidak bertindak sebagai penanggung guna menjamin hutang-hutang pihak lain serta untuk tidak mengikat sebagai tanggungan harta kekayaannya, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK ;

e. tidak melakukan penunggakan terhadap angsuran hutang DEBITOR yang diberikan berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau minta penjadwalan kembali (rescheduling) ;

2. Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK, DEBITOR tidak akan melakukan hal-hal sebagai berikut :

a. meminjam dari atau meminjamkan uang kepada pihak ketiga siapapun, selain yang bertalian dengan usaha sehari-hari dari DEBITOR ;

b. bertindak sebagai penjamin (borg) atas hutang pihak ketiga ;

c. menyewakan TANAH dan BANGUNAN dan/atau menjual/mengoperkan/memindahtangankan atau menjaminkan TANAH dan BANGUNAN yang diberikan sebagai jaminan dalam bentuk apapun juga kepada pihak ketiga ;

3. Selama kredit berlangsung DEBITOR wajib :

a. Dilindungi/dicover oleh asuransi jiwa kredit oleh Perusahaan Asuransi rekanan BANK, dengan demikian apabila DEBITOR meninggal dunia maka terhadap sisa hutang DEBITOR kepada BANK akan dilunasi/dicover oleh Perusahaan Asuransi dimana asuransi jiwa atas nama DEBITOR terdaftar.



- b. Mengasuransikan barang jaminan dengan asuransi kerugian dan/atau kebakaran pada Perusahaan Asuransi rekanan BANK.
- c. Membayar premi asuransi atas asuransi-asuransi sebagaimana tersebut pada ayat 3 huruf a dan b Pasal ini.

Pasal 14

Bilamana DEBITOR meninggal dunia, maka seluruh hutang DEBITOR terhadap BANK yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit merupakan hutang seluruh ahliwaris (para ahliwaris) DEBITOR terhadap BANK, dan terhadap hutang mana, pelunasannya tidak dapat dibagi-bagi diantara para ahliwaris.

Pasal 15

1. Pada saat Perjanjian Kredit berakhir baik karena waktu yang disebutkan dalam pasal 2 ayat 3 di atas telah lampau maupun karena salah satu sebab dalam pasal 11 di atas, maka BANK berhak untuk menghentikan dengan seketika fasilitas kredit yang diberikan kepada DEBITOR dan menarik kembali fasilitas kredit tersebut, dalam kejadian mana seluruh hutang-hutangnya DEBITOR yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit maupun hutang DEBITOR kepada BANK yang akan timbul/dibuat di kemudian hari termasuk pengubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharumannya dan/atau pemanjanganannya yang mungkin ada, serta baik karena hutang pokok, bunga, provisi dan biaya-biaya lainnya sehubungan dengan hutang dimaksud yang jumlahnya ditetapkan berdasarkan pembukuan BANK, dapat dengan segera ditagih dan harus dibayar lunas oleh DEBITOR kepada BANK dengan seketika dan sekaligus ;

2. Apabila terjadi suatu perubahan Undang-Undang atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau keputusan penguasa/pejabat yang berwenang mengakibatkan tidak sah nya bagi BANK, atau menjadikan BANK dari segi pertimbangan finansial menjadi tidak layak untuk mempertahankan dan/atau melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit, maka kewajiban BANK untuk memberikan kredit dengan segera berakhir dan DEBITOR wajib membayar kembali kepada BANK semua jumlah yang terhutang, termasuk hutang pokok, bunga, denda dan kewajiban-kewajiban lainnya yang harus dibayar oleh DEBITOR kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit.

3. Sehubungan dengan apa yang diuraikan di atas, DEBITOR dan BANK — dengan ini melepaskan ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 dari Kitab — Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga untuk menghentikan pemberian fasilitas kredit sebagaimana diuraikan di atas, tidak diperlukan keputusan — atau ketetapan apapun juga dari Instansi Pengadilan yang berwenang. —

Pasal 16

DEBITOR menyatakan dan menjamin kepada BANK : —  
1. bahwa DEBITOR tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa ; —  
2. bahwa DEBITOR tidak mempunyai tunggakan-tunggakan hutang kepada — Negara atau Pemerintah Republik Indonesia yang sedemikian rupa, — sehingga apabila tidak dibayar sebagaimana mestinya dapat — membahayakan usaha/perusahaan DEBITOR atau harta kekayaan — DEBITOR yang dijaminan ; —  
3. bahwa DEBITOR tidak berada dalam keadaan pailit atau sedang — mengajukan permohonan untuk dinyatakan dalam keadaan pailit atau — penundaan pembayaran ("surseance van betaling") kepada instansi yang — berwenang. —

Pasal 17

Untuk lebih menjamin ketertibah pembayaran kembali atas segala apa yang — terhutang oleh DEBITOR pada BANK yang timbul berdasarkan Perjanjian — Kredit dan/atau berdasarkan perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah — dan/atau akan dibuat antara DEBITOR pada BANK termasuk pengubahannya — dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau — perpanjangannya yang mungkin ada, serta baik karena hutang-hutang pokok, — bunga, provisi dan biaya-biaya lain sehubungan dengan hutang dimaksud, — maka DEBITOR sekarang untuk nanti pada waktunya dengan ini memberi — kuasa yang tidak dapat dicabut kembali karena sebab apapun juga kepada — BANK untuk bertindak atas nama DEBITOR mencairkan segala kekayaan — apapun bentuknya yang diadministrasikan oleh BANK atau untuk — membebaskan rekening-rekening lainnya yang juga diadministrasikan oleh — BANK, guna keperluan pembayaran lunas hutang-hutang DEBITOR kepada — BANK ; —

5/17  
M. Nasir, 1927  
L. 2001, 2011  
1219

**Pasal 18**

Kuasa-kuasa yang tersebut dalam Perjanjian Kredit dan yang termaktub dalam akta perjanjian jaminan tidak dapat dicabut kembali selama perjanjian-perjanjian hutang antara DEBITOR dan BANK belum selesai seluruhnya dan merupakan bagian penting yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit dan/atau perjanjian-perjanjian lainnya baik yang telah dan/atau akan dibuat antara DEBITOR dan BANK termasuk pengubahannya dan/atau penambahannya dan/atau pembaharuannya dan/atau perpanjangannya yang mungkin ada, yang mana dengan tidak adanya kuasa-kuasa dimaksud, perjanjian-perjanjian tersebut tidak akan berlanggung.

Juga kuasa-kuasa tersebut dalam Perjanjian Kredit diberikan dengan melepaskan seperti terjadi dalam hal ini dari segala aturan-aturan yang tersurat dalam Undang-Undang yang mengatur dasar-dasar dan sebab-sebab yang menyebabkan sesuatu kuasa berakhir, termasuk tetapi tidak terbatas pada ketentuan pasal-pasal 1813, 1814, dan 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

**Pasal 19**

1. Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam Perjanjian Kredit akan diatur kemudian oleh BANK baik dalam bentuk surat menyurat atau keputusan lainnya dari BANK dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit.

Segala surat menyurat yang berhubungan dengan Perjanjian Kredit dialamatkan pada

**BANK** **BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, Tbk**

Kantor Cabang Pesanggrahan, Jalan Pesanggrahan Raya,  
3C, Meruya Kembangan, Jakarta Barat ;

Telepon (021) 58902433, 58902716

Faksimili (021) 5862908

**DEBITOR** : Tuan LUIS AGUSTOMO

Jalan Sentul Nomor 26, RT. 007 RW. 003, Kelurahan Pa  
Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat.

2. BANK berhak, tanpa perlu mendapat persetujuan berupa apapun dari DEBITOR, untuk mengalihkan/memindahkan atau mengoperkan seluruh

atau sebagian hak dan kewajiban BANK berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lain yang ditetapkan oleh BANK

3. Perjanjian Kredit berlaku bagi para pihak, ahli waris para pihak dan para pengganti hak dari masing-masing pihak dengan ketentuan bahwa DEBITOR tidak dapat mengalihkan suatu hak dan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari BANK.

Pasal 20

DEBITOR dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menanda-tangani akta Surat Hutang sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 224 H.I.R (Het Herzene Indonesisch Reglement/Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui) untuk Jawa dan Madura atau pasal 258 Reglemen untuk luar Jawa dan Madura, demikian itu apabila sewaktu-waktu diminta oleh BANK. Selanjutnya DEBITOR dengan ini sekarang untuk nantinya dikemudian hari memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga serta dengan hak substitusi kepada BANK, untuk dan atas nama DEBITOR membuat dan menanda-tangani akta Surat Hutang DEBITOR kepada BANK sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 H.I.R (Het Herzene Indonesisch Reglement/Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui) untuk Jawa dan Madura atau pasal 258 Reglemen untuk luar Jawa dan Madura dan menyatakan didalam akta tersebut mengenai jumlah uang yang terhutang oleh DEBITOR kepada BANK, baik hutang pokok, bunga, denda bunga dan biaya-biaya lainnya yang timbul berdasarkan Perjanjian Kredit, demikian itu setiap saat bila dipandang perlu oleh BANK.

Pasal 21

Ongkos akta ini dan biaya-biaya lainnya yang bertalian dengan pembuatan Perjanjian Kredit, termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya Notaria/biaya advokat/pengacara, biaya perkara di muka maupun di luar pengadilan dan biaya upah kuasa BANK yang ditugaskan untuk menagih hutang tersebut dalam akta ini serta biaya pelaksanaan jaminannya, seluruhnya menjadi tanggungan dan dibayar oleh DEBITOR.



Pasal 22

Setiap jumlah uang yang diterima oleh BANK sebagai pembayaran dari jumlah yang terhutang oleh DEBITOR berdasarkan Perjanjian Kredit atau berdasarkan setiap perjanjian lain yang disebut atau berhubungan dengan Perjanjian Kredit akan dipergunakan untuk :

PERTAMA - untuk membayar semua ongkos yang telah dikeluarkan oleh BANK untuk pembuatan dan pelaksanaan (termasuk secara paksa) dari setiap perjanjian yang berkenaan ;

KEDUA - untuk pembayaran bunga yang terhutang ;

KETIGA - untuk pembayaran jumlah hutang pokok ;

KEEMPAT - untuk pembayaran setiap jumlah lain yang terhutang kepada BANK berdasarkan Perjanjian Kredit dan/atau setiap perjanjian yang berkenaan.

Pasal 23

Mengenal Perjanjian ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya DEBITOR memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di Jakarta, akan tetapi demikian itu dengan tidak mengurangi hak BANK untuk melakukan penuntutan-penuntutan terhadap DEBITOR di Pengadilan-Pengadilan manapun juga yang dipandang perlu oleh BANK termasuk tetapi tidak terbatas di Pengadilan Negeri sesuai dengan letak Tanah dan Bangunan yang dijaminkan kepada BANK dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dari segala sesuatu yang tersebut di atas, dibuatlah akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan ini.

DEMIKIAN AKTA INI

Dibuat dan diselesaikan di Jakarta, pada hari dan tanggal serta jam sebagaimana disebutkan pada awal akta ini, dengan dihadiri oleh :

1. nona TENY KARNILA, Sarjana Hukum, lahir di Bogor pada tanggal 03-05-1987 (tiga Mei seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Bogor, Pancagallih, RT, 004 RW. 003, Kelurahan Loji, Kecamatan Bogor Barat, pemegang Nomor Induk

Kependudukan 32.7104.430587.0003, untuk sementara berada di Jakarta, dan ; \_\_\_\_\_

2. nona INDAH RETNO ARIYANTI, Sarjana Hukum, lahir di Sukoharjo pada tanggal 14-11-1983 (empat belas Nopember seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Damai, RT.006 RW.002, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, pemegang Nomor Induk Kependudukan 09.5309.541183.0156 ; \_\_\_\_\_

keduanya pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi-saksi. \_\_\_\_\_

Setelah saya, Notaris membacakan akta ini kepada penghadap dan para saksi, maka segera penghadap, para saksi dan saya Notaris menandatangani akta ini. \_\_\_\_\_

Dibuat dengan memakai satu perubahan yaitu berupa coretan dengan gantian. \_\_\_\_\_

Minuta akta ini telah ditanda-tangani dengan sempurna. \_\_\_\_\_

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. \_\_\_\_\_

Notaris di Jakarta



M. KHOLID ARTHA, SH.



**KIKI HERTANTO, SH.**

**NOTARIS**

**SURAT KEPUTUSAN MENTERI KEHAKIMAN**

Tanggal 27 Oktober 1999 Nomor : C-1854.HT.03.02-TH.1999

**SURAT TANDA TERDAFTAR PROFESI PENUNJIANG PASAR MODAL**

Tanggal 10 Nopember 2000 Nomor : 282/PM/STTD-N/2000

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**SURAT KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Tanggal 11 APRIL 2000 Nomor : 9 - XI - 2000

**JALAN MERUYA ILIR RAYA No. 29,**

**Telp. : (021) 5861893, 5872585, 70407085**

**Fax. : (021) 5861893, HP : 0811 863 180**

**E-mail : kiki.hertanto@yahoo.com**

**JAKARTA - 11630**

**TURUNAN / SALINAN / GROSSE**

**A K T A**

.....  
**PEMBERIAN HAK TANJUNGAN**  
.....  
.....

**TANGGAL : 18 Oktober 2010..... NOMOR : ..241/2010..**



**NOTARIS & PPAT**  
**M. KHOLID ARTHA, S.H.**

Gedung Selmis Kav. 6  
Jln. Asem Baris Raya No. 52 Tebet Jakarta Selatan - 12830  
Telp. 837.94331, 837.94332, 835.2057, 830.1508  
Fax. 837.84019 E-mail : arthanot@cbn.net.id

Turunan/Salinan/Grosse .....

AKTA

SURAT KUASA MEMEBANKAN HAK TANGGUNGAN

TANGGAL

: 22 September 2010

NOMOR :

64.-



Lampiran Tambahan  
akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan  
Tanggal : 22 September 2010  
Nomor : 64.-

Z

akta tertanggal 14-01-2010 (empat belas Januari dua ribu sepuluh) Nomor 33, yang dibuat dihadapan ELIWATY TJITRA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang pemberitaannya telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana termyata dari surat tertanggal 10-02-2010 (sepuluh Pebruari dua ribu sepuluh) Nomor AHU-AH.01.10-03501, terakhir diubah dengan akta tertanggal 24-06-2010 (dua puluh empat Juni dua ribu sepuluh) Nomor 189, yang dibuat dihadapan Notaris ELIWATY TJITRA, Sarjana Hukum tersebut dan telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana Surat Keputusan tertanggal 10-08-2010 (sepuluh Agustus dua ribu sepuluh) nomor AHU-39470.AH.01.02.Tahun 2010, sedangkan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan yang terakhir sebagaimana termaktub dalam akta tertanggal 24-06-2010 (dua puluh empat Juni dua ribu sepuluh) nomor 188, yang dibuat yang dibuat dihadapan Notaris ELIWATY TJITRA, Sarjana Hukum, tersebut :

Disalihkan tambahan :



# SURAT KUASA MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN

No : 64 /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Rabu .... tanggal 22 ( dua puluh dua )  
bulan September ..... tahun 2010 ( dua ribu sepuluh )  
pukul 10.40 (sepuluh empat puluh) menit Waktu Indonesia Barat

hadir dihadapan saya MUHAMMAD KHOLID ARTHA, Sarjana Hukum  
yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi  
Manusia Republik Indonesia

tanggal 26-10-2000/ ..... nomor C-650/HT.03.02.Th.2000  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris, dengan daerah  
kerja Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta

/ dua puluh enam-  
Oktober dua ribu  
- Disahkan :-

dan berkantor di Gedung Selmis Kav. 6, Jalan

Asem Baris Raya Nomor 52, Tebet - Jakarta Selatan dengan dihadiri oleh

saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : .....

I. 1.

Tuan LUIS AGUSTOMO lahir di Jakarta pada tanggal 10-08-1982 (sepuluh  
Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh dua), Warga Negara Indonesia  
swasta, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, Jalan Sentul Nomor 26, Rukun  
Tetangga 007, Rukun Warga 003, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan  
Sawah Besar, pemegang Nomor Induk Kependudukan 09.5002.100882.2042  
- menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum dalam akta  
ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun juga, karena hingga saat  
ini tidak terikat dalam suatu ikatan perkawinan yang sah menurut ketentuan  
hukum dan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia  
sebagaimana ternyata dari Surat Pernyataan yang dibuat secara dibawah  
tangan, bermeterai cukup tertanggal hari ini, yang aslinya dilekalkan dalam  
minuta akta ini.



1/1/2010

pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan Obyek Hak Tanggungan ;

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

Z  
Disahkan coretan

Disahkan tambahan  
lihat Lampiran Tambahan

pemilik

selanjutnya disebut Pemberi Kuasa.

1. Tuan HUSEIN ADWIJAYA, lahir di Tangerang pada tanggal 17-08-1962 (tujuh belas Agustus seribu sembilan ratus enam puluh dua), Warga Negara Indonesia, Retail and MSB Division Head, bertempat tinggal di Kota Bogor, Bukit Cimanggu Villa L5/14, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sereal, pemegang Nomor Induk Kependudukan 32.7108.170862.0004, untuk sementara berada di Jakarta ;
  2. Tuan PIG HIZKIA WEHANTOUW, Master Business Administration, lahir di Manado pada tanggal 28-10-1971 (dua puluh delapan Oktober seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, KPR and KTA Departement Head, bertempat tinggal di Kota Bekasi, Komplek Pura Melati Indah Blok L7, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 020, Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3275122810710006, untuk sementara berada di Jakarta ;
- menurut keterangan mereka dalam hal ini bersama-sama bertindak dalam jabatan mereka tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, Tbk tertanggal 29-03-2010 (dua puluh sembilan Maret dua ribu sepuluh) nomor D02/BW/COC-DIR/III/2010 yang dibuat secara dibawah tangan, bermeterai cukup, demikian sah mewakili Direksi perseroan terbatas PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang perubahan seluruh anggaran dasarnya telah dimumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 18-07-2008 (delapan belas Juli dua ribu delapan) nomor 58 Tambahan nomor 12219, anggaran dasar mana kemudian diubah dengan

selanjutnya disebut Penerima Kuasa.

Para penghadap dikenal oleh saya/Penghadap

~~saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.~~

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa.

Z

Disahkan Coretan

K H U S U S

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang tuan LUIS AGUSTOMO tersebut ;

selaku Debitor, sejumlah Rp. 700.000.000,-  
ratus juta Rupiah

sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan

PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan

selaku Kreditor dan dibuktikan dengan :

Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan tertanggal 22-09-2010 (dua puluh dua September dua ribu sepuluh) nomor 63, yang dibuat dihadapan saya, Notaris

L

Pertingkat I (Pertama)

Disahkan tambahan

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 875.000.000,-  
( delapan ratus tujuh puluh lima juta Rupiah )

atas obyek Hak Tanggungan berupa ( ) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan dibawah ini :



• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : \_\_\_\_\_  
Nomor 2244/Tanjung Duren Utara \_\_\_\_\_

atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 24 September 2003 \_\_\_\_\_

seluas 104 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( Nomor 106/2003 \_\_\_\_\_ seratus empat \_\_\_\_\_

Nomor Identifikasi Bidang Tanah ( NIB ) \_\_\_\_\_ meter persegi) dengan 09.03.02.03.03720 \_\_\_\_\_

terletak di : \_\_\_\_\_

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta ; \_\_\_\_\_
- Kabupaten/Kota : Jakarta Barat ; \_\_\_\_\_
- Kecamatan : Grogol Petamburan ; \_\_\_\_\_
- Desa/Kelurahan : Tanjung Duren Utara ; \_\_\_\_\_
- Jalan : Tanjung Duren Barat I Blok A.IV \_\_\_\_\_  
Nomor 15 A ; \_\_\_\_\_

Disahkan di Cirebon

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

• Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : \_\_\_\_\_

atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Nomor \_\_\_\_\_

Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) \_\_\_\_\_ dengan \_\_\_\_\_

seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> ( \_\_\_\_\_ , yaitu \_\_\_\_\_ meter persegi ), dengan batas-batas :

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal \_\_\_\_\_

Nomor \_\_\_\_\_ yang di lampirkan pada akta ini, \_\_\_\_\_  
terletak di : \_\_\_\_\_

- Propinsi : \_\_\_\_\_
- Kabupaten/Kota : \_\_\_\_\_
- Kecamatan : \_\_\_\_\_
- Desa/ Kelurahan : \_\_\_\_\_
- Jalan : \_\_\_\_\_

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

- Hak Milik atas sebidang tanah : \_\_\_\_\_  
 Persil Nomor                      Blok                      Kohir Nomor  
 seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 ( \_\_\_\_\_ meter persegi),  
 dengan batas-batas :

Z  ahkan Coretan

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal \_\_\_\_\_  
Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini  
terletak di : \_\_\_\_\_

- Propinsi : \_\_\_\_\_
- Kabupaten/Kota : \_\_\_\_\_
- Kecamatan : \_\_\_\_\_
- Desa/Kelurahan : \_\_\_\_\_
- Jalan : \_\_\_\_\_

berdasarkan alat-alat bukti berupa : \_\_\_\_\_

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

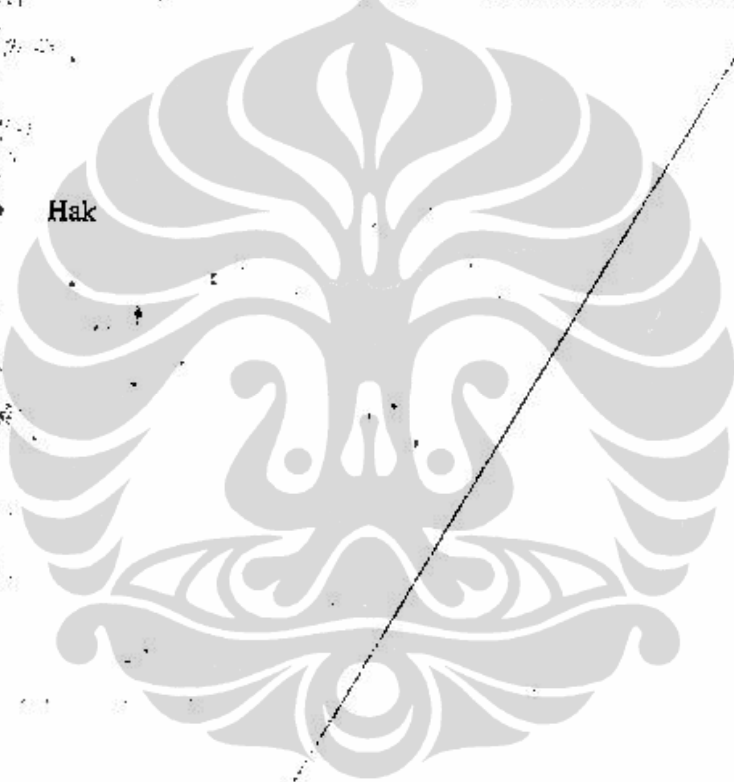
Nomor

terletak di :

- Propinsi
- Kabupaten/Kota
- Kecamatan
- Desa/Kelurahan
- Jalan

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

Hak



**Disahkan Coretan**

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada saya, PIAT, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini;

/ Notaris \_\_\_\_\_  
Disahkan. —

Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula : \_\_\_\_\_

Bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada maupun yang akan ada berdiri dan tertanam, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan tanah tersebut, yang menurut sifat, maksud dan peruntukannya serta ketentuan perundang-undangan dipandang sebagai benda tidak bergerak, terutama bangunan dengan segala turutan-turutannya

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberi Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut : \_\_\_\_\_

- Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. -----

- Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( ) ;
- Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( ) ;
- Obyek Hak Tanggungan dengan nilai Rp. ( ) ;



Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipera, sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan pihak Kedua;

Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari Pemegang Hak Tanggungan;

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidra janji;

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan;

Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidra janji;

Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa Pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan Pemegang Hak Tanggungan; -----



dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada Pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali, oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal 21-10-2010 ( dua puluh satu Oktober ----- dua ribu sepuluh ----- )

serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini: -----~~

**Z Disahkan Coretan**

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. -----~~

Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan: -----

1. nona TENY KARNILA, Sarjana Hukum, lahir di Bogor pada tanggal 03-05-1987 ----- (tiga Mei seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh, Warga Negara Indonesia, ----- bertempat tinggal di Bogor, Pancagalih, RT. 004 RW. 003, Kelurahan Loji, ----- Kecamatan Bogor Barat, pemegang Nomor Induk Kependudukan ----- 32.7104.430587.0003, untuk sementara berada di Jakarta ; -----
  2. nona INDAH RETNO ARIYANTI, Sarjana Hukum, lahir di Sukoharjo pada tanggal ----- 14-11-1983 (empat belas Nopember seribu sembilan ratus delapan puluh tiga), ----- Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jakarta Selatan, Jalan Damai ----- RT.006, RW. 002, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, pemegang Nomor ----- Induk Kependudukan 09.5309.541183.0156 ; -----
- keduanya pegawai Notaris, sebagai saksi-saksi. -----



ST:00.974.277.PP

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta tanah/Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

LUIS AGUSTOMO

HUSEIN ADIWIJAYA  
qq. PT. Bank Windu Kentjana International Tbk  
berkedudukan di Jakarta Selatan

Persetujuan

Persetujuan

PIO HIZKIA WEHANTOUW  
qq. PT. Bank Windu Kentjana International Tbk  
berkedudukan di Jakarta Selatan

Saksi

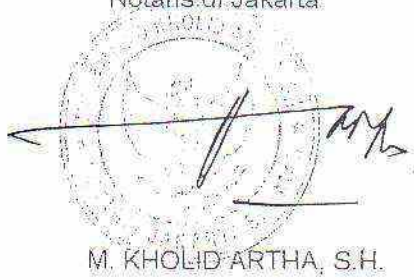
Saksi

TENY KARNILA, SH.

INDAH RETNO ARIYANTI, SH.

Diberikan sebagai salinan  
Notaris di Jakarta

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris



M. KHOLID ARTHA, S.H.

M. KHOLID ARTHA, S.H.





PERNYATAAN JAMINAN

- Yang bertandatangan dibawah ini :-----
- tuan RIDWAN TAMSIL, swasta, bertempat tinggal di Jakarta, -  
Jalan Tanjung Duren Barat I/15, Rt. 001, Rw. 004, Kel. -----  
Tanjung Duren Utara, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat, -  
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 09.5202.230971.0280 ;---
  - dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan juga berdasarkan  
akta Kuasa tanggal 5 Mei 2003 nomor 8 yang dibuat dihadapan -----  
Doktorandus WIJANTO SUWONGSO Sarjana Hukum, demikian sah mewakili  
serta untuk dan atas nama ayahnya, tuan Drg. KRISTIAN TAMSIL. -----
  - Dengan ini menjamin pihak pembeli atas obyek tanah dan bangunan-  
di Jalan Tanjung Duren Barat I Blok A.IV nomor 15.A, Jakarta Barat  
(Sertipikat Hak Milik nomor 2244/Tanjung Duren Utara).
  - mengenai hal-hal sebagai berikut :-----
1. -bahwa obyek tanah dan bangunan tersebut tidak sengketa dan -----  
tidak dibebani sebagai agunan/jaminan terhadap pihak manapun.
  2. -bahwa kuasa yang diberikan oleh tuan Drg. KRISTIAN TAMSIL -----  
tersebut benar adanya dan tidak pernah dicabut, dan hingga -----  
saat ini masih berlaku.
  3. -terhadap penjualan yang dilaksanakan tersebut tidak akan ada-  
tuntutan dari pihak lain manapun termasuk anak-anak lain dari-  
tuan Drg. KRISTIAN TAMSIL, saudara-saudara kandung tuan RIDWAN  
TAMSIL.
- Demikian Surat Pernyataan Jaminan ini dibuat.

Jakarta, 24 Agustus 2010

- Menyatakan bahwa photo-copy is  
sesuai dengan aslinya, yang untuk -----  
keperluan tersebut, aslinya telah -----  
di perlihatkan kepada Saya, Notaris.



( RIDWAN TAMSIL )



( Drs. WIJANTO SUWONGSO, SH. )



# AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : 241 / 2010

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **Senin** tanggal **10** ( **delapan belas** )  
bulan **Oktober** tahun **2010** ( **dua ribu sepuluh** )

hadir dihadapan saya **KIKI HERTANTO, Sarjana Hukum**  
yang berdasarkan Surat Keputusan **Kepala Badan Pertanahan Nasional**

tanggal **11 April 2000** nomor **9-XI-2000**

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja **Kotamadya Jakarta Barat** dan berkantor di **Jalan Meruya Ilir Raya Nomor 29, Jakarta Barat** dengan dihadiri

oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

- I. 1. 1. Tuan **HUSEIN ADWIJAYA**, lahir di Tangerang pada tanggal 17 Agustus 1962, Warga Negara Indonesia, Retail and MSB Division Head, bertempat tinggal di Kota Bogor, Bukit Cimanggu Villa L5/14, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, pemegang Nomor Induk Kependudukan 32.7108.170862.0004, untuk sementara berada di Jakarta ;
  2. Tuan **PIO HIZKIA WEHANTOUW, Master Business Administration**, lahir di Manado pada tanggal 28 Oktober 1971, Warga Negara Indonesia, KPR and KTA Departement Head, bertempat tinggal di Kota Bekasi, Komplek Pura Melati Indah Blok L7, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 020, Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3275122810710006, untuk sementara berada di Jakarta ;
- menurut keterangan mereka dalam hal ini bersama-sama bertindak dalam jabatan mereka tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, Tbk tertanggal 29 Maret 2010 nomor 002/BW/COC-DIR/III/2010, yang dibuat secara dibawah tangan, bermeterai cukup, demikian sah mewakili Direksi perseroan terbatas PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL Tbk, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang perubahan seluruh anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 18 Juli 2008 nomor 58 Tambahan nomor 12219, anggaran dasar mana kemudian diubah dengan akta tertanggal 14 Januari 2010 Nomor 33 yang dibuat dihadapan ELIWATY TJITRA, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang pemberitahuannya telah diterima dan dicatat dalam





~~pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak;~~

2.

pemilik

~~selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.~~

Z Disahkan Coretan

II.

Database Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari surat tertanggal 10 Februari 2010 Nomor AHU-AH.01.10-03501, terakhir diubah dengan akta tertanggal 24 Juni 2010 Nomor 189, yang dibuat dihadapan Notaris ELIWATY TJITRA, Sarjana Hukum tersebut dan telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana Surat Keputusan tertanggal 10 Agustus 2010 Nomor AHU-39470.AH.01.02.Tahun 2010, sedangkan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan yang terakhir sebagaimana termaktub dalam akta tertanggal 24 Juni 2010 Nomor 188, yang dibuat dihadapan Notaris ELIWATY TJITRA, Sarjana Hukum tersebut yang dalam hal ini diwakilinya :

- a. berdasarkan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tertanggal 22 September 2010 nomor 64, yang dibuat dihadapan MUHAMMAD KHOLID ARTHA, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta, selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama :
  - tuan **LUIS AGUSTOMO**, lahir di Jakarta pada tanggal 10 Agustus 1982, Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, Jalan Sentul Nomor 26, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 003, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, pemegang Nomor Induk Kependudukan 09.5002.100882.2042, yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun juga, karena hingga saat ini tidak terikat dalam suatu ikatan perkawinan yang sah menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut ;
  - selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama,

- b. untuk dan atas nama PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan.

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.





Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :  
 2244/Tanjung Duren Utara  
 Nomor \_\_\_\_\_ atas sebidang tanah  
 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal  
 24 September 2003 Nomor 106/2003 ---  
 seluas 104 -- m<sup>2</sup> ( seratus empat \_\_\_\_\_  
 meter persegi)  
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.03.02.03.03720 ---

terletak di : \_\_\_\_\_  
 - Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta ; \_\_\_\_\_  
 - Kabupaten/Kota : Jakarta Barat ; \_\_\_\_\_  
 - Kecamatan : Grogol Petamburan ; \_\_\_\_\_  
 - Desa/Kelurahan : Tanjung Duren Utara ; \_\_\_\_\_  
 - Jalan : Tanjung Duren Barat I Blok A.IV \_\_\_\_\_  
 Nomor 15 A ; \_\_\_\_\_

Z Disahkan Coretan

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : \_\_\_\_\_  
 atas sebagian tanah Hak Milik /Hak Guna Bangunan /Hak Pakai  
 Nomor \_\_\_\_\_  
 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)  
 yaitu seluas kurang lebih \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (  
 \_\_\_\_\_ meter persegi),  
 dengan batas-batas : \_\_\_\_\_

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal  
 Nomor \_\_\_\_\_ yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di : \_\_\_\_\_  
 - Propinsi : \_\_\_\_\_  
 - Kabupaten/Kota : \_\_\_\_\_  
 - Kecamatan : \_\_\_\_\_  
 - Desa/Kelurahan : \_\_\_\_\_  
 - Jalan : \_\_\_\_\_



terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

- Hak

Z Disahkan Coretan

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

Bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada maupun yang akan ada berdiri dan tertanam, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan tanah tersebut, yang menurut sifat, maksud dan peruntukannya serta ketentuan perundang-undangan dipandang sebagai benda tidak bergerak, terutama bangunan dengan segala turutan-turutannya



Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji - janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- ~~Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; -----~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. ( )~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. ( )~~

~~- Obyek Hak Tanggungan~~

~~dengan nilai Rp. ( )~~

• ~~Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;~~

Z Disahkan Coretan

• Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis-terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;

• Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua-bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;

• Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

• Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan



- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----
- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
  - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
  - Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
  - Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
  - Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek

Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

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

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-



pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala-uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

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

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat -----  
di Jakarta. -----

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

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur. -----

~~Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----~~

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

- Nona INDAH RETNO ARIYANTI, Sarjana Hukum, bertempat tinggal di Jakarta, -----  
- Nyonya TUTUCUDHIYAH, bertempat tinggal di Jakarta, -----  
keduanya pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah ; -----



sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Jakarta Barat ----- untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

ttd

ttd

ttd

HUSEIN ADIWIJAYA PIO HIZKIA WEHANTOUW  
qq. LUIS AGUSTOMO.....

HUSEIN ADIWIJAYA PIO HIZKIA WEHANTOUW  
qq. PT. Bank Winda Kentjana International Tbk  
bekedudukan di Jakarta Selatan

Persetujuan .....

Persetujuan .....

Saksi

Saksi

ttd

ttd

TUTI UDHIYAH  
TUTI UDHIYAH

INDAH RETNO ARIYANTI, SH.

Salinan sesuai aslinya  
Jakarta, 18 OCT 2010  
Pejabat Pembuat Akta Tanah



KIKI HERTANTO, SH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttt & cap

KIKI HERTANTO, S.H.

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA**



**DEMI KEADILAN  
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**SERTIPIKAT  
HAK TANGGUNGAN**

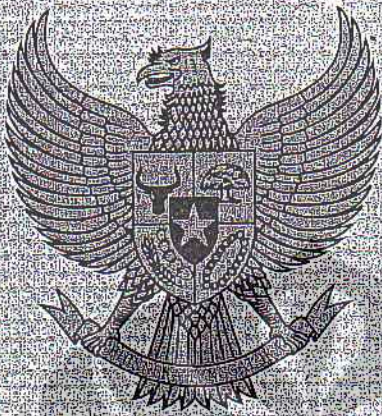
**KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN / KOTA**

**JAKARTA BARAT**

0	9	•	0	3	•	0	0	0	0	•	6	•	0	8	1	8	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



# BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA



## SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN

Nomor: **8187/2010**

PROVINSI

DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

KABUPATEN/KOTA

JAKARTA BARAT

KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN/KOTA

JAKARTA BARAT

DAFTAR ISIAN 307

No. 00952/2010

DAFTAR ISIAN 208

No. 40263/2010

0 9 • 0 3 • 0 0 0 0 • 6 • 0 8 1 8 7



**PENDAFTARAN PERTAMA**

<p>a) HAK TANGGUNGAN No. <b>8187/2010</b> Peringkat: <b>Pertama</b></p>	<p>b) Nama Pemegang Hak Tanggungan ini Perseroan Terbatas PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL Tbk Berkedudukan di JAKARTA SELATAN</p>
<p>c) Hak Tanggungan ini diberikan untuk menjamin pelunasan piutang hingga sejumlah Rp. <b>875.000.000</b> <b>Delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah</b></p>	
<p>d) <b>OBJEK HAK TANGGUNGAN INI</b> Jenis dan Nomor Hak Benda-benda lain</p>	
<p>HM 2244/Tanjung Duren Utara NIB 09.03.02.03.03720</p>	<p>Sesuai dengan yang tercantum dalam akta pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh dan dihadapan PPAT dengan tanggal dan Nomor tersebut dalam e)</p>
<p>e) Dengan syarat-syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah <b>KIKI HERTANTO, SH</b> Tanggal <b>18/10/2010</b> Nomor <b>241/2010</b> yang salihannya merupakan bagian Sertipikat Hak Tanggungan ini</p>	
<p>d) <b>PEMBUKTIAN</b> JAKARTA <b>03 NOV 2010</b> Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Jakarta Barat ttd <b>Ir. TJAHYO WIDIANTO, Msc, MH</b> NIP. 19570605.198503.1.001</p>	<p>g) <b>PENERBITAN SERTIPIKAT</b> JAKARTA <b>03 NOV 2010</b> Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota Jakarta Barat ttd <b>Ir. TJAHYO WIDIANTO, Msc, MH</b> NIP. 19570605.198503.1.001</p>
<p>f) h) Untuk keperluan penerbitan sertifikat salinan sesuai dengan aslinya Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat  <b>Ir. TJAHYO WIDIANTO, Msc, MH</b> NIP. 19570605.198503.1.001</p>	



# AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No: 241 / 2010

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, **Senin** tanggal **18** ( **delapan belas** )  
bulan **Oktober** tahun **2010** ( **dua ribu sepuluh** )

hadir dihadapan saya **KIKI HERTANTO**, Sarjana Hukum  
yang berdasarkan Surat Keputusan **Kepala Badan Pertanahan Nasional**

tanggal **11 April 2000** nomor **9-XI-2000**

diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja **Kotamadya Jakarta Barat** dan berkantor di **Jalan Meruya Ilir Raya Nomor 29, Jakarta Barat**

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. 1:
1. Tuan **HUSEIN ADIWJAYA**, lahir di Tangerang pada tanggal 17 Agustus 1962, Warga Negara Indonesia, Retail and MSB Division Head, bertempat tinggal di Kota Bogor, Bukit Cimanggu Villa L5/14, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 011, Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sareal, pemegang Nomor Induk Kependudukan 32.7108.170862.0004, untuk sementara berada di Jakarta ;
  2. Tuan **PIO HIZKIA WEHANTOUW**, Master Business Administration, lahir di Manado pada tanggal 28 Oktober 1971, Warga Negara Indonesia, KPR and KTA Departement Head, bertempat tinggal di Kota Bekasi, Komplek Pura Melati Indah Blok L7, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 020, Kelurahan Jatirahayu, Kecamatan Pondok Melati, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3275122810710006, untuk sementara berada di Jakarta ;
- menurut keterangan mereka dalam hal ini bersama-sama bertindak dalam jabatan mereka tersebut berdasarkan Surat Kuasa Direksi PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, Tbk tertanggal 29 Maret 2010 nomor 002/BW/COC-DIR/III/2010, yang dibuat secara dibawah tangan, bermeterai cukup, demikian sah mewakili Direksi perseroan terbatas **PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL Tbk**, berkedudukan di Jakarta Selatan, yang perubahan seluruh anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal 18 Juli 2008 nomor 58 Tambahan nomor 12219, anggaran dasar mana kemudian diubah dengan akta tertanggal 14 Januari 2010 Nomor 33 yang dibuat dihadapan **ELIWATY TJITRA**, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, yang pemberitahuannya telah diterima dan dicatat dalam



~~pemegang hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun~~ akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang H

2.

pemilik

~~selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.~~

**Z** Disahkan Coretan

- II. Database Sistem Administrasi Badan Hukum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari surat tertanggal 10 Pebruari 2010 Nomor AHU-AH.01.10-03501, terakhir diubah dengan akta tertanggal 24 Juni 2010 Nomor 189, yang dibuat dihadapan Notaris ELIWATY TJITRA, Sarjana Hukum tersebut dan telah mendapat persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana Surat Keputusan tertanggal 10 Agustus 2010 Nomor AHU-39470.AH.01.02.Tahun 2010, sedangkan susunan anggota Direksi dan Dewan Komisaris perseroan yang terakhir sebagaimana termaktub dalam akta tertanggal 24 Juni 2010 Nomor 188, yang dibuat dihadapan Notaris ELIWATY TJITRA, Sarjana Hukum tersebut yang dalam hal ini diwakilinya :
- a. berdasarkan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tertanggal 22 September 2010 nomor 64, yang dibuat dihadapan MUHAMMAD KHOLID ARTHA, Sarjana Hukum Notaris di Jakarta, selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama :
    - tuan LUIS AGUSTOMO, lahir di Jakarta pada tanggal 10 Agustus 1982, Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jakarta Pusat, Jalan Sentul Nomor 26, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 003, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, pemegang Nomor Induk Kependudukan 09.5002.100882.2042, yang untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini tidak memerlukan persetujuan dari siapapun juga, karena hingga saat ini tidak terikat dalam suatu ikatan perkawinan yang sah menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut ;
    - selaku Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.
  - b. untuk dan atas nama PT. BANK WINDU KENTJANA INTERNATIONAL, Tbk berkedudukan di Jakarta Selatan.

selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.



Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~ saya kenal dan

yang lain diperkenalkan olehnya kepada saya / Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal yang akan disebutkan pada akhir akta ini.

Para Pihak menerangkan : ~~-----~~ tuan LUIS AGUSTOMO tersebut ; ~~-----~~

- bahwa oleh Pihak Kedua dan

7 Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan ----- tertanggal 22 September -- 2010 Nomor 63, yang ----- dibuat dihadapan ----- MUHAMMAD KHOLID -- ARTHA, Sarjana Hukum N.iris di Jakarta ; -----  
 Disahkan coretan ;

selaku Debitor, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang-piutang yang dibuktikan dengan : -----

7 ~~-----~~ Akta tanggal ~~-----~~ nomor ~~-----~~ dibuat dihadapan ~~-----~~ yang salinan resminya diperlihatkan kepada saya ; -----  
 Akta di bawah tangan yang bermeterai cukup, dibuat di

~~-----~~ tanggal ~~-----~~ nomor ~~-----~~ yang aslinya diperlihatkan kepada saya ; -----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah Rp. 700.000.000,-  
 tujuh ratus juta Rupiah -----  
 ( ----- )

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 875.000.000,- ( delapan ----- ratus tujuh puluh lima juta Rupiah ----- ),

oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek/Obyek-obyek berupa <sup>1</sup> -----  
 ( <sup>s a t u</sup> ----- ) hak atas tanah/Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diuraikan di bawah ini : -----

[ Peringkat I (Pertama)-

Disahkan tambahan;-



• Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
2244/Tanjung Duren Utara  
Nomor atas sebidang tanah  
sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal  
24 September 2003 Nomor 106/2003 ----  
seluas 104 -- m<sup>2</sup> ( seratus empat -----

meter persegi)  
09.03.02.03.03720 ----

dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

terletak di : -----

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta ; -----
- Kabupaten/Kota : Jakarta Barat ; -----
- Kecamatan : Grogol Petamburan ; -----
- Desa/Kelurahan : Tanjung Duren Utara ; -----
- Jalan : Tanjung Duren Barat I Blok A.IV -----  
Nomor 15 A ; -----

**Z Disahkan Coretan**

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

• Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai : -----  
atas sebagian tanah Hak Milik -/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai  
Nomor  
dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)  
yaitu seluas kurang lebih m<sup>2</sup> (  
meter persegi),  
dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal

Nomor yang dilampirkan pada akta ini,

terletak di : -----

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :



terletak di :

- Propinsi :
- Kabupaten/Kota :
- Kecamatan :
- Desa/Kelurahan :
- Jalan :

yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan :

- Hak

Disahkan Coretan

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----  
Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga : -----

Bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada maupun yang akan ada -----  
berdiri dan tertanam, yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak -----  
terpisahakan dengan tanah tersebut, yang menurut sifat, maksud dan -----  
peruntukannya serta ketentuan perundang-undangan dipandang sebagai -----  
benda tidak bergerak, terutama bangunan dengan segala turutan-turutannya -----



Untuk selanjutnya hak atas tanah/Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pihak Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

Z Disahkan Coretan

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

~~• Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut di bawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; -----~~

~~- Obyek Hak Tanggungan  
dengan nilai Rp. ( )~~

~~- Obyek Hak Tanggungan  
dengan nilai Rp. ( )~~

~~- Obyek Hak Tanggungan  
dengan nilai Rp. ( )~~

~~• Dalam hal Obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan membebani beberapa hak atas tanah, Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah tersebut, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai masing-masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua;~~

• Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;

• Pihak Pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;

• Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

• Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a. menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan

Z Disahkan Coretan



- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut; -----
- Pihak Kedua sebagai Pemegang Hak Tanggungan Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Pertama;
  - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----
  - Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya menganambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya; -----
  - Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor; -----
  - Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek

Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya; -----
- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai Pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar; -----

### Pasal 3

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-



atau Hak

HT: 04/425.131.PP

pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 4

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat di Jakarta.

Pasal 5

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitur.

Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pemberian Hak Tanggungan dalam akta ini.

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

- Nona INDAH RETNO ARIYANTI, Sarjana Hukum, bertempat tinggal di Jakarta,
  - Nyonya TUTLUDHIYAH, bertempat tinggal di Jakarta,
- keduanya pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Z D. kan Coretan

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) lembar in originali, satu lembar disimpan di kantor saya, sedang lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Jakarta Barat ----- untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttt

ttt

ttt

ttt

HUSEIN ADIWIJAYA PIO HIZKIA WEHANTOUW  
qq. LUIS AGUSTOMO.....

HUSEIN ADIWIJAYA PIO HIZKIA WEHANTOUW  
qq. PT. Bank Windu Kentjana International Tbk  
bekedudukan di Jakarta Selatan

Persetujuan .....

Persetujuan .....

Saksi

Saksi

ttt

ttt

TUTI UDHIYAH  
TUTI UDHIYAH

INDAH RETNO ARIYANTI, SH.

Salinan sesuai dengan aslinya -----  
Dipergunakan untuk penerbitan sertifikat  
Jakarta, 03 NOV 2010

Kepala Kantor Pertanahan  
Kota Administrasi Jakarta Barat



KIKI HERTANTO, Msc, MHA  
NIK 12570605198503 1 001

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttt & cap

KIKI HERTANTO, S.H.