



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP
AKTA DI BAWAH TANGAN YANG DILEGALISASI**

(Tinjauan Yuridis Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun PT X
dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 840 K/Pdt/2005)

TESIS

**SARASWATI ATMOWIDIGDO
NPM: 0906583075**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP
AKTA DI BAWAH TANGAN YANG DILEGALISASI**

(Tinjauan Yuridis Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun PT X
dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 840 K/Pdt/2005)

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

SARASWATI ATMOWIDIGDO

NPM: 0906583075

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 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 : Saraswati Atmowidigdo
NPM : 0906583075
Tanda Tangan : 
Tanggal : 20 Juni 2011

HALAMAN PENGESAHAN


Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Saraswati Atmowidigdo
NPM : 0906583075
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS
TERHADAP AKTA DI BAWAH TANGAN YANG
DILEGALISASI
(Tinjauan Yuridis Atas Perjanjian Pengikatan Jual
Beli Satuan Rumah Susun PT X dan Putusan
Mahkamah Agung Nomor 840 K/Pdt/2005)

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

DEWAN PENGUJI

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

Penguji : Wismar 'Ain Marzuki, S.H., M.H. 
(.....)

Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. 
(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 27 Juni 2011

KATA PENGANTAR

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

1. Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing, yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini;
2. Pihak pengembang PT X dan para Notaris, Unita Christina Winata, S.H., MKn., Henny Kurnia Tjahja, S.H., M.H., Sri Murdawati, S.H., MKn., yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang penulis perlukan;
3. Tim Penguji, Wismar 'Ain Marzuki, S.H., M.H., Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H., dan seluruh Pengajar, Pimpinan dan Staf Sekretariat pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia di Depok yang telah memberikan bimbingan, pengetahuan dan informasi serta bantuan tenaga kepada penulis;
4. Ayahanda Haryo Suratman Atmowidigdo, saudara-saudara dan seluruh keluarga besar penulis yang tercinta, yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan hingga selesainya kuliah dan tesis ini; dan
5. Para Pimpinan, Rekan Kerja, para Sahabat dan Rekan Magister Kenotariatan Angkatan 2009 yang telah membantu penulis menyelesaikan kuliah dan tesis ini.

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

Depok, 20 Juni 2011

Penulis

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

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

Nama : Saraswati Atmowidigdo
NPM : 0906583075
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:

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA DI
BAWAH TANGAN YANG DILEGALISASI
(Tinjauan Yuridis Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun
PT X dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 840 K/Pdt/2005)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (data base), merawat, dan mempublikasikan 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: 20 Juni 2011
Yang membuat pernyataan



(Saraswati Atmowidigdo)

ABSTRAK

Nama : Saraswati Atmowidigdo
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi**
(Tinjauan Yuridis atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun PT X dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 840 K/Pdt/2005)

Tesis ini membahas hubungan kontraktual pengembang dengan pembeli atas transaksi jual beli satuan rumah susun secara pesan terlebih dahulu (*indent*) dalam bentuk perjanjian jual beli pendahuluan. Pengembang menggunakan jasa Notaris untuk melegalisasi perjanjian agar dapat memberikan kepastian hukum dan akta dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna. Penelitian ini adalah penelitian analitis dengan desain deskriptif dan didukung dengan penelitian lapangan, wawancara dengan Notaris, pengembang dan pembeli. Hasil penelitian menunjukkan tanggung jawab Notaris dalam melegalisasi surat atau akta di bawah tangan sejak berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, terbatas mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat atau akta di bawah tangan, sebagaimana diatur Pasal 15 ayat 2 huruf a. Dalam praktek Notaris tidak sepenuhnya mengacu pada ketentuan tersebut, dan tetap menjelaskan isi akta terlebih dahulu, karena Notaris mempunyai tanggung jawab profesional secara perdata atas dasar prestasi pemberian jasa yang tidak terukur.

Kata kunci:
Tanggung jawab Notaris, legalisasi

ABSTRACT

Name : Saraswati Atmowidigdo
Study Program : Master of Notary Programme
Title : **The Function and Responsibilities of Notaries in Legalizing Inauthorised Deed**
(Juridical Observation of Preliminary Sale and Purchase Agreement of Apartment Unit of PT X and Supreme Court Decision Number 840 K/Pdt/2005)

The focus of this thesis is about the contractual relationship between developer and buyer of sale and purchase transactions of apartment unit were reserved in advance (indented) in the form of a preliminary purchase agreement. Developers use the services of Notary to legalize the Agreement to provide legal certainty of the deed, so can be used as evidence. This research is analysis descriptive and supported by field research in form of interview with Notaries, developer and buyers. The result of research reveals that the Responsibility of Notary in legalizing letter or inauthorised deed since the effectuation of the Law of the Republic of Indonesia Number 30 Year 2004 concerning Notary, limited to ratify the signature and establish certainty date of the letter or inauthorised deed as stipulated in Article 15 paragraph 2 point a. In the practice of carrying out Notary duties is not entirely refer to the mentioned Article, the Notary remains explain and give information on the contents of deed, because Notary possess a professional responsibility in public law based on the unmeasurable performance of services.

Key words:
Responsibilities of Notaries, legalize

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	x
1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Pokok Permasalahan	9
1.3 Metode Penelitian	9
1.3.1 Jenis Penelitian	10
1.3.2 Sifat Penelitian	10
1.3.3 Teknik Pengumpulan Data	10
1.3.4 Analisis Data	11
1.4 Sistematika Penulisan	11
2. PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA	13
2.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris	13
2.1.1 Ruang Lingkup Kewenangan dan Kewajiban Notaris	13
2.1.2 Pengawasan Notaris	17
2.2 Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik, Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Dan Didaftarkan (Waarmerken)	24
2.2.1 Pengertian Akta dan Akta Otentik	25
2.2.2 Pengertian Legalisasi	30
2.2.3 Pengertian Pendaftaran (<i>Waarmerking</i>)	33
2.3 Tinjauan Yuridis Praktek Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Antara Pengembang PT X Dengan Pembeli	34
2.3.1 Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	34
2.3.2 Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	41
2.3.3 Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	54
2.3.4 Sikap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	56
2.3.5 Peran Notaris Dalam Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	59
2.4 Analisa Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Dan Didaftarkan (<i>Waarmerken</i>)	62

2.4.1	Kaidah Penggunaan Bahasa Indonesia Dalam Legalisasi dan Pendaftaran (<i>Waarmerking</i>)	62
2.4.2	Tanggung Jawab Notaris Terkait Dengan Praktek Legalisasi dan Pendaftaran (<i>Waarmerking</i>)	71
2.5	Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Melegalisasi Akta Di Bawah Tangan Terhadap Terjadinya Sengketa Antar Para Pihak Yang Membuatnya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 840 K/Pdt/2005)	75
2.5.1	Permasalahan-Permasalahan Yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa Dalam Transaksi Jual Beli	75
2.5.2	Prosedur Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Dalam Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun	77
2.5.3	Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 840 K/Pdt/2005.	79
2.5.3.1	Kasus Positie	89
2.5.3.2	Analisis Fakta	90
2.5.3.3	Analisis Hukum	
2.5.4	Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Melegalisasi Akta Di Bawah Tangan	94
2.5.4.1	Perlindungan Menurut PJN	94
2.5.4.2	Perlindungan Menurut UUJN	
2.5.4.3	Perlindungan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	95
3.	PENUTUP	97
3.1	Kesimpulan	97
3.2	Saran	99
	DAFTAR REFERENSI	101

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. SKEMA (Tahapan Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun)

Lampiran 2. SKEMA (Proses Legalisasi Akta Di Bawah Tangan)

Lampiran 3. Contoh Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Lampiran 4. Contoh Surat Perintah Kerja

Lampiran 5. Copy Putusan Mahkamah Agung No. 840 K/Pdt/2005

Lampiran 6. Copy Surat Pemberitahuan No. 114/Pengda-Kab.Tng/INI-T/VI/2007



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Permasalahan

Dewasa ini aktivitas dunia usaha dan aktivitas masyarakat dalam kehidupan sehari-hari tidak lepas dari peran Notaris sebagai pejabat umum yang melaksanakan sebagian kekuasaan pemerintah dalam memberikan jasa pelayanan kepada masyarakat antara lain berwenang dalam pembuatan akta otentik yang memuat kebenaran formal sesuai apa yang disampaikan kepada Notaris oleh para pihak, mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan yang dicatat dalam buku khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUNJ), pengesahan ini dikenal dengan istilah legalisasi. Dalam dunia usaha legalisasi akta di bawah tangan oleh Notaris atas pelaksanaan transaksi jual beli sudah tidak asing lagi khususnya bagi para pelaku usaha pada sektor perumahan.

Dalam menghadapi tata kehidupan ekonomi global dan mengantisipasi lonjakan pertumbuhan jumlah penduduk dalam pembangunan perekonomian di Indonesia, serangkaian kebijaksanaan dari pemerintah diarahkan untuk pembangunan dan perluasan permukiman, dengan harapan dapat meningkatkan mutu lingkungan hidup masyarakat, memperluas lapangan kerja dan pertumbuhan wilayah untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyat banyak di Indonesia. Kebijakan ini berdampak pertumbuhan usaha sektor perumahan di dalam kota maupun dipinggir kota-kota besar menjadi primadona. Hal ini terlihat dengan maraknya para investor menanamkan modalnya pada sektor real estat. Para pengembang besar berlomba-lomba membangun dan menawarkan produknya, antara lain berupa rumah tinggal, satuan rumah susun dari tingkat sederhana hingga tingkat mewah, rumah toko (ruko), gedung perkantoran, pusat perbelanjaan (mall), yang terletak dalam satu lokasi sebagai suatu kawasan permukiman yang terpadu. Permukiman yang merupakan kebutuhan dasar sebagai tempat tinggal dan tempat usaha manusia dalam

kehidupannya sehari-hari oleh karenanya para pengembang menawarkan kepada masyarakat untuk membeli produknya dengan beberapa pilihan cara pembayaran yaitu secara tunai, secara angsuran maupun melalui kredit pemilikan rumah (KPR). Pembelian dengan cara pembayaran tunai maupun angsuran prosedur yang ditempuh calon pembeli untuk menyelesaikan transaksi jual beli cukup singkat terbatas antara pembeli dengan pihak pengembang saja, sedangkan pembelian dengan cara pembayaran secara kredit prosedur yang harus ditempuh oleh calon pembeli memerlukan waktu cukup panjang dan lebih rumit karena setelah calon pembeli menentukan pilihan produk yang diinginkannya, calon pembeli harus memenuhi syarat dan kondisi yang ditentukan oleh pengembang, dan langkah selanjutnya calon pembeli harus mengajukan permohonan kepada pihak bank untuk memperoleh kredit pemilikan rumah.

Pembangunan rumah susun yang dalam masyarakat dikenal dengan istilah apartemen maupun kondominium, saat ini banyak diminati para pengembang, karena dianggap paling tepat untuk memenuhi kebutuhan hunian dan meningkatkan daya guna tanah pada suatu daerah yang berpenduduk padat dengan luas tanah terbatas. Di kota-kota besar di Indonesia banyak pengembang menawarkan unit-unit satuan rumah susun kepada calon pembeli dalam kondisi rumah susun secara fisik belum didirikan, calon pembeli hanya melihat unit satuan rumah susun yang diminatinya melalui brosur dan/atau maket yang dipersiapkan oleh pengembang, cara ini dikenal dengan sebutan pembelian secara pesan terlebih dahulu (*indent*). Oleh karena belum terpenuhinya syarat untuk penandatanganan akta jual beli atas pembelian unit satuan rumah susun tersebut, antara pengembang dan calon pembeli saling mengikatkan diri dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dibuat di bawah tangan. Untuk mengurangi resiko yang dihadapi oleh calon pembeli dan dengan tujuan untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli, pemerintah pada tahun 1994 telah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994, tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang dapat dipakai sebagai pedoman sehubungan dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun.

Menurut Subekti perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lainnya untuk saling melaksanakan sesuatu hal dan hubungan antara kedua orang tersebut dinamakan perikatan¹. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mengikat diri antara satu orang atau lebih terhadap suatu subjek tertentu. Akibat dari perjanjian tersebut akan timbul hak dan kewajiban diantara para pihak. Dalam perjanjian dikenal adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku halnya sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, siapa saja dapat membuat perjanjian dengan isi perjanjian sesuai yang mereka inginkan, dengan batasan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan dari pihak-pihak yang membuatnya;
3. Mengenai hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Pada umumnya pengembang menggunakan perjanjian pengikatan jual beli dalam bentuk standar atau baku dalam bertransaksi dengan pembeli. Perjanjian dalam bentuk baku timbul karena adanya kebutuhan sejalan dengan perkembangan sosial ekonomi dalam praktek sehari-hari, yang mana para pelaku usaha dalam skala besar mencari suatu format praktis dan efisien dalam membuat perjanjian dengan memberlakukan syarat-syarat tertentu, dan biasanya lebih menguntungkan pihak yang membuatnya. Formulir, surat-surat dan perjanjian-perjanjian dalam bentuk baku oleh pengembang diberlakukan dengan kondisi calon pembeli tidak mempunyai pilihan lain kecuali menerima atau menolak syarat-syarat yang tercantum dan telah ditetapkan oleh pengembang. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan dipersiapkan oleh pengembang dengan menggunakan klausula baku dapat diberlakukan dan diterima oleh calon pembeli, karena kedudukan calon pembeli

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2004), hal 1.

biasanya lebih lemah baik dari segi kedudukan sosial ekonomi maupun pengetahuan mengenai isi perjanjian tersebut. Kedudukan para pihak yang tidak berimbang dalam suatu perjanjian yang seharusnya dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak akan tetapi dengan alasan praktis dirumuskan secara sepihak, dalam pelaksanaannya akan banyak menimbulkan pertanyaan dari pihak pembeli dan dapat menimbulkan masalah dikemudian hari apabila tidak dijelaskan dan diselesaikan dari awal sebelum terjadinya penandatanganan perjanjian oleh para pihak. Pada tahun 1999 pemerintah telah mengundangkan Undang-undang nomor 8 tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen, dengan harapan dapat meningkatkan harkat dan martabat konsumen serta menumbuh kembangkan sikap pelaku usaha yang bertanggung jawab sehingga keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha dapat terwujud.

Dalam praktek Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seringkali bekerjasama dengan para pelaku usaha dalam sektor perumahan atau disebut juga pengembang, dengan terjalannya kerjasama dengan pengembang, Notaris dan PPAT mengharapkan para pengembang akan menggunakan jasa Notaris dan PPAT dalam setiap transaksi jual beli produk yang dijual belikan oleh pengembang. Pengembang yang belum dapat melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas jual beli tanah dan bangunan yang dijualnya, membuat suatu perjanjian jual beli pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli, yang dapat digunakan sebagai bukti adanya hubungan hukum antara pengembang dengan pembeli, yang mana pengembang dan pembeli saling mengikatkan diri, yaitu pengembang menjual tanah dan bangunan kepada pembeli dan pembeli berkewajiban membayar harga tanah dan bangunan yang dibelinya dari pengembang. Jasa Notaris yang digunakan oleh pengembang dalam hal ini untuk melegalisasi perjanjian pengikatan jual beli dalam bentuk baku yang dibuat di bawah tangan oleh pengembang. Pengembang memberikan kepada Notaris akta di bawah tangan yang telah lengkap terisi akan tetapi belum diberi tanggal dan belum ditandatangani oleh para pihak, dan di hadapan Notaris akta tersebut diberi tanggal dan ditandatangani oleh para pihak setelah terlebih dahulu Notaris menjelaskan isi daripada akta tersebut kepada para pihak. Dalam hal ini Notaris tidak turut membuat perjanjian di bawah tangan, akan tetapi seringkali

Notaris dianggap turut terlibat atas pembuatan perjanjian yang dilegalisasinya, karena dalam melegalisasi perjanjian Notaris harus mengenal para pihak yang menghadap dan membubuhi tandatangan di hadapannya, menjelaskan isi akta di bawah tangan tersebut kepada para pihak, dengan demikian Notaris benar-benar menjadi saksi atas penandatanganan perjanjian yang dilaksanakan oleh para pihak yang berkepentingan.

Pada awalnya wewenang Notaris untuk melegalisasi akta di bawah tangan diatur dalam Ordonansi Lembaran Negara (LN) 1916 nomor 46 juncto nomor 43 dan LN 1919 nomor 773, Pasal 15 ayat (2) UUIJN dan Pasal 1874, Pasal 1874a Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Tan Thong Kie seorang Notaris untuk pertama kali diberi hak untuk melegalisasi berdasarkan ordonansi Stbl.1916-44 jo 43 Pasal 1 ayat (2), yang menentukan bahwa, sebuah cap jempol/jari tangan orang termasuk golongan hukum pribumi (dan mereka yang disamakan) di bawah wesel, surat order, aksep, surat-surat atas nama pembawa (*aan toonder*), dan surat dagang lainnya disamakan dengan sebuah akta di bawah tangan, asalkan akta itu diberi *waarmerking* oleh seorang notaris atau pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah, bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan cap jempol atau sidik jari atas tanda itu, bahwa isi akta itu telah dijelaskan kepada orang itu dan akhirnya, bahwa cap jempol atau sidik jari itu dibubuhkan di hadapan pegawai itu.²

Istilah legalisasi menurut Tan Thong Kie tidak dikenal dalam undang-undang dan istilah yang dikenal dalam undang-undang yaitu istilah *waarmerken* yang berdasarkan ordonansi LN 1916-46 terbagi menjadi dua macam yaitu:

1. *Verklaring van visum*, dalam hal ini akta di bawah tangan yang diterima oleh Notaris dalam kondisi sudah ditandatangani oleh para pihak;
2. Legalisasi, dalam hal ini akta di bawah tangan yang diterima oleh Notaris belum ditandatangani dan di hadapan Notaris akta tersebut kemudian ditandatangani oleh para pihak tersebut setelah isi akta oleh Notaris terlebih dahulu dijelaskan kepada para pihak yang menghadap kepadanya.

² Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal.518.

De Bruyn Mgz memakai 2 (dua) istilah: *verklaring van visum* dan legalisasi. *Verklarinnng van visum* merupakan pemberian tanggal pasti, yang mana Notaris telah melihat akta di bawah tangan pada hari tanggal pasti tersebut, akan tetapi tidak dikatakan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah si penandatangan mengerti atau memahami isi daripada akta tersebut. Dengan demikian yang tidak dapat disangkal terbatas hanya pada tanggal pasti yang diberikan. Sedangkan legalisasi, akta belum dibubuhi tandatangan dan di hadapan Notaris orang tersebut membubuhi tandatangannya pada akta setelah terlebih dahulu mereka memperkenalkan diri kepada Notaris dan Notaris menjelaskan isi akta tersebut kepada para pihak. Dalam hal ini tanggal dan penandatangan secara pasti diketahui oleh Notaris dan isi akta telah diketahui oleh para pihak, sehingga para pihak tidak dapat menyangkalnya. Setelah selesai penandatanganan, pada akta yang dilegalisasi Notaris mencantumkan keterangan legalisasi dan membubuhi tandatangan serta stempel pada akta di bawah tangan tersebut. Kalimat yang dicantumkan sebagai keterangan legalisasi pada saat ini lebih disempurnakan dengan adanya penambahan pencantuman data penghadap lebih lengkap dan terperinci atas penandatanganan dokumen yang akan dilegalisasi.

Pada awalnya format kalimat yang dipergunakan Notaris untuk melegalisasi surat atau akta di bawah tangan sebagai berikut:

- Saya, yang bertandatangan di bawah ini, (nama Notaris), menerangkan bahwa isi surat ini telah saya bacakan dan terangkan kepada, (nama para pihak yang menghadap), yang saya notaris kenal/diperkenalkan kepada saya, notaris dan sesudah itu, maka (nama para penghadap) tersebut membubuhkan tandatangan/cap jarinya di atas surat ini di hadapan saya, notaris.

Format kalimat tersebut di atas saat ini telah disempurnakan walaupun tidak ditentukan standarisasi pemakaian format kalimat dan lebih kurang isi format kalimat menjadi sebagai berikut:

1. Saya, yang bertandatangan di bawah ini, (nama Notaris), notaris (kedudukan notaris), melihat dan mengesahkan tandatangan dari (para pihak yang menghadap dan membubuhi tandatangan, dicantumkan terperinci nama, tempat tanggal lahir,

warga negara, status pekerjaan, alamat lengkap, nomor kartu identitas), yang dikenal oleh saya, notaris, sesudah itu para penghadap (nama penghadap) tersebut membubuhkan tandatangan pada surat ini di hadapan saya, notaris, pada tanggal (isi tanggal);

atau

2. Saya, yang bertandatangan di bawah ini, (nama Notaris), notaris (kedudukan notaris), telah membacakan dan menjelaskan isi surat ini kepada (para pihak yang menghadap dan membubuhi tandatangan, dicantumkan terperinci nama, tempat tanggal lahir, warga negara, status pekerjaan, alamat lengkap, nomor kartu identitas), yang telah dikenal oleh saya, notaris, sesudah itu para penghadap (nama penghadap) tersebut membubuhkan tandatangan pada surat ini di hadapan saya, notaris, pada tanggal (isi tanggal).

Untuk *waarmerking* atau pendaftaran pada umumnya format kalimat yang digunakan oleh para notaris tidak jauh berbeda, yaitu:

- Dibukukan dan didaftarkan pada hari ini, (nama hari), tanggal (isi tanggal), oleh saya, (nama notaris), Notaris (tempat kedudukan).

Notaris sebagai pejabat umum yang dipercaya oleh masyarakat dalam mempertahankan profesi jabatannya wajib menjaga reputasi dan citranya. Notaris diharapkan dapat berperan dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum serta penyuluhan hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam setiap perjanjian yang mereka buat pada khususnya dan bagi masyarakat pada umumnya. Oleh karena itu Notaris dalam menjalankan jabatannya harus selalu bersikap hati-hati, bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Sebagai pejabat umum yang memberikan pelayan hukum kepada masyarakat ada aturan-aturan yang mengatur dan membatasi dan sekaligus memberi pedoman kepada Notaris dalam melaksanakan jabatannya yaitu UUJN, Kode Etik Notaris dan Anggaran Dasar serta Anggaran Rumah Tangga yang dikeluarkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI). Apabila atas akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak dan dilegalisasi oleh Notaris timbul sengketa dan penyelesaiannya melalui pengadilan

dikemudian hari, pada umumnya Notaris dilibatkan sebagai saksi atas akta di bawah tangan yang dibuat oleh para penghadap, walaupun yang dilakukan oleh Notaris hanya mencatatkan tanggal dan menyaksikan penandatanganan para pihak yang dilakukan di hadapan Notaris atas akta di bawah tangan yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak. Akta tersebut merupakan produk hukum dan Notaris diharapkan dapat memberikan masukan dan pengarahan dalam bidang hukum guna mencegah timbulnya sengketa dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, penulis bermaksud melakukan penelitian untuk mengkaji lebih lanjut mengenai peran dan tanggung jawab Notaris terhadap akta di bawah tangan yang dilegalisasi dengan melakukan tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan legalisasi oleh Notaris atas perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dibuat di bawah tangan antara pengembang PT X dengan pembeli unit satuan rumah susun, dan tinjauan yuridis atas kasus Putusan Mahkamah Agung nomor 840 K/Pdt/2005 dalam perkara Ngarijan Salim selaku Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding melawan Febrina Sionader dan Bee Robin selaku Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, dalam kasus permohonan kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memintakan pembatalan dan atau memintakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atas pengikatan Perjanjian Jual Beli dan surat kuasa tertanggal 11 Desember 1998, yang dibuat oleh dan antara Ngarijan Salim selaku pembeli dengan Febrina Sionader dan Bee Robin selaku penjual, kedua dokumen tersebut dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan, sehubungan dengan jual beli tanah seluas lebih kurang 1.589 m², yang berlokasi di Kabupaten Deli Serdang. Pada tingkat Pengadilan Negeri, Ngarijan Salim selaku Tergugat mengajukan eksepsi dengan salah satu dalilnya bahwa gugatan Febrina Sionader dan Bee Robin selaku Penggugat belum sempurna, dengan alasan dari awal sertipikat tanah berada di tangan bank termasuk alat pembayarannya dan surat perjanjian jual beli dan surat kuasa yang dibuat di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat dilegalisasi oleh Notaris, dengan demikian bank dan Notaris yang mempunyai kaitan dalam perkara tersebut

harus diikutsertakan sebagai sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini. Berdasarkan salah satu alasan bahwa bank dan Notaris tidak diajukan sebagai Tergugat yang berakibat para pihak belum sempurna, sehingga gugatan Penggugat untuk pembatalan dokumen tidak dapat diterima. Dalam putusannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menolak eksepsi Tergugat seluruhnya dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya pula dan mengabulkan sebagian gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat rekonsensi/Tergugat konpensi, yaitu perjanjian jual beli dan kuasa sah secara hukum dan menyatakan Penggugat dalam konpensi telah melakukan wanprestasi dan dihukum harus menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat dalam konpensi.

1.2 Pokok Permasalahan

Berdasarkan hal tersebut di atas, ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dan dianalisa dalam penulisan tesis ini mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta di bawah tangan yang dilegalisasi dan yang didaftarkan (*waarmerken*) ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Notaris yang melegalisasi akta di bawah tangan terhadap terjadinya sengketa antar para pihak yang membuatnya ?

1.3 Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu usaha untuk menganalisa serta mengadakan konstruksi secara metodologis, sistematis dan konsisten. Penelitian dapat dikatakan sebagai sarana untuk memperkuat, membina, dan mengembangkan ilmu pengetahuan manusia.

Metodologis artinya, suatu penelitian dilakukan dengan mengikuti metode atau tatacara tertentu, sistematis artinya, dalam melakukan penelitian ada langkah-langkah atau tahapan yang diikuti, dan konsisten artinya penelitian dilakukan secara taat asas.³

³ Sri Mamudji et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal.2.

Sedangkan penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya, serta mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁴

1.3.1 Jenis Penelitian

Dalam penulisan tesis ini metode yang akan digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif, karena penelitian ini dilakukan untuk mengkaji penerapan kaidah dalam hukum positif. Metode penelitian ini digunakan dengan pertimbangan bahwa penelitian ini adalah kajian bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta dibawah tangan yang dilegalisasi olehnya termasuk perlindungan terhadap Notaris dalam hal terjadi sengketa antar para pihak yang membuat akta tersebut dalam pelaksanaannya, termasuk pelaksanaan penegakan hukum terhadap penerapannya.

1.3.2 Sifat Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini menggunakan deskriptif analitis, yang menggambarkan permasalahan yang ada berdasarkan data yang ada untuk dianalisa berdasarkan kaidah hukum yang berhubungan atau terkait. Selain itu hasil penelitian ini juga memberikan penyelesaian permasalahan (*problem solution*).

1.3.3 Teknik Pengumpulan Data

Penulisan tesis ini memerlukan data dan cara pengumpulan data akan menggunakan bentuk Penelitian Kepustakaan, yang mana perumusan masalah mengacu pada bahan pustaka dan peraturan perundang-undangan, yang menekankan pada penggunaan jenis Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh langsung melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi berupa norma hukum tertulis. Pustaka

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.3 (Jakarta: Universitas Indonesia, 2008), hal.43.

yang akan ditinjau berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, karya ilmiah, artikel yang berkaitan dengan pokok permasalahan tersebut secara umum dan penerapan dalam pelaksanaannya dilingkungan profesi Notaris sebagaimana telah diatur oleh UUJN dan Kode Etik berikut peraturan lain yang terkait.

Sebagai pelengkap data atau data pendukung akan menggunakan data primer yang diperoleh langsung di lapangan melalui wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada pihak yang terkait, pembeli, pengembang dan Notaris yang mengetahui dan terkait dengan transaksi jual beli satuan rumah susun yang menggunakan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dalam bentuk baku dan dilegalisasi oleh Notaris.

1.3.4 Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan kejelasan masalah yang dibahas. Hasil analisa ini kemudian disusun dan disajikan dalam bentuk laporan penelitian tertulis (tesis).

1.4 Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh disusun dan dibuat dalam bentuk tesis yang terdiri dari tiga bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini berfungsi sebagai pedoman dari penulisan tesis ini secara keseluruhan. Dalam bab ini diuraikan mengenai permasalahan yang berhubungan dengan pembuatan tesis yaitu mengenai Latar Belakang Permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

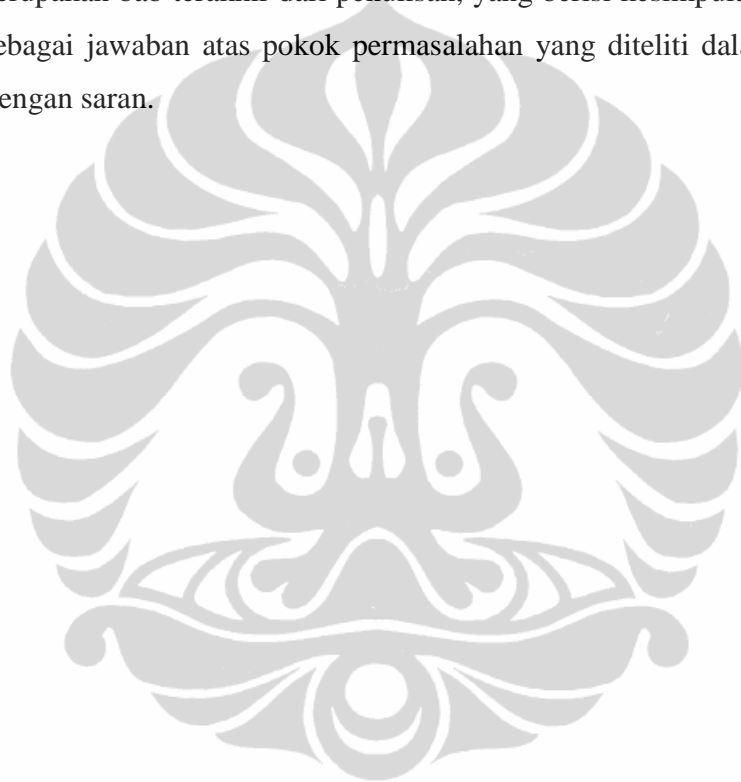
BAB 2 PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA

Bab ini berisi mengenai tinjauan umum tentang Notaris, tinjauan umum tentang akta otentik dan akta di bawah tangan yang dilegalisasi dan didaftarkan (*waarmerken*), tinjauan yuridis praktek pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli

satuan rumah susun antara pengembang PT X dengan pembeli, analisa tanggung jawab Notaris terhadap akta di bawah tangan yang dilegalisasi dan didaftarkan (*waarmerken*), perlindungan hukum bagi Notaris yang melegalisasi akta di bawah tangan terhadap terjadinya sengketa antar para pihak yang membuatnya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung nomor 840 K/Pdt/2005)

BAB 3 PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dari penulisan, yang berisi kesimpulan dari hasil pembahasan sebagai jawaban atas pokok permasalahan yang diteliti dalam tesis ini yang disertai dengan saran.



BAB 2

PERAN DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA YANG DIBUATNYA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris

2.1.1 Ruang Lingkup Kewenangan dan Kewajiban Notaris

Masyarakat pada umumnya mengenal Notaris sebagai orang yang melayani masyarakat untuk membuat akta atau dokumen yang otentik, hal ini yang menjadi salah satu alasan seseorang datang ke kantor Notaris yaitu untuk memperoleh pengakuan otentiknya suatu dokumen yang dibuat oleh orang tersebut. Masyarakat menganggap Notaris sebagai seorang ahli yang independen, mandiri dan tidak memihak, dapat memberikan nasihat hukum dan keterangan-keterangannya dapat diandalkan dan dipercaya, serta dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Definisi mengenai Notaris dapat ditemukan dalam peraturan yang mengatur tentang jabatan Notaris. Sebelum berlakunya UUJN definisi Notaris diatur dalam Ordonantie Stb.1860 nomor 3, yang mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860, tentang Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia (untuk selanjutnya disebut PJJN).

Definisi Notaris dalam ketentuan Pasal 1 PJJN sebagai berikut:

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁵

Pejabat Umum menurut PJJN adalah organ negara yang diperlengkapi kekuasaan umum yang berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat

⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.4 (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996), hal.31.

alat bukti tertulis secara otentik dalam bidang Hukum Perdata, yang dapat diartikan kedudukannya sama dengan Pejabat Negara.

Pasal 1 angka 1 UUJN mendefinisikan, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini.”⁶

Terdapat perbedaan mengenai uraian definisi mengenai Notaris yang terdapat dalam PjN dan UJN, yang mana dalam PjN tercantum bahwa Notaris adalah pejabat umum satu-satunya, sehingga dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik hanya Notaris. Berbeda dengan uraian definisi yang terdapat dalam UJN, yang tidak mencantumkan kata satu-satunya sehingga dimungkinkan terdapat pejabat umum lainnya selain Notaris yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik.

Menurut UJN Notaris sebagai pejabat umum diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dengan demikian Notaris bukan lagi sebagai organ negara yang menjalankan kekuasaan umum melainkan sebagai organ Pemerintah yang berada di bawah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Untuk dapat diangkat sebagai Notaris, seseorang harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah Sarjana Hukum dan lulusan jenjang Strata dua Kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus Strata dua Kenotariatan; dan

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, LN No.117 tahun 2004, TLN No.4432, Ps.1 angka (1).

- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokat atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.⁷

Sebelum menjalankan jabatannya Notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUJN. Seorang Notaris yang telah diangkat oleh Menteri dengan surat keputusan tetapi belum disumpah, dianggap telah cakap sebagai Notaris akan tetapi belum mempunyai wewenang untuk menjalankan jabatannya, antara lain membuat akta otentik. Demikian pula dengan Notaris yang sedang menjalani cuti, Notaris tersebut tidak boleh menjalankan wewenang atas jabatannya sebagai pejabat umum. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, pengangkatan sumpah sebelum menjalankan jabatannya dengan sah, merupakan azas hukum publik (*publiekrechtelijk beginsel*) bagi para pejabat umum, dalam arti bahwa seorang pejabat umum, sebelum dapat menjalankan jabatannya, dengan sah, harus terlebih dahulu mengangkat sumpah. Selama hal ini belum dilakukan, maka jabatan tersebut tidak boleh dan tidak dapat dijalankan dengan sah.⁸ Pengucapan sumpah/janji jabatan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUJN dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal surat keputusan pengangkatan sebagai Notaris. Jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan tersebut pengucapan sumpah/janji Notaris tidak dilakukan juga, maka keputusan pengangkatan Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri.

Terkait dengan Pasal 1 UUJN mengenai kewenangan Notaris sebagai pejabat umum, secara lebih terperinci kewenangan Notaris diatur lebih lanjut dalam Pasal 15 UUJN sebagai berikut:⁹

- a. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan

⁷ *Ibid*, Ps.3.

⁸ G.H.S Lumban Tobing, *op.cit*, hal 114.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*,Ps.15.

grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

- b. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- d. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- e. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya;
- f. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- g. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- h. Membuat akta risalah lelang; dan
- i. Kewenangan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dari uraian mengenai kewenangan Notaris sebagaimana tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugasnya mengemban amanat yang berasal dari dua sumber, atas dasar permintaan atau perintah undang-undang dan untuk kepentingan pihak-pihak yang membutuhkan jasa Notaris dalam hal ini anggota masyarakat yang menjadi klien Notaris. Dengan demikian Notaris diangkat oleh pemerintah dalam hal ini Menteri, bukan sekedar untuk kepentingan diri sendiri akan tetapi bertugas untuk kepentingan masyarakat dan Negara.

Kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur dalam UUJN, sebagai berikut:

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;

- d. Memberikan pelayanan sesuai ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak bayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- m. Menerima magang calon Notaris.¹⁰

2.1.2 Pengawasan Notaris

¹⁰ *Ibid.*, Ps. 16 ayat (1).

Notaris dalam menjalankan kewenangan dan tugasnya tidak lepas dari etika profesinya yang harus dipatuhi dan menjadi dasar pelaksanaan profesi Notaris dalam hal ini adalah Kode Etik Notaris, yang merupakan pedoman moral atau kesusilaan Notaris baik selaku pribadi maupun selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dalam rangka pemberian jasa pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkannya. Notaris selaku pejabat umum yang dipercaya oleh masyarakat dituntut dalam menjalankan jabatannya harus penuh tanggung jawab dan bermoral luhur dengan alasan untuk kepentingan umum. Atas pertimbangan jabatan Notaris merupakan jabatan publik dan Notaris adalah manusia sehingga tidak lepas dari berbuat kesalahan dan kekhilafan, maka perlu adanya pengawasan terhadap Notaris agar dapat terhindar dari penyalahgunaan dan penyimpangan dalam menjalankan tugas dan jabatannya.

Tugas pengawasan terhadap Notaris telah mengalami perubahan struktural saat ini, yang mana pengawasan terhadap Notaris sebelum berlakunya UUJN dilakukan hanya dari satu unsur yaitu Pengadilan Negeri. Sejak diberlakukannya UUJN pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri, yang kemudian membentuk Majelis Pengawas dan mengalihkan kewenangan pengawasan terhadap Notaris dari Pengadilan Negeri kepada Majelis Pengawas. Majelis Pengawas yang dibentuk dan diberi wewenang oleh Menteri untuk mengawasi Notaris terdiri dari 3 (tiga) unsur yang berbeda akan tetapi mempunyai kaitan yang erat dengan Notaris, yaitu unsur pemerintah, Organisasi Notaris dan ahli/akademisi. Unsur Notaris sangat diperlukan karena Notaris itu sendiri yang mengetahui jalannya praktek Notaris, unsur pemerintah diperlukan karena pelaksanaan jabatan Notaris berhubungan langsung dengan masyarakat yang wajib dilindungi oleh pemerintah sedangkan unsur ahli/akademisi diperlukan agar memberikan masukan-masukan dan jalan keluar seiring dengan perubahan zaman dan perkembangan masyarakat. Dengan adanya pembagian unsur-unsur tersebut diharapkan pengawasan terhadap Notaris akan berjalan lebih baik.

Sebelum berlakunya UUJN beberapa peraturan yang mengatur tentang pengawasan Notaris yaitu Stb 1860 nomor 3, tentang Peraturan Jabatab Notaris,

Undang-Undang nomor 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum dan Undang-Undang nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang mengatur tentang lembaga-lembaga yang berwenang melakukan pengawasan dan penindakan terhadap Notaris. Dalam Ketentuan Pasal 54 Undang-Undang nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum ditentukan bahwa:

- (1) Ketua Pengadilan Negeri melakukan pengawasan atas pekerjaan penasihat hukum dan Notaris di daerah hukumnya dan melaporkan hasil pengawasannya kepada Ketua Pengadilan Tinggi, Ketua Mahkamah Agung dan Menteri Kehakiman;
- (2) Berdasarkan hasil laporan tersebut dalam ayat (1), Menteri Kehakiman dapat melakukan penindakan terhadap penasihat hukum dan Notaris yang melanggar peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan yang bersangkutan, setelah mendengar usul/pendapat Mahkamah Agung dan organisasi profesi yang bersangkutan;
- (3) Sebelum Menteri Kehakiman melakukan penindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), kepada yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengadakan pembelaan diri;
- (4) Tata cara pengawasan dan penindakan serta pembelaan diri sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), diatur lebih lanjut oleh Ketua Mahkamah Agung dan Menteri Kehakiman berdasarkan undang-undang.¹¹

Ketentuan Pasal 36 Undang-Undang nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung mengatur, “Mahkamah Agung dan Pemerintah melakukan pengawasan atas Penasihat Hukum dan Notaris.”¹²

Untuk menindak lanjuti ketentuan Pasal 54 ayat (4) Undang-Undang nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, maka Ketua Mahkamah Agung bersama-sama dengan Menteri Kehakiman mengeluarkan Surat Keputusan Bersama tertanggal 6 Juli 1987 Nomor: KMA/006/SKB/VII/1987 - Nomor: M.04-PR.08.05 tentang Tata Cara Pengawasan, Penindakan dan Pembelaan Diri Notaris. Dengan diberlakukannya

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peradilan Umum*, UU No.2 Tahun 1986, LN No.20 Tahun 1986, TLN No.3327, Ps.54.

¹² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Mahkamah Agung*, UU No.14 Tahun 1985, LN No.73 Tahun 1985, TLN No.3316, Ps.36.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka tata cara yang diatur dalam Surat Keputusan Bersama tersebut di atas tidak berlaku lagi.

Dalam ketentuan Pasal 67 UUJN diatur, bahwa pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri dan untuk melaksanakan pengawasan dimaksud Menteri membentuk Majelis Pengawas yang terdiri atas unsur pemerintah, Organisasi Notaris dan ahli/akademisi, masing-masing unsur terdiri dari 3 (tiga) orang.

Majelis Pengawas menurut Pasal 68 UUJN terdiri dari:

1. Majelis Pengawas Daerah;
2. Majelis Pengawas Wilayah; dan
3. Majelis Pengawas Pusat.

Mengenai Majelis Pengawas diatur dalam Pasal 67 sampai dengan Pasal 81 UUJN.

1. Majelis Pengawas Daerah

Majelis Pengawas Daerah dibentuk di Kabupaten atau Kota, yang mana Ketua dan Wakilnya dipilih dari dan oleh para anggotanya. Masa jabatan Ketua, Wakil Ketua dan anggota Majelis Pengawas Daerah selama 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali. Majelis Pengawas Daerah dibantu oleh seorang Sekretaris atau lebih, yang ditunjuk dalam rapat Majelis Pengawas Daerah.

Dalam Pasal 70 UUJN diatur mengenai wewenang daripada Majelis Pengawas Daerah sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris;
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;
- c. Memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
- d. Menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;
- e. Menentukan tempat penyimpanan protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;

- f. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4);
- g. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini; dan
- h. Membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, kepada Majelis Pengawas Wilayah.¹³

Kewajiban Majelis Pengawas Daerah adalah sebagai berikut:

- a. Mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir;
- b. Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris dan Majelis Pengawas Pusat;
- c. Merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan;
- d. Menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris dan merahasiakannya;
- e. Memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat dan Organisasi Notaris;
- f. Menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.¹⁴

2. Majelis Pengawas Wilayah

Majelis Pengawas Wilayah dibentuk dan berkedudukan di ibukota provinsi, yang mana Ketua dan Wakilnya dipilih dari dan oleh anggota. Masa jabatan Ketua, Wakil Ketua dan anggota Majelis Pengawas Wilayah selama 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali. Majelis Pengawas Wilayah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Wilayah.

¹³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 67.

¹⁴ *Ibid*, Ps.71.

Wewenang daripada Majelis Pengawas Wilayah sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis Pengawas Wilayah;
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. Memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun;
- d. Memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris pelapor;
- e. Memberikan sanksi yang berupa teguran lisan maupun tertulis;
- f. Mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan, atau pemberhentian dengan tidak hormat;
- g. Membuat berita acara atas setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f.¹⁵

Pemeriksaan dalam sidang Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a bersifat tertutup untuk umum dan Notaris berhak untuk membela diri dalam pemeriksaan dalam sidang Majelis Pengawas Wilayah.

Kewajiban Majelis Pengawas Wilayah adalah sebagai berikut:

- a. Menyampaikan putusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f kepada Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris; dan
- b. Menyampaikan pengajuan banding dari Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.¹⁶

3. Majelis Pengawas Pusat

Majelis Pengawas Pusat dibentuk dan berkedudukan di ibukota negara yaitu Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Ketua dan Wakil Ketua dipilih dari dan oleh anggotanya, dengan masa jabatan Ketua dan Wakil Ketua serta anggota Majelis Pengawas Pusat selama 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali. Majelis Pengawas

¹⁵ *Ibid.*, Ps.73.

¹⁶ *Ibid.*, Ps.75.

Pusat dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Pusat.

Wewenang daripada Majelis Pengawas Pusat sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti;
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara; dan
- d. Mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.¹⁷

Pemeriksaan dalam sidang Majelis Pengawas Pusat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 huruf a bersifat terbuka untuk umum dan Notaris berhak untuk membela diri dalam pemeriksaan sidang Majelis Pengawas Pusat.

Kewajiban Majelis Pengawas Pusat adalah menyampaikan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 huruf a kepada Menteri dan Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Daerah yang bersangkutan serta Organisasi Notaris.

Selain pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas yang dibentuk oleh Menteri, para Notaris yang menjadi anggota Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia mendapat pengawasan pula dari Dewan Kehormatan yang merupakan alat perlengkapan dari Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia.

Dewan Kehormatan terbagi menjadi:

1. Dewan Kehormatan Daerah, merupakan Dewan Kehormatan pada tingkat Kota dan Kabupaten;
2. Dewan Kehormatan Wilayah, merupakan Dewan Kehormatan pada tingkat Propinsi atau yang setingkat dengan Propinsi;
3. Dewan Kehormatan Pusat, merupakan Dewan Kehormatan pada tingkat nasional.

Dewan Kehormatan mendapat tugas sebagai berikut:

¹⁷ *Ibid.*, Ps.61.

1. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi Kode Etik Notaris yang merupakan seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia;
2. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan Kode Etik dan /atau disiplin organisasi, yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung.

Menurut ketentuan Pasal 7 Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia, pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik itu dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Pada tingkat pertama Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia dan oleh Dewan Kehormatan Daerah;
- b. Pada tingkat banding oleh Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Wilayah;
- c. Pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Pusat.¹⁸

Peraturan-peraturan tentang pengawasan dan pemeriksaan protokol Notaris sangat penting dan mempunyai manfaat yang besar bagi Notaris, sehingga Notaris mampu untuk:

- a. Menjaga ketertiban dalam menjalankan tugas dan jabatannya;
- b. Meningkatkan kemampuan profesionalnya;
- c. Memenuhi syarat-syarat yang ditentukan bagi Notaris sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Berperan untuk menciptakan kepastian hukum melalui akta otentik yang dibuatnya.

Dengan adanya pengawasan terhadap Notaris, maka Notaris akan lebih berhati-hati dalam melaksanakan tugasnya dan lebih profesional.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Akta Otentik, Akta Dibawah Tangan Yang Dilegalisasi Dan Didaftarkan (*Waarmerken*)

¹⁸ Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris* (Bandung: 28 Januari 2005), Ps.7.

2.2.1 Pengertian Akta dan Akta Otentik

Akta adalah suatu pernyataan tertulis yang ditandatangani dibuat oleh seorang atau lebih pihak-pihak dengan maksud dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses hukum.¹⁹ Sedangkan tulisan menurut Asser-Anema yang diterjemahkan oleh Tan Thong Kie, yaitu pengemban tanda baca yang mengandung arti serta bermanfaat untuk menggambarkan suatu pikiran.²⁰ Secara etimologi kata akta menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibio, berasal dari kata *acta*, yang merupakan bentuk jamak dari kata *actum* dan berasal dari bahasa Latin yang berarti perbuatan-perbuatan. Menurut Pitlo yang dikutip oleh Suharjono, akta merupakan suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.²¹ Dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa suatu surat dapat disebut akta apabila ditandatangani, tandatangan ini dapat berfungsi untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain.

Dari beberapa pengertian mengenai akta sebagaimana tersebut di atas, suatu surat dapat disebut akta apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu:

1. Surat tersebut harus ditandatangani, sehingga dapat untuk membedakan satu akta dengan akta yang lain.
2. Surat tersebut harus memuat suatu peristiwa hukum atau suatu keterangan yang dapat menimbulkan hak atau perikatan.
3. Surat tersebut dibuat agar dapat dipergunakan sebagai alat bukti jika diperlukan.

Perbedaan antara tulisan dengan akta terletak pada tandatangan yang tertera di bawah tulisan tersebut. Menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.²²

¹⁹R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal.6.

²⁰Tan Thong Kie, *op.cit.*, hal.441.

²¹Suharjono, "Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123" *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, (Desember 1995), hal.43.

²²Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet.38, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2007), Ps. 1867.

Berdasarkan Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta sebagai alat bukti tertulis dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam akta, yaitu:

1. Akta di bawah tangan; dan
2. Akta otentik.

Dalam ketentuan Pasal 1874 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa yang termasuk sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta di bawah tangan, surat, register atau daftar, surat rumah tangga, dan tulisan lain yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak sendiri tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Akta di bawah tangan dapat dibuat atas dasar kesepakatan para pihak.

Akta di bawah tangan memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Bentuknya bebas;
- b. Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum;
- c. Tetap mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti selama tidak disangkal oleh pembuatnya, dalam arti bahwa isi dari akta di bawah tangan tersebut tidak perlu dibuktikan lagi kecuali ada yang bisa membuktikan sebaliknya atau menyangkal isi akta tersebut;
- d. Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Untuk mengantisipasi hal ini sebaiknya dalam pembuatan akta di bawah tangan dimasukkan pula 2 (dua) orang saksi yang berguna untuk memperkuat pembuktian.

Dalam praktek akta di bawah tangan sering dimanfaatkan untuk kepentingan pembuatnya sehingga pada kenyataannya ada perbedaan tanggal akta dengan tanggal pembuatan akta yang sebenarnya, yang mana dapat terjadi tanggal akta di bawah tangan dicantumkan satu bulan bahkan satu tahun sebelumnya dari tanggal pembuatan akta tersebut. Hal ini dapat terjadi karena tidak ada kewajiban untuk melaporkan pembuatan akta di bawah tangan, sehingga tidak ada yang menjamin bahwa akta di bawah tangan tersebut adalah benar dibuat sesuai dengan waktunya.

Akta di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna apabila tandatangan dan isi akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuatnya. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

Suatu tulisan di bawah 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 pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.²³

Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.²⁴

Alat bukti tertulis lainnya selain akta di bawah tangan yaitu akta otentik, yang menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik merupakan suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat di mana akta itu dibuatnya. Menurut ketentuan Pasal 1 angka (7) UUJN, akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN.

Ditinjau dari definisi tersebut di atas, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk pembuatan akta otentik, yaitu:

1. Akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

Kata bentuk dalam definisi ini dimaksudkan adalah pembuatannya harus

²³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, Ps. 1875.

²⁴ *Ibid.*, Ps. 1871.

memenuhi ketentuan undang-undang khususnya UUJN. Dalam Pasal 38 ayat (1) UUJN ditetapkan bentuk setiap akta Notaris terdiri atas kepala akta, badan akta dan penutup akta;

2. Akta otentik harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat umum. Kata di hadapan menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang kepada pejabat umum;
3. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan dan dasar hukumnya.

Akta otentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna, dalam arti apabila akta otentik diajukan sebagai bukti dalam suatu persidangan, maka hakim tidak perlu meminta tambahan bukti lainnya dan harus menerima akta otentik tersebut serta menganggap apa yang tertulis dalam akta otentik tersebut merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh terjadi. Jika kebenarannya disangkal, maka si penyangkal harus membuktikan ketidak benarannya.

Dari uraian tersebut di atas, perbedaan pokok antara akta otentik dengan akta di bawah tangan yaitu:

1. Akta otentik terikat bentuk formal yang ditentukan undang-undang, sedangkan akta di bawah tangan tidak terikat bentuk formal (bentuk bebas);
2. Akta otentik harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum, sedangkan akta di bawah tangan dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan;
3. Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna yang tidak memerlukan tambahan bukti lain, sedangkan akta di bawah tangan jika kebenaran akta di bawah tangan disangkal oleh pembuatnya, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan sebagai bukti harus membuktikan kebenarannya dengan bukti lain atau saksi-saksi.

Tujuan suatu perjanjian dibuat secara tertulis dalam bentuk akta agar dapat dipergunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Apabila terjadi sengketa dikemudian hari, maka kebenaran dalam pemeriksaan perkara di pengadilan dapat terungkap melalui proses pembuktian. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam proses pembuktian, yaitu:

a. Siapa yang membuktikan

Berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, bahwa pihak yang menyatakan mempunyai suatu hak, melakukan suatu perbuatan atau menerangkan adanya suatu peristiwa, maka pihak tersebut harus membuktikan adanya hak atau perbuatan atau peristiwa tersebut. Dengan demikian beban pembuktian dalam perkara perdata ada pada kedua belah pihak yaitu pihak penggugat maupun pihak tergugat. Pembuktian tidak diperlukan jika hak, perbuatan, peristiwa tersebut diakui oleh pihak lawan.

b. Apa yang harus dibuktikan

Dalam sidang perkara perdata hal yang harus dibuktikan di muka hakim bukan perihal hukumnya akan tetapi mengenai kebenaran fakta, ada atau tidaknya suatu hak atau peristiwa. Dalam hal ini hakim yang berhak menentukan apa yang harus dibuktikan dan siapa yang harus membuktikan. Apabila satu pihak diberi kewajiban untuk membuktikan suatu peristiwa dan ternyata pihak tersebut tidak dapat membuktikannya, maka pihak tersebut akan dikalahkan dalam persidangan, sehingga dalam melakukan pembagian beban pembuktian, hakim harus bertindak adil dan bijaksana agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan oleh beban pembuktian tersebut.

c. Bagaimana cara membuktikan

Dari berbagai rangkaian proses berperkara perdata di pengadilan, yang dapat menentukan kalah menangnya para pihak yang berperkara yaitu pembuktian. Melalui alat-alat bukti yang ada, hakim dapat memperoleh keterangan akan kebenaran peristiwa yang menjadi dasar gugatan maupun bantahan. Hukum pembuktian secara formil mengatur bagaimana mengadakan pembuktian, sedangkan hukum pembuktian secara materiil mengatur dapat tidaknya alat-alat pembuktian diterima serta kekuatan pembuktian dari alat-alat bukti tersebut. Hal yang perlu dibuktikan adalah hal yang dibantah oleh pihak lawan, sedangkan hal yang tidak dibantah oleh pihak lawan tidak perlu dibuktikan.

Mengenai alat-alat bukti antara lain diatur dalam ketentuan Pasal 164 HIR, yang menyatakan bahwa yang disebut bukti yaitu bukti surat, bukti saksi, sangka, pengakuan, sumpah. Sumber bukti lainnya antara lain saksi ahli, hasil pemeriksaan

setempat dan hal-hal yang tidak dibantah dan diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak. Adapun akta yang dibuat di bawah tangan maupun akta otentik merupakan salah satu alat bukti surat yang digunakan dalam proses pembuktian di pengadilan.

2.2.2 Pengertian Legalisasi

Pengertian legalisasi menurut Pasal 1874 ayat (2) dan Pasal 1874 a Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut:

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan di hadapan pegawai tadi.²⁵

Jika pihak-pihak yang berkepentingan menghendaki, dapat juga, di luar hal yang dimaksud dalam ayat kedua pasal lalu, pada tulisan-tulisan di bawah tangan yang ditandatangani, diberi suatu pernyataan dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, dari mana ternyata bahwa ia mengenal si penandatanganan atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada si penandatanganan, dan bahwa setelah itu penandatanganan telah dilakukan di hadapan pegawai tersebut.²⁶

Dari pengertian mengenai legalisasi tersebut di atas, maksud dan tujuan legalisasi yaitu untuk membuktikan bahwa dokumen atau akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak memang benar-benar ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya dan untuk itu diperlukan kesaksian dari seorang pejabat umum yang diberi wewenang untuk itu dan dalam hal ini Notaris, yang menyaksikan penandatanganan dokumen atau akta di bawah tangan tersebut, pada tanggal yang sama dengan waktu penandatanganannya, serta menyatakan dalam akta, sehingga para pihak tidak dapat menyangkal tidak mengetahui isi perjanjian.

²⁵ *Ibid.*, Ps.1874 ayat (2).

²⁶ *Ibid.*, Ps.1874a.

Dalam ordonansi Stbl.1867-29 yang judulnya diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berjudul “Ketentuan-ketentuan mengenai kekuatan sebagai bukti dari surat-surat di bawah tangan yang dibuat oleh golongan hukum pribumi atau orang-orang yang disamakan dengan mereka”, dalam Pasal 1 ditentukan:

Bahwa cap jempol disamakan dengan tandatangan hanya apabila cap jempol itu di *waarmerk* (yang bertanggal) oleh seorang notaris atau pejabat lain yang ditunjuk dalam ordonansi. Dalam Keterangannya harus dinyatakan bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan cap jempol atau orang itu diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta itu dijelaskan (*voorhouden*) kepada orang itu; setelah itu orangnya membubuhkan cap jempolnya di hadapan pejabat itu.²⁷

Ordonantie tersebut kemudian diubah dengan Stbl.1916-44 jo 43 dan ketentuan Pasal 1 ayat (2) menentukan:

Bahwa sebuah cap jempol/jari tangan orang termasuk golongan hukum pribumi (dan mereka yang disamakan) di bawah wesel, surat order, aksep, surat-surat atas nama pembawa (*aan toonder*), dan surat dagang lainnya disamakan dengan sebuah akta di bawah tangan, asalkan akta itu diberi *waarmerking* oleh seorang notaris atau pejabat yang ditunjuk oleh pemerintah, bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan cap jempol atau sidik jari atas tanda itu, bahwa isi akta itu telah dijelaskan kepada orang itu dan akhirnya, bahwa cap jempol atau sidik jari itu dibubuhkan di hadapan pegawai itu.²⁸

Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) sebagaimana tersebut di atas, wewenang untuk melegalisasi dan mendaftarkan (*waarmerken*) surat-surat di bawah tangan tidak hanya diberikan kepada para Notaris, akan tetapi kepada pejabat lainnya yang ditunjuk oleh pemerintah, misalnya Ketua Pengadilan Negeri, Kepala Daerah melalui Pamong setempat.

Mengenai *waarmerken* tersebut di atas, De Bruyn Mgz memakai 2 (dua) istilah yaitu:

1. *Verklaring van Visum*,

²⁷ Tan Thong Kie, *op.cit.* hal.518

²⁸ *Ibid.*

Dengan verklaring van visum De Bruyn mengartikan waarmerken, memberi tanggal pasti, yaitu keterangan bahwa notaris telah melihat (*gezien*) akta di bawah tangan tersebut pada hari itu, dalam arti tanggal yang diberi adalah tanggal ketika notaris melihatnya, sedangkan tandatangan yang tertera di atas surat di bawah tangan tersebut tidak pasti dan tetap dapat disangkal oleh orangnya atau ahli warisnya.

2. Legalisasi (*legalisatie*)

Legalisasi merupakan suatu tindakan hukum yang harus memenuhi beberapa syarat, pertama Notaris mengenal orang yang membubuhkan tandatangannya, kedua isi akta diterangkan dan dijelaskan kepada orangnya, dan ketiga kemudian orang tersebut membubuhkan tandatangannya di hadapan notaris. Ketiga hal ini harus disebut oleh Notaris dalam keterangannya dalam akta di bawah tangan.

Tandatangan pada akta di bawah tangan yang dilegalisasi tidak dapat disangkal dan kekuatan legalisasi terletak pada pembubuhan tandatangan atau cap jempol dari orang yang datang menghadap Notaris. Legalisasi tidak perlu diadakan dua saksi karena suatu legalisasi adalah keterangan seorang Notaris pribadi, bukan akta Notaris.

Dalam kalangan masyarakat kadang terjadi salah pengertian mengenai arti legalisasi, bahwa dengan dilegalisasinya surat atau akta di bawah tangan di hadapan Notaris, mereka menganggap seolah-olah surat tersebut mempunyai kedudukan sebagai akta otentik. Status kedudukan akta di bawah tangan sekalipun dilegalisasi, surat atau akta tersebut tetap merupakan surat atau akta di bawah tangan. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, surat di bawah tangan yang dilegalisir mempunyai tanggal yang pasti, tandatangan yang dibubuhkan di bawah surat itu benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat itu dan orang yang membubuhkan tandatangannya di bawah surat itu tidak lagi dapat mengatakan, bahwa ia tidak mengetahui apa isi surat itu, oleh karena isinya telah terlebih dahulu dibacakan kepadanya sebelum ia membubuhkan tanda tangannya di hadapan pejabat itu.²⁹

²⁹ G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit.*, hal.289-290.

Wewenang Notaris untuk melegalisasi diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (a) UUJN, yang menyebutkan bahwa Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Dalam pasal ini tidak diatur untuk melegalisasi suatu akta di bawah tangan, Notaris perlu menjelaskan isi akta di bawah tangan terlebih dahulu. Sehingga untuk melegalisasi suatu akta di bawah tangan sudah tidak ada lagi keharusan seorang Notaris membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para penghadap sehingga kekuatan legalisasi berdasarkan Pasal 15 ayat (2) a UUJN terbatas pada tidak dapat disangkalnya para pihak yang membubuhkan tandatangannya.

2.2.3 Pengertian Pendaftaran (*Waarmerking*)

Dalam ordonansi Stbl.1916-46 dikenal dua macam pendaftaran (*waarmerking*) sebagaimana disebutkan oleh De Bruyn dengan dua istilah, *verklaring van visum* dan legalisasi. Apabila akta di bawah tangan yang diberikan seseorang kepada notaris dalam kondisi telah ditandatangani, maka akta di bawah tangan tersebut hanya dapat diberi tanggal pasti bahwa Notaris telah melihat akta di bawah tangan itu pada hari itu. Dalam praktek *verklaring van visum* diartikan didaftarkan (*waarmerken*).

Dokumen atau akta di bawah tangan yang didaftar serta dicatatkan dalam suatu buku khusus oleh Notaris dalam kondisi dokumen atau akta di bawah tangan tersebut sudah ditandatangani terlebih dahulu oleh para pihak yang membuatnya sebelum disampaikan kepada Notaris. Dalam hal ini tanggal dokumen atau akta di bawah tangan berbeda dengan tanggal pendaftaran yang dilakukan oleh Notaris. Tujuan dokumen atau akta di bawah tangan didaftarkan (*waarmerken*) pada Notaris, yaitu untuk memastikan atau membuktikan bahwa dokumen atau akta di bawah tangan tersebut memang ada keberadaannya.

Wewenang Notaris untuk mendaftarkan (*waarmerken*) diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf (b) UUJN, yang menyebutkan bahwa Notaris berwenang membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Kedudukan akta di bawah tangan yang dilegalisasi maupun yang didaftarkan (*waarmerken*) jika dikaitkan dengan akta di bawah tangan yang tidak dilegalisasi

maupun di waarmeding, pada dasarnya akta tersebut sama-sama bukan akta otentik dalam hal pembuktiannya, akan tetapi akta di bawah tangan yang dilegalisasi lebih kuat daripada akta di bawah tangan yang di daftarkan (*waarmeding*) dan akta di bawah tangan yang tidak dilegalisasi maupun tidak di daftarkan (*waarmeding*), oleh karena akta yang dilegalisasi menjamin kebenaran tandatangan dan tanggal pembuatan akta, yang mana penandatanganan akta dilakukan di hadapan Notaris selaku pejabat umum yang berwenang untuk itu, sedangkan akta yang di daftarkan (*waarmeding*) hanya menjamin kebenaran dari keberadaan akta tersebut sejak di daftarkan.

Kedudukan akta otentik dan akta di bawah tangan baik yang dilegalisasi maupun yang di daftarkan (*waarmeding*) atau tidak dilakukan kedua-duanya, jika ditinjau dari sudut hukum pembuktian akta-akta tersebut masing-masing mempunyai kekuatan pembuktian yang berbeda. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan dalam proses perkara di pengadilan, hakim terikat pada apa yang tertulis dalam akta otentik dalam arti bahwa apa yang termuat dalam akta otentik oleh hakim dianggap benar, sedangkan akta di bawah tangan memerlukan bukti lain dan saksi-saksi untuk membuktikan kebenarannya.

2.3 Tinjauan Yuridis Praktek Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Antara Pengembang PT X Dengan Pembeli

2.3.1 Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Herlien Budiono perjanjian adalah tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu kebendaan.³⁰ Sahnya suatu perjanjian apabila ketentuan sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 1320

³⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008), hal. 267.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terpenuhi. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal yang tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut di atas merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dianggap sah. Apabila suatu perjanjian tidak sah maka perjanjian tersebut terancam batal, yang mengakibatkan nulitas atau kebatalan. Syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat subjektif, karena mengenai subjek atau pihak-pihak dalam perjanjian. Dalam hal syarat subjek tidak terpenuhi, perjanjian tidak batal demi hukum akan tetapi oleh salah satu pihak dalam perjanjian dapat dimintakan untuk dibatalkan. Syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat objektif, karena mengenai objek dalam perjanjian. Dalam hal syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian batal demi hukum. Ketentuan Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai keharusan akan adanya objek dalam perjanjian, karena dengan tidak adanya objek dalam suatu perjanjian, akibatnya suatu perjanjian tidak akan diterbitkan. Ketentuan dalam Pasal 1335 dan Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai rumusan kausa atau sebab yang halal, yaitu kausa yang diperbolehkan oleh hukum. Suatu kausa yang halal tidaklah mudah ditemukan rumusannya dalam suatu perjanjian. Setiap pihak yang mengadakan suatu perjanjian dapat saja menyebutkan suatu isi perjanjian, sehingga walaupun sebenarnya perjanjian itu terbit dari suatu kausa yang tidak halal, menjadi tampak sebagai suatu perjanjian yang diperkenankan oleh hukum.³¹

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas berdasarkan ketentuan pasal-pasal yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Beberapa asas tersebut sebagai berikut:

³¹ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal.142.

1. Asas konsensualisme

Tersirat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan syarat pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Suatu perjanjian pada dasarnya telah terjadi sejak tercapainya kata sepakat di antara para pihak. Dalam pasal tersebut tidak disebutkan diperlukan formalitas tertentu selain tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal pokok di antara para pihak, sehingga dapat disimpulkan suatu perjanjian telah sah apabila telah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, kecuali apabila oleh undang-undang ditetapkan formalitas tertentu. Salah satunya adalah perlunya ada pembubuhan tandatangan dari para pihak yang membuat perjanjian secara tertulis sebagai wujud kesepakatan tentang waktu dan tempat serta isi perjanjian yang dibuatnya dan sebagai suatu bukti atas terjadinya suatu peristiwa.

2. Asas kebebasan berkontrak

Tersirat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak setiap orang diberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja, mengenai apa saja, dengan syarat dan bentuk yang ditentukan oleh para pihak sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kepatutan dan ketertiban umum;

3. Asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*)

Tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) para pihak yang membuat perjanjian harus memenuhi apa yang diperjanjikan di antara mereka karena perjanjian merupakan undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tidak boleh ditarik kembali kecuali mendapat persetujuan dari pihak yang membuatnya. Oleh karenanya tidak boleh pihak ketiga maupun hakim karena jabatannya ikut campur mengenai isi perjanjian, kecuali isi perjanjian tersebut tidak berimbang melampaui batas kelayakan, undang-undang akan memberi perlindungan dan perjanjian dapat dibatalkan, baik atas permintaan pihak yang dirugikan maupun hakim karena jabatannya, kecuali dapat dibuktikan bahwa pihak yang dirugikan telah mengetahui

sepenuhnya akibat yang akan timbul dari perjanjian yang dibuatnya tersebut. Asas ini disebut juga asas kepastian hukum, karena para pihak yang membuatnya berkeyakinan bahwa apa yang diperjanjikan dijamin akan dilaksanakan.

4. Asas kepribadian

Tersirat dalam Pasal 1340 dan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1340 menyatakan ruang lingkup berlakunya perjanjian hanyalah antara pihak-pihak yang membuat perjanjian, sehingga pihak ketiga tidak dapat ikut menuntut suatu hak berdasarkan perjanjian tersebut; dan Pasal 1315 menentukan bahwa para pihak tidak boleh melepaskan tanggung jawabnya dari perjanjian yang dibuatnya atau seseorang tidak diperbolehkan membuat perjanjian hanya menginginkan haknya saja tanpa mau memenuhi kewajibannya.

5. Asas itikad baik

Tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, dalam arti antara pihak yang satu terhadap pihak yang lain harus bertindak berdasarkan kepatutan, kejujuran dan tanpa tipu muslihat untuk kepentingan diri sendiri. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian harus sesuai dengan yang berlaku umum di masyarakat.

Perjanjian yang akan penulis bahas dalam tesis ini yaitu perjanjian pengikatan jual beli khususnya perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dipergunakan oleh pengembang. Dewasa ini kota-kota besar yang sudah demikian padat penduduknya dengan persediaan tanah yang sangat terbatas, telah membuka peluang bagi para pengusaha dan investor dalam skala besar untuk mengembangkan industri pembangunan rumah susun baik untuk keperluan komersial sekaligus untuk pemenuhan keperluan hunian dalam satu kawasan terpadu, dan salah satu pelaku usaha yang bergerak dalam industri properti tersebut adalah PT X. Proyek-proyek PT X yang saat ini dikembang luaskan yaitu pembangunan rumah susun komersial dan hunian di lokasi yang strategis baik di tengah maupun di pinggir kota-kota besar. Ada beberapa faktor yang menjadi motivasi PT X memilih untuk mengembangkan pembangunan rumah susun komersial dan hunian dalam satu kawasan terpadu antara lain:

1. Harga tanah akan terus meningkat karena sifat tanah sebagai benda tidak bergerak dan terbatas;
2. Adanya pergeseran motivasi dalam masyarakat untuk memiliki satuan rumah susun baik komersial maupun hunian, yang pada awalnya untuk usaha dan tempat tinggal telah bergeser sebagai investasi dan sebagai ikon status sosial seseorang dalam masyarakat;
3. Mempunyai nilai yang akan terus meningkat seiring dengan meningkatnya jenis-jenis fasilitas yang tersedia dan dikelola;
4. Dapat dijadikan sebagai agunan dengan nilai pasar tinggi.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak pengembang, dalam praktek jual beli satuan rumah susun untuk kepraktisan hubungan hukum antara pihak pengembang dengan pihak pembeli, pengembang telah mempersiapkan dokumen standar dalam bentuk formulir-formulir, surat-surat dan perjanjian-perjanjian. Langkah-langkah urutan kegiatan setelah calon pembeli menentukan pilihan unit dan setuju dengan harga serta cara pembayaran atas unit satuan rumah susun yang akan dibelinya sebagai berikut:

1. Pembeli membayar uang pemesanan (*booking fee*) kepada pengembang dan mengisi serta menandatangani Surat Pesanan dan Surat Permohonan Renovasi khusus untuk spesifikasi design pengembangan dengan menyerahkan fotocopy kartu identitas dalam hal ini Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pembeli serta Surat Kuasa jika dikuasakan;
2. Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (PPJB) berikut lampiran-lampiran dan surat-surat pendukung lainnya antara pengembang dengan pembeli, penandatanganan Surat Perintah Kerja (SPK) antara kontraktor dengan pembeli jika pembeli menghendaki renovasi atas unit dan penandatanganan akad kredit antara bank dengan pembeli selaku debitor, apabila pembeli membayar harga unit satuan rumah susun yang dibelinya melalui pinjaman di bank. Perjanjian-perjanjian tersebut di buat di bawah tangan dan khusus PPJB dilegalisasi oleh Notaris yang ditunjuk oleh pengembang;

3. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara pengembang dengan pembeli setelah syarat-syarat untuk pelaksanaan AJB telah terpenuhi, yaitu pembayaran harga unit satuan rumah susun telah dilunasi, serah terima unit telah dilaksanakan, pecahan sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun telah keluar.³²

Dalam praktek jual beli satuan rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan atau dalam tahap perencanaan diakomodasikan dengan dokumen hukum perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, yang merupakan kontrak standar yang dibuat oleh para pihak mengenai sesuatu hak yang telah ditentukan secara baku serta dituangkan secara tertulis. Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun ini merupakan suatu bentuk perjanjian pendahuluan atas transaksi jual beli dan bentuknya bebas, yang dimaksud untuk membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pihak pengembang dengan pihak pembeli, disatu pihak pengembang mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan unit satuan rumah susun, sedangkan dipihak lainnya pembeli mengikatkan diri untuk membeli dari pengembang unit satuan rumah susun dengan kewajiban membayar lunas harga jual beli yang telah disepakati bersama dan menerima penyerahan unit satuan rumah susun apabila telah selesai dibangun dari pihak pengembang. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak yang mengandung janji-janji untuk melaksanakan prestasi masing-masing terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau oleh para pihak sebelum dapat dilaksanakannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak, yaitu melaksanakan jual beli di hadapan PPAT. Persyaratan untuk terjadinya jual beli satuan rumah susun di hadapan PPAT dapat bermacam-macam, antara lain harga jual beli telah dilunasi, bangunan satuan rumah susun telah selesai dan telah ada Ijin Layak Huni disertai sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun ini bukan merupakan perbuatan hukum jual beli yang bersifat nyata dan tunai, karena perjanjian ini bersifat konsensualisme, merupakan perjanjian yang lahir dengan adanya kata sepakat dari

³² Wawancara dengan Pengembang PT X pada tanggal 15 April 2011 dan 3 Mei 2011.

kedua belah pihak yaitu pengembang dan pembeli (Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dengan adanya kata sepakat diantara para pihak, perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali telah mendapat persetujuan dari pihak lainnya. Apabila perjanjian pengikatan jual beli tersebut dibatalkan atau diputuskan secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya, tuntutan dapat diajukan oleh pihak lainnya.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, klausula-klausula dari perjanjian tersebut disusun dan ditentukan oleh pengembang PT X, akan tetapi pihak pembeli diberi kesempatan untuk memahami isi, klausula-klausula perjanjian tersebut, dengan membaca, mempelajari isi klausula-klausula dari perjanjian tersebut dan apabila pembeli kurang memahami isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang akan ditandatanganinya, pengembang memberi kesempatan kepada para pembeli untuk bertanya. Dalam hal ini pengembang PT X telah menunjuk Notaris untuk melegalisasi perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang di buat di bawah tangan tersebut dengan tujuan Notaris dapat memberikan penjelasan isi perjanjian dan menjawab pertanyaan-pertanyaan pembeli sehubungan dengan permasalahan hukum serta melihat dan mengesahkan tandatangan dari pihak-pihak yang menghadapnya.

Dalam praktek kontrak standar timbul karena adanya perbuatan-perbuatan hukum yang sejenis dan selalu terjadi secara berulang-ulang dan teratur yang melibatkan banyak orang, serta memerlukan waktu untuk mempersiapkan isi perjanjian. Untuk memenuhi kebutuhan ini isi perjanjian dibuat terlebih dahulu kemudian dibakukan dan dipersiapkan dalam jumlah banyak dalam bentuk cetakan, sehingga mudah dan cepat jika diperlukan. Kontrak standar ini diperuntukkan bagi setiap pembeli yang memerlukan hubungan hukum dalam perjanjian yang sejenis, tanpa memperhatikan perbedaan kondisi antara satu pembeli dengan pembeli lainnya. Ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun ini dianggap tidak bersifat memaksa, karena perjanjian tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dan para pihak telah sepakat dan setuju dengan isi perjanjian sebelum

perjanjian ditandatangani walaupun perjanjian tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak pengembang.

Pada umumnya pengembang sebagai pihak yang memiliki kedudukan lebih kuat, mempunyai kesempatan besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan. Pengembang dapat secara leluasa mencantumkan semua kepentingannya dalam perjanjian pengikatan jual beli dan dapat menganulir kepentingan pembeli. Klausula-klausula dalam perjanjian pengikatan jual beli yang demikian dapat menimbulkan ketidakadilan bagi pembeli.

Dari uraian sebagaimana tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dibuat oleh pengembang PT X merupakan perjanjian pendahuluan yang alasan dibuatnya tergantung pada adanya perjanjian lain atau perjanjian pokok yaitu perjanjian jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun ini termasuk dalam lingkup hukum perjanjian, sedangkan perjanjian pokoknya yaitu akta jual beli yang akan dibuat di hadapan PPAT termasuk dalam lingkup hukum tanah nasional, yang tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya.

2.3.2 Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Dalam suatu transaksi jual beli satuan rumah susun, seorang pembeli akan berhadapan dengan pembuatan dokumen yang berkaitan dengan hukum. Pada umumnya ada 3 (tiga) dokumen hukum yang merupakan dokumen pokok yaitu:

1. Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, yang diperjanjikan antara pengembang dengan pembeli;
2. Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT atas pengalihan kepemilikan unit satuan rumah susun dari pengembang kepada pembeli; dan
3. Perjanjian kredit pemilikan satuan rumah susun, yang dibuat antara pihak bank selaku kreditor dengan pembeli selaku debitor, apabila pembayaran atas pembelian unit satuan rumah susun dibiayai dengan menggunakan fasilitas kredit.

Sebelum menandatangani dokumen sebagaimana tersebut di atas, pembeli perlu memahami dokumen hukum tersebut terlebih dahulu. Pada umumnya pembeli menyetujui isi daripada perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang telah disiapkan oleh pengembang dan perjanjian kredit yang disiapkan oleh pihak bank, karena pihak pembeli tidak memiliki banyak pilihan terhadap sikap menyetujui atau tidak menyetujui isi dari perjanjian baku tersebut.

Dari hasil wawancara dan penelitian lapangan, dalam transaksi jual beli satuan rumah susun yang ditawarkan oleh PT X, terdapat beberapa dokumen hukum yang telah dipersiapkan secara baku dalam bentuk formulir, surat-surat dan perjanjian yang perlu ditandatangani oleh pembeli, yaitu sebagai berikut:

1. Surat Pesanan

Dalam bentuk formulir yang wajib diisi dan ditandatangani oleh pemesan dan penerima pesanan. Pada halaman muka berisikan data lengkap pemesan, data unit yang dipesan, data perhitungan harga jual unit yang dipesan, cara pembayaran secara tunai/cicilan/pinjaman, janji pemesan untuk membayar dan penerima pesanan untuk menyelesaikan pembangunan, keterangan bulan dan tahun serah terima akan dilaksanakan dan pada halaman belakang tercantum syarat-syarat dan ketentuan Surat Pesanan. Tanda jadi (*booking fee*) wajib dibayar oleh pemesan pada saat penandatanganan Surat Pesanan berikut menyerahkan fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) bagi pemesan yang memerlukan faktur pajak standar Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

2. Surat Permohonan Renovasi

Apabila pemesan menginginkan adanya tambahan atau pengembangan dari bentuk standar semula atas unit yang dipesannya, pemesan wajib mengisi formulir Surat Permohonan Renovasi, yang berisikan data lengkap pemesan, data satuan unit yang dikembangkan, data perhitungan harga pengembangan unit yang dipesannya, cara pembayaran unit pengembangan dan janji pemesan untuk membayar kepada kontraktor dan janji kontraktor untuk menyelesaikan pembangunan unit pengembangan serta bulan dan tahun serah terima akan dilaksanakan dengan tambahan lampiran berisikan perincian spesifikasi pengembangan yang dipilih oleh

pemesan. Kemudian pemohon/pembeli bersama-sama dengan kontraktor menandatangani surat permohonan renovasi.

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dengan lampiran-lampirannya, yaitu:

- Lampiran I : Gambar Kadaster
- Lampiran II : Spesifikasi Standar Unit Satuan Rumah Susun
- Lampiran III : Rincian Harga Standard dan Cara Pembayaran
- Lampiran IV : Ketentuan-Ketentuan Khusus Unit Satuan Rumah Susun
- Lampiran V : Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian
- Lampiran VI : Kontrak Tentang Pelaksanaan Tata Tertib Satuan Rumah Susun
- Lampiran VII : Peraturan Tata Tertib Hunian.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ini wajib ditandatangani selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal Surat Pesanan, bilamana pemesan dengan alasan apapun juga tidak/belum juga menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dimaksud, pemesan dianggap telah mengundurkan diri dan selanjutnya unit tersebut dapat ditawarkan atau dijual kepada pihak lain, sedangkan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh pengembang tidak dapat dikembalikan kepada pemesan dan menjadi hak sepenuhnya dari pengembang.

4. Surat Perintah Kerja dengan lampiran-lampirannya sebagai berikut:

Lampiran I : Spesifikasi Renovasi Unit Satuan Rumah Susun;

Lampiran II: Harga Renovasi dan Cara Pembayaran

Surat Perintah Kerja ini dibuat dan ditandatangani oleh dan antara pembeli dengan pihak kontraktor yang ditunjuk oleh pengembang apabila ada pengajuan perubahan atau renovasi dari bentuk standar atas unit satuan rumah susun yang dibeli oleh pembeli, sehingga perlu diadakan pekerjaan tambah atas perintah pembeli kepada kontraktor dengan sepengetahuan pihak pengembang.

5. Berita Acara Serah Terima Unit Satuan Rumah Susun

Berita Acara Serah Terima Unit Satuan Rumah Susun ini wajib ditandatangani selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal serah terima,

yang ditetapkan dalam surat undangan serah terima yang dikirimkan oleh pengembang dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum penyerahan fisik unit satuan rumah susun. Pengembang akan memberitahukan secara tertulis kepada pembeli untuk datang ke tempat dan pada hari serta tanggal yang ditentukan untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima dan menerima penyerahan fisik unit yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun.

6. Surat Kuasa

Beberapa Surat Kuasa yang diperlukan oleh pengembang dari pembeli apabila pembeli berhalangan yaitu terdiri dari:

- Surat Kuasa Serah Terima Unit Satuan Rumah Susun
- Surat kuasa penandatanganan Akta Jual Beli
- Surat Kuasa Pembentukan Perhimpunan Penghuni

Pengaturan klausula-klausula pokok yang ditetapkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun PT X sebagai berikut:

- a. Judul perjanjian yang digunakan pengembang terhadap perjanjian pengikatan jual beli yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian".

Perjanjian ini dibuat oleh para pihak yaitu pengembang selaku Pihak Pertama dan pembeli selaku Pihak Kedua. Dalam premise diterangkan bahwa Pihak Pertama memiliki satuan rumah susun yang sedang dalam proses pembangunan sehingga akta jual beli belum dapat dilaksanakan, sedangkan para pihak bermaksud melaksanakan transaksi jual beli atas unit satuan rumah susun. Atas pertimbangan tersebut para pihak sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian dan saling berjanji dan mengikatkan diri untuk mentaati Perjanjian berikut seluruh lampiran-lampirannya. Adapun ketentuan dan syarat-syarat Perjanjian dibuat secara terperinci dalam bentuk lampiran-lampiran yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian. Dalam Perjanjian tercantum pula klausula para pihak sepakat dengan ditandatanganinya Perjanjian, segala syarat dan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian dan lampiran-lampirannya telah dibaca dan dimengerti dengan benar oleh para pihak.

b. Objek Perjanjian

Objek yang diperjual belikan dan diperjanjikan oleh pengembang kepada pembeli, yaitu unit satuan rumah susun dicantumkan secara terperinci dalam lampiran I dalam bentuk Gambar Kadaster dan dalam lampiran II yang berisikan perincian mengenai letak, tipe, luas, spesifikasi standar ruang dan daya listrik dan instalasi dari unit satuan rumah susun, termasuk nama konsultan yang melakukan perencanaan pembangunan rumah susun tersebut.

c. Harga dan Cara Pembayaran

Harga dan pilihan cara pembayaran serta apa saja yang termasuk dalam nilai jual yang dibayar oleh pembeli, tercantum dalam lampiran III mengenai nilai harga standard dan cara pembayaran yang dipilih oleh pembeli serta lampiran IV yang mencantumkan rekening pengembang, lamanya penyelesaian satuan rumah susun dan tanggal serah terima unit satuan rumah susun, komponen nilai jual dan kondisi khusus yang diberlakukan atas unit satuan rumah susun yang dijual oleh pengembang. Dalam ketentuan khusus diuraikan mengenai kondisi persyaratan tambahan seperti persyaratan area parkir, iuran pengelolaan, sinking fund dan Badan Pengelola, diluar persyaratan yang telah diatur dan berlaku secara umum dalam lampiran V mengenai ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat perjanjian.

d. Syarat-syarat dan Ketentuan

Syarat-syarat dan ketentuan yang diperjanjikan dalam bentuk klausula baku tercantum secara terperinci pada lampiran V dalam 20 (dua puluh) pasal-pasal dengan sub judul sebagai berikut:

- Pasal 1 Definisi
- Pasal 2 Pengikatan Jual Beli
- Pasal 3 Harga Jual dan Cara Pembayaran
- Pasal 4 Keterlambatan Pembayaran
- Pasal 5 Penyerahan Fisik
- Pasal 6 Jaminan atas Unit Sarusun
- Pasal 7 Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)
- Pasal 8 Pemutusan Perjanjian

- Pasal 9 Kewajiban Pihak Pertama
- Pasal 10 Kewajiban Pihak Kedua
- Pasal 11 Hak Pihak Pertama
- Pasal 12 Hak Pihak Kedua
- Pasal 13 Pengalihan Hak dan Kewajiban
- Pasal 14 Pernyataan dan Jaminan Pihak Pertama
- Pasal 15 Pernyataan dan Jaminan Pihak Kedua
- Pasal 16 Asuransi
- Pasal 17 Keadaan Memaksa (Force Majeure)
- Pasal 18 Penyelesaian Perselisihan
- Pasal 19 Pemberitahuan
- Pasal 20 Ketentuan-Ketentuan Lain.³³

Beberapa klausula penting yang akan dibahas oleh penulis antara lain:

1. Klausula mengenai sanksi bagi pengembang bila terlambat menyerahkan unit satuan rumah susun dan sanksi bagi pembeli apabila terlambat melakukan transaksi pembayaran harga jual;
2. Klausula masa pemeliharaan atau tenggang waktu untuk pengajuan komplain kondisi bangunan setelah serah terima;
3. Klausula mengenai pemutusan perjanjian; dan
4. Klausula mengenai keadaan memaksa (force majeure).

Dalam ketentuan Pasal 4 Perjanjian, mengenai Keterlambatan Pembayaran, diatur bilamana Pihak Kedua (pembeli) dengan alasan apapun ternyata tidak dapat atau terlambat melaksanakan suatu atau beberapa pembayaran kepada Pihak Pertama (pengembang) sebagaimana ditetapkan di dalam Pasal 3 Perjanjian, mengenai harga jual dan cara pembayaran, Pihak Kedua wajib membayar denda keterlambatan sebesar 2‰ (dua permil) per hari dari jumlah yang harus dibayar, denda mana wajib dibayar oleh Pihak Kedua bersamaan dengan kewajiban pembayaran yang terlambat dibayarkan berdasarkan ketentuan Pasal 3 Lampiran V Perjanjian.³⁴

³³ Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun PT X, Lampiran V.

³⁴ *Ibid.*, Ps. 4.

Dalam Pasal 5 ayat (4) Perjanjian, mengenai Penyerahan Fisik, diatur apabila oleh sebab apapun, kecuali karena adanya permintaan dari Pihak Kedua sendiri untuk meminta perubahan-perubahan pada unit Satuan Rumah Susun dan karena sebab-sebab sebagaimana dimaksud Pasal 17 yaitu mengenai Keadaan Memaksa (*Force Majeure*), ternyata Pihak Pertama melalaikan kewajibannya tidak dapat menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan unit Sarusun pada tanggal yang disebutkan pada Pasal 5.1 Lampiran V Perjanjian ini dan setelah melampaui masa tenggang waktu perpanjangan sesuai ketentuan dalam Lampiran IV Perjanjian, atas kelalaian tersebut, Pihak Kedua berhak menegur Pihak Pertama secara tertulis. Apabila Pihak Pertama tetap melalaikan kewajibannya tersebut, Pihak Kedua dapat mengirim surat teguran kedua kepada Pihak Pertama untuk segera menyerahkan unit Satuan Rumah Susun, serta membayar denda keterlambatan penyerahan unit Satuan Rumah Susun tersebut sebesar 2‰ (dua permil) per hari dari nilai sisa pekerjaan yang atas unit Sarusun milik Pihak Kedua yang belum terselesaikan, dengan maksimum denda sebesar 5% (lima persen) dari harga jual, sepanjang ketentuan-ketentuan Pasal 3 di atas telah dipenuhi oleh Pihak Kedua. Perhitungan denda dimaksud dihitung mulai dari hari pertama setelah masa tenggang waktu sesuai Lampiran IV Perjanjian terlampaui, sampai dengan tanggal undangan serah terima pertama kali dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.³⁵

Dari ketentuan dalam pasal-pasal sebagaimana tersebut di atas, walaupun secara persentasi besarnya denda yang ditetapkan dan harus dibayar oleh pengembang maupun pembeli sama besarnya yaitu sebesar 2‰ (dua permil) per hari, akan tetapi ada batasan maksimum denda yang harus dibayar oleh pengembang yaitu sebesar 5% (lima persen) dari harga jual. Dari isi pasal tersebut terlihat bahwa walaupun ada dicantumkan mengenai sanksi denda terhadap kedua belah pihak, akan tetapi klausula tersebut tetap lebih menguntungkan posisi pihak pengembang.

Dalam Pasal 6 ayat (1) Perjanjian, mengenai Jaminan atas Unit Sarusun, tanggung jawab pengembang terhadap tuntutan pembeli atas masa jaminan ditentukan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari kalender berturut-turut sejak

³⁵ *Ibid.*, Ps. 5 ayat (4).

penandatanganan Berita Acara Serah Terima atau dianggap Para Pihak telah menandatangani Berita Acara Serah Terima. Selama masa jaminan, perbaikan-perbaikan kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan pembeli ditanggung sepenuhnya oleh pengembang, lewat dari masa jaminan pengembang tidak mempunyai kewajiban lagi terhadap pembeli untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan tersebut. Masa jaminan 100 (seratus) hari yang ditetapkan oleh pengembang PT X dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun telah sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang ditetapkan dalam Lampiran Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994, tanggal 17 Nopember 1994. Dalam praktek masa jaminan tersebut hanya cukup untuk mengetahui dan meneliti kondisi dan kualitas bangunan yang terlihat sesuai spesifikasi yang telah ditetapkan bersama dalam Perjanjian, sedangkan untuk mengetahui cacat-cacat tersembunyi pada bangunan antara lain konstruksi bangunan, tenggang waktu masa jaminan tersebut tidak akan mencukupi. Dalam Pasal 16 Perjanjian ditetapkan bahwa satuan rumah susun dan bagian-bagiannya harus diasuransikan dan selama unit-unit satuan rumah susun belum diserahkan terimakan kepada pembeli, premi asuransi ditanggung oleh pengembang. Sedangkan terhitung sejak unit satuan rumah susun diserahkan terimakan kepada pembeli, maka kewajiban untuk mengasuransikan beralih secara otomatis menjadi kewajiban pembeli. Dalam hal ini dapat dikatakan telah terjadi pembatasan tanggung jawab pengembang terhadap terjadinya cacat tersembunyi pada objek perjanjian yang kemungkinan baru diketahui setelah lewatnya masa jaminan.

Dalam ketentuan Pasal 8 Perjanjian mengenai Pemutusan Perjanjian, ditetapkan bahwa pengembang maupun pembeli berhak untuk memutuskan Perjanjian secara sepihak berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan dalam Perjanjian tersebut. Alasan bagi pengembang untuk memutuskan perjanjian secara sepihak antara lain pembeli lalai melakukan pembayaran, pembeli pailit atau ditaruh di bawah pengampuan, pembeli meninggal dunia dan dalam waktu 60 (enampuluh) hari kalender sejak saat meninggal ahli warisnya tidak melanjutkan kewajiban pembeli. Alasan bagi pembeli untuk memutuskan perjanjian secara sepihak antara lain pengembang lalai

menyerahkan unit satuan rumah susun sedangkan pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya, pengembang dinyatakan pailit dan masih ada kewajiban yang belum dipenuhi oleh pengembang kepada pembeli. Pihak pengembang maupun pihak pembeli dalam rangka melaksanakan haknya untuk memutuskan perjanjian cukup dengan mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada pihak lainnya. Akibat dari pemutusan perjanjian oleh pengembang, uang yang telah dibayarkan pembeli kepada pengembang tidak dapat dikembalikan kepada pembeli, uang tersebut yaitu booking fee, uang muka dan pajak-pajak antara lain Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang telah disetorkan oleh pengembang ke Kas Negara. Jika setelah pemotongan masih terdapat sisa uang, pengembang akan mengembalikan sisa uang tersebut kepada pembeli setelah unit satuan rumah susun terjual kepada pihak lain. Akibat dari pemutusan perjanjian oleh pembeli, seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada pengembang akan dikembalikan tanpa bunga, pengembang wajib membayar pula denda-denda bilamana ada.³⁶

Mengacu pada Pasal 1320 juncto Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat dibatalkan secara sepihak dan perjanjian hanya dapat dibatalkan atas persetujuan kedua belah pihak, karena perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan kesepakatan para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pembatalan secara sepihak yang dilaksanakan hanya dengan memberikan pemberitahuan tertulis kepada pihak lainnya dan secara otomatis membatalkan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun tersebut, jika ditinjau dari syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, maka ada 2 (dua) sisi sudut pandang atas ketentuan pembatalan sepihak tersebut. Pertama perjanjian jual beli tidak dapat secara otomatis dibatalkan jika pihak yang dibatalkan tidak memberi persetujuan, sedangkan sudut pandang kedua atas dasar perjanjian telah dibaca dan diketahui isinya dan para pihak telah menyetujuinya dengan bukti telah ditandatangani perjanjian, maka syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 8 Perjanjian telah disepakati dan disetujui dengan demikian cara pembatalan sepihak dengan hanya mengirimkan pemberitahuan secara

³⁶ *Ibid.*, Ps. 8.

tertulis kepada salah satu pihak dapat dilaksanakan, karena dianggap telah ada kesepakatan mengenai pelaksanaan pembatalan ini dan pihak yang menerima surat pembatalan telah mengetahui dan menyetujuinya.

Dalam ketentuan Pasal 17 Perjanjian mengenai Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)³⁷, ditetapkan bahwa pengembang tidak akan dituntut untuk bertanggung jawab atas setiap keterlambatan atau kegagalan memenuhi kewajiban penyerahan fisik unit satuan rumah susun apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut diakibatkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut berada diluar kemampuan pengembang antara lain langkanya bahan bangunan, bencana alam, perang. Apabila terjadi peristiwa tersebut para pihak secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri, dengan dilandasi itikad baik akan melakukan upaya menekan akibat yang menimbulkan kerugian seminimal mungkin. Dalam Pasal 5 ayat 4 Perjanjian juga diatur Pasal 17 ini masuk dalam pengecualian dari kelalaian pengembang yang dikenakan sanksi denda.

Dalam lampiran Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994, tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, pada ketentuan mengenai Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Permukiman butir 8 ditentukan bahwa jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeure* yang diluar kemampuan para pihak, Pengusaha dan Pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun.³⁸

Pada Pasal 17 di atas pengembang menetapkan isi ketentuan tidak dengan tegas dan jelas menetapkan dasar pertimbangan utama para pihak yaitu dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun walaupun pemerintah telah mengeluarkan pedoman perikatan jual beli yang secara jelas telah mencantumkan dasar pertimbangan utama tersebut. Ketentuan mengenai keadaan memaksa (*force*

³⁷ *Ibid.*, Ps. 17.

³⁸ Departemen Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Kepmenpera No.11/KPTS/1994, Lampiran Bagian III Butir 8.

majeure) ini dapat dijadikan alasan pembebasan atau alasan pembenaran oleh pengembang, yang merupakan upaya hukum yang dapat digunakan untuk menghindarkan diri dari beban tanggung jawab tertentu. Mengenai alasan keadaan memaksa dapat membebaskan dari tanggung jawab tertentu diatur pula dalam ketentuan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada dasarnya menentukan bahwa orang yang melakukan cidera janji dapat melepaskan diri dari memikul beban ganti rugi, biaya dan bunga apabila karena terjadinya keadaan memaksa.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dan dipersiapkan oleh pihak pengembang dengan menggunakan klausula baku dapat diberlakukan dan diterima oleh pembeli oleh karena kedudukan pembeli lebih lemah, baik dari kedudukan sosial ekonomi pengembang maupun pengetahuan mengenai isi perjanjian. Kedudukan para pihak yang tidak berimbang dalam suatu perjanjian, yang seharusnya dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak akan tetapi dengan alasan praktis dirumuskan sepihak, yang mana hal ini dapat menimbulkan masalah dalam pelaksanaannya. Tindakan dan pengawasan pemerintah dalam melindungi para pembeli selaku konsumen atas perjanjian yang dibuat secara baku, yaitu dengan mengeluarkan dan memberlakukan peraturan-peraturan yang diatur dalam Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam Bab V Ketentuan Pencantuman Klausula Baku, Pasal 18 ayat 1 menentukan, bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:

- a. Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen.
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen.
- d. Menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen.
- f. Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi objek jual beli jasa.
- g. Menyatakan tunduknya konsumen pada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya.
- h. Menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.³⁹

Ketentuan Pasal 18 ayat 2 menentukan, bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas yang pengungkapannya sulit dimengerti.⁴⁰

Mengacu pada Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya pelaku usaha diperbolehkan untuk membuat perjanjian dengan menggunakan klausula baku yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh para pelaku usaha, dengan ketentuan sepanjang klausula baku yang dicantumkan dalam perjanjian tersebut tidak mencantumkan ketentuan-ketentuan yang dilarang sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1), dan tidak dalam bentuk sebagaimana yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Dari hasil tinjauan yang penulis lakukan terhadap isi perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun dan dokumen pendukung lainnya, dapat dikatakan PT X telah berupaya agar klausula-klausula baku atas surat-surat dan perjanjian yang dipergunakan oleh PT X telah berusaha untuk memperhatikan kepentingan pembeli dengan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengembang PT X dalam penyusunan dan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun telah berusaha berpedoman pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat

³⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*, UU No.8 Tahun 1999, LN No.42 tahun 1999, TLN No. 3821, Ps.18 ayat (1).

⁴⁰ *Ibid*, Ps. 18 ayat (2).

Nomor 11/KPTS/M/1994 dan Undang-Undang nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dengan tujuan agar sedapat mungkin permasalahan hukum dapat dihindari dalam transaksi jual beli satuan rumah susun yang ditawarkannya. Akan tetapi hal tersebut di atas tidak mudah dilaksanakan, sehingga klausula-klausula baku yang ditetapkan dalam formulir, surat-surat dan perjanjian baku yang dipersiapkan pengembang dapat dikatakan belum benar-benar berimbang, sebagaimana terlihat dalam klausula-klausula yang penulis bahas tersebut di atas, yang mana kepentingan pengembang masih dominan. Dalam klausula-klausula tersebut masih tersirat adanya unsur pemaksaan dan pengalihan tanggung jawab yang dilakukan oleh pengembang kepada pembeli. Penempatan dua pihak yang tidak berimbang dalam perjanjian baku yang dibuat menggunakan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berakibat dapat meniadakan suatu kewajiban atau menghapuskan hak-hak salah satu pihak.

Pengawasan pemerintah terhadap pengaturan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang telah dituangkan dalam bentuk Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11/KPTS/1994, tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun, pada umumnya direspon oleh para pengembang akan tetapi secara tidak konsisten. Pada satu sisi pengembang merasa tidak terikat dengan produk hukum tersebut dengan alasan ketentuan tersebut tingkatannya lebih rendah dari undang-undang atau peraturan pemerintah, dan ketentuan tersebut hanya sekedar pedoman yang bersifat fakultatif (kebolehan), sehingga pengembang boleh mengikuti atau tidak mau mengikutinya. Pada sisi lain pengembang merasa terikat pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat untuk kepentingan penanganan perkaranya di pengadilan melawan gugatan konsumen.⁴¹

⁴¹ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2003, hal.94.

2.3.3 Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun PT X, dapat dibagi menjadi sebagai berikut:

- a. Pihak-pihak yang terkait langsung dengan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun.

Pihak-pihak yang terkait langsung yaitu pihak pengembang selaku penjual dan pihak pembeli. Hubungan hukum antara pengembang dengan pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun merupakan hubungan timbal balik antara hak dan kewajiban, yang mana hak dan kewajiban para pihak seharusnya ditetapkan oleh para pihak secara bersama-sama dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian secara berimbang, sesuai dengan asas kesepakatan yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun wujud hak dan kewajiban masing-masing pihak yang dimaksud dalam hubungan timbal balik ini tergantung pada wujud objek hukum yang bersangkutan, dalam hal ini unit satuan rumah susun yang diperjual belikan yang menjadi sumber dari timbulnya berbagai hak dan kewajiban tersebut.

- b. Pihak-pihak yang terkait secara tidak langsung dengan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun.

Dalam transaksi jual beli satuan rumah susun selain terdapat pihak-pihak yang terkait langsung dengan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dalam hal ini pengembang dan pembeli, terdapat pula pihak-pihak yang terkait tidak secara langsung dengan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, antara lain kontraktor dan Badan Pengelola rumah susun serta Notaris yang ditunjuk oleh pengembang untuk melegalisasi perjanjian.

Hubungan pembeli dengan kontraktor dalam hal ini terkait sehubungan dengan hubungan kerja kontraktor dengan pengembang, yang mana kontraktor mendapat perintah kerja dari pengembang untuk menyelesaikan pembangunan rumah susun dan menyerahkan hasil pekerjaannya dan pengembang melakukan pembayaran terhadap kontraktor. Atas hasil pekerjaannya kontraktor masih mempunyai kewajiban jaminan

masa pemeliharaan apabila atas kerusakan-kerusakan atau ketidak sempurnaan hasil kerja kontraktor, sehingga kontraktor masih terikat untuk melaksanakan kewajibannya untuk memperbaiki hasil pekerjaannya. Dalam perjanjian pengikatan jual beli pengembang terikat jaminan pemeliharaan dengan pembeli, atas instruksi pembeli perbaikan kerusakan fisik bangunan yang telah diserahkan terimakan oleh pengembang kepada pembeli, oleh pengembang akan diinstruksikan kepada kontraktor untuk segera memperbaikinya, pembeli tidak diperkenankan untuk langsung memberi instruksi kepada kontraktor.

Hubungan pembeli dengan Badan Pengelola, dalam hal ini terkait sehubungan dengan Badan Pengelola yang ditunjuk untuk mengelola rumah susun oleh pengembang selaku Perhimpunan Penghuni Sementara Rumah Susun. Atas petunjuk dari pengembang selaku Perhimpunan Penghuni Sementara Rumah Susun, ruang lingkup pekerjaan Badan Pengelola antara lain melakukan pengelolaan dan perawatan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berikut fasilitas-fasilitas yang tersedia pada rumah susun selalu dalam kondisi bersih, tertib dan berfungsi baik. Badan Pengelola melakukan tugasnya atas instruksi dan pemberian wewenang dari pengembang selaku Perhimpunan Penghuni Sementara Rumah Susun dan untuk kepentingan dan kenyamanan bersama para penghuni dan pembeli unit-unit satuan rumah susun yang ditawarkan oleh pengembang. Dalam lampiran-lampiran perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, yaitu lampiran VI mengenai Kontrak tentang Pelaksanaan Tata Tertib Satuan Rumah Susun dan lampiran VII tentang Peraturan Tata Tertib Hunian, diatur bahwa pengembang adalah satu-satunya yang berhak menunjuk dan menentukan Badan Pengelola yang akan mengawasi dan mengatur operasional dan tata tertib yang diberlakukan pada rumah susun tersebut yang nantinya wajib ditaati oleh pembeli.

Hubungan pembeli dengan Notaris, dalam hal ini terkait dengan penunjukan Notaris oleh pengembang untuk melegalisasi perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dibuat di bawah tangan dalam bentuk baku oleh pengembang untuk ditandatangani oleh pembeli. Pembeli wajib hadir bersama-sama dengan pihak pengembang di kantor Notaris pada waktu yang telah ditentukan. Notaris akan

menjelaskan kepada pembeli isi perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang telah disiapkan oleh pengembang, antara lain mengenai objek yang diperjanjikan dan mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak. Setelah pembeli mengerti dan menerima isi perjanjian yang dipersiapkan oleh pengembang tersebut, di hadapan Notaris perjanjian tersebut ditandatangani oleh pembeli dan pihak pengembang.

Dari uraian tersebut di atas terlihat adanya mata rantai yang menghubungkan antara pihak-pihak baik yang terkait langsung dengan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dengan pihak-pihak yang terkait tidak secara langsung dengan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, dalam hal ini telah terjadi hubungan hukum antara satu sama lain yang dijembatani dengan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dan kesepakatan yang ditetapkan dalam perjanjian tersebut.

2.3.4 Sikap Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Beberapa tahapan dalam prosedur pembelian unit satuan rumah susun yang ditawarkan oleh PT X, yaitu:

1. Tahap pemesanan;
2. Tahap penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun diikuti dengan akad kredit apabila pembiayaan menggunakan jasa bank;
3. Tahap serah terima unit satuan rumah susun; dan
4. Tahap penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT.

Dalam tahap pertama yaitu tahap pemesanan, informasi tentang satuan rumah susun merupakan kebutuhan pokok sebelum pembeli menggunakan dananya untuk mengadakan transaksi pembelian unit satuan rumah susun dimaksud. Informasi tersebut dapat diperoleh pembeli dari keterangan baik secara lisan maupun tertulis dari pengembang maupun agen-agen pemasaran pengembang. Sumber informasi pembeli peroleh dalam berbagai bentuk antara lain melalui iklan di media non-elektronik maupun media elektronik, brosur, pamflet, pameran-pameran niaga. Dalam

tahap pemesanan pembeli bersikap aktif untuk mendapatkan informasi dan berbagai penjelasan dari bagian pemasaran pihak pengembang, antara lain informasi mengenai unit satuan rumah susun yang masih tersedia, lokasi dan fasilitas yang tersedia, harga unit satuan rumah susun yang akan dipesan, cara pembayaran yang dapat dipilih oleh pembeli, serta ketentuan dan syarat-syarat yang perlu diketahui dan ditaati oleh pembeli sebelum pembeli membayar uang pemesanan (*booking fee*) dan mengadakan hubungan hukum lebih lanjut, yaitu penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dengan pengembang.

Dalam tahap kedua yaitu tahap penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, telah terjadi hubungan hukum antara pembeli dengan pengembang dengan segala aspek keperdataannya, yaitu hubungan hukum yang berkaitan dengan hak-hak dan kewajiban pembeli yang bersifat keperdataan. Dalam tahap penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun ini berlaku asas hukum kebebasan berkontrak dan sistem terbuka yang dianut hukum perjanjian buku ke 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada tahap ini setiap orang diberi kebebasan mengadakan perjanjian termasuk perjanjian yang dipaksakan, dalam arti pembeli sebagai pihak yang mempunyai posisi lebih lemah dibandingkan pengembang berada pada kondisi *take it or leave it*, sehingga pihak yang lebih kuat dapat memaksakan kehendaknya atas pihak yang lemah. Kessler mengatakan bahwa hukum perjanjian itu adalah pelindung dari pembagian kekuasaan yang tidak merata dalam masyarakat sehingga memungkinkan pemaksaan kehendak pihak yang kuat atas pihak-pihak yang lemah.⁴²

Apabila cara pembayaran yang dipilih oleh pembeli melalui pembiayaan bank, setelah tahap penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, pembeli akan kembali berhadapan dengan pihak bank yang telah mempersiapkan dokumen kredit dalam bentuk standar atau baku yang harus ditandatangani oleh pembeli selaku debitor. Untuk memperoleh pinjaman ini, pembeli harus mengurus sendiri proses pengajuan pinjaman kepada bank, dan pada umumnya bank-bank yang

⁴² Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, cet.4 (Jakarta: Diadit Media, 2011), hal. 61.

telah terikat perjanjian kerjasama dengan pengembang yang bersedia memberikan pinjaman kepada pembeli oleh karena adanya jaminan dari pengembang untuk menanggung kredit yang bermasalah.⁴³ Dalam tahap ini pembeli pada umumnya mengambil sikap menerima perjanjian yang sudah disiapkan oleh pengembang maupun bank, oleh karena pembeli tidak diberikan kebebasan untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perjanjian dalam bentuk baku tersebut.

Dalam tahap ketiga yaitu tahap Serah Terima Unit Satuan Rumah Susun, pengembang akan mengirim surat pemberitahuan kepada pembeli untuk hadir ketempat pada hari serta tanggal yang ditentukan oleh pengembang guna menandatangani Berita Acara Serah Terima unit satuan rumah susun yang dibeli oleh pembeli. Kemudian pengembang akan menyerahkan kunci serta pelaksanaan penyerahan fisik atas unit satuan rumah susun dimaksud kepada pembeli. Pada tahap penyerahan fisik pembeli diberi kesempatan untuk memeriksa terlebih dahulu spesifikasi bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Apabila pembeli menemukan ketidak sesuaian dengan yang telah diperjanjikan, pembeli dapat mengajukan permintaan kepada pengembang untuk memperbaikinya. Terhitung sejak dilaksanakan serah terima tersebut, segala resiko dan tanggung jawab atas unit satuan rumah susun menjadi beban dan tanggung jawab pembeli sepenuhnya serta pembeli terikat dan wajib mentaati peraturan tata tertib hunian yang telah ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni. Terhitung sejak tanggal serah terima unit satuan rumah susun, segala biaya pemeliharaan dan pajak-pajak yang timbul menjadi beban dan wajib dibayar oleh pembeli. Untuk membeli dan tinggal di satuan rumah susun merupakan suatu bentuk budaya baru yang memerlukan waktu untuk penyesuaian. Sikap pembeli yang sejak awal pemesanan kurang memperhatikan hak dan kewajiban yang akan timbul atas pembelian satuan rumah susun, pada tahap serah terima dan menghuni unit satuan rumah susun tersebut, mereka sulit untuk menerima peraturan hunian yang harus ditaati dan keberatan atas biaya yang dibebankan oleh Badan Pengelola.

⁴³ Wawancara Dengan Pengembang PT X, *op.cit.*

Dalam tahap keempat, yaitu tahap penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT akan dilaksanakan oleh pengembang setelah sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun terbit, pembeli sudah melunasi pembayaran harga jual dan biaya-biaya lainnya yang dipersyaratkan dalam perjanjian serta telah menandatangani Berita Acara Serah Terima unit satuan rumah susun. Pengembang akan memberitahukan secara tertulis kepada pembeli untuk datang ke tempat pelaksanaan penandatanganan Akta Jual Beli pada hari dan tanggal yang ditentukan. Pada tahap pemindahan hak dengan Akta Jual Beli merupakan perbuatan hukum yang sifatnya tunai, hak milik atas satuan rumah susun berpindah kepada pembeli saat selesainya Akta Jual Beli dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT.

2.3.5 Peran Notaris Dalam Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Dalam masyarakat seorang Notaris dianggap sebagai seseorang yang dapat memberi nasihat dalam bidang hukum dan kedudukan Notaris yang independen menjadikan seorang Notaris menjadi seorang ahli yang bersifat netral, tidak berpihak, dan pembuat dokumen yang dapat diandalkan kebenarannya dalam suatu proses hukum sehingga dapat mencegah timbulnya permasalahan diantara para pihak dikemudian hari.

Dari hasil wawancara dengan pengembang PT X, untuk melaksanakan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dengan pembeli, PT X menggunakan jasa Notaris untuk melegalisasi perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun berikut seluruh lampirannya dipersiapkan oleh Bagian Administrasi Penjualan, dengan prosedur sebagai berikut:

1. Membuat dan mengirimkan undangan kepada pembeli;
2. Menerima konfirmasi dari pembeli mengenai jadwal dan Notaris yang dipilih;
3. Pada hari yang ditetapkan dokumen pengikatan jual beli satuan rumah susun berikut seluruh lampirannya diserahkan ke Notaris.

4. Penandatanganan dilakukan di hadapan Notaris yang kemudian melegalisasinya, setelah selesai dilegalisasi dokumen dikembalikan kepada pengembang dalam hal ini bagian Administrasi Penjualan.
5. Membuat surat undangan ditujukan kepada pembeli untuk pengambilan perjanjian pengikatan jual beli.⁴⁴

Dari hasil tinjauan dilapangan dengan beberapa pembeli unit satuan rumah susun yang ditawarkan oleh pengembang PT X, tidak semua pembeli benar-benar membaca dan mengerti isi perjanjian yang ditandatanganinya. Menurut pembeli, mereka menerima dan menandatangani perjanjian tersebut apa adanya, dengan alasan perjanjian yang sudah disiapkan oleh pengembang akan sulit untuk dinegosiasikan dan cukup tebalnya perjanjian pengikatan jual beli berikut lampiran-lampirannya membuat pembeli merasa enggan untuk membacanya. Pembeli memperoleh penjelasan secara garis besar mengenai hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dengan PT X pada saat menghadap Notaris, guna menandatangani perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dibuat di bawah tangan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pengembang.

Menurut pembeli yang membaca terlebih dahulu isi perjanjian sebelum menandatanganinya dalam kaitan dengan kedudukan antara pengembang dengan pembeli, sebagian besar mengatakan bahwa kedudukan pembeli tidak berimbang dengan kedudukan pengembang. Dalam hal ini kedudukan pengembang lebih tinggi dari kedudukan pembeli, sehingga kewajiban yang dibebankan kepada pembeli dan pengembang tidak berimbang. Pada umumnya yang dipertanyakan dan diperdebatkan oleh pembeli yaitu mengenai pasal sanksi denda yang diberlakukan kepada pembeli dan pengembang. Apabila pengembang lalai menyerahkan fisik unit satuan rumah susun pada waktu yang telah ditetapkan, pengembang tidak langsung dikenakan denda akan tetapi diberi perpanjangan waktu selama 3 (tiga) bulan untuk menyelesaikan pembangunan. Besarnya denda keterlambatan yang dikenakan kepada pembeli dan pengembang besarnya sama yaitu sebesar 2‰ (dua permil), akan tetapi terhadap pengembang diberikan batasan maksimum denda yaitu sebesar 5% (lima

⁴⁴ *Ibid.*

persen) dari harga jual. Menurut pendapat pembeli dengan diberlakukannya pembatasan denda terhadap pengembang dalam pasal mengenai sanksi denda ini, pengembang berlaku kurang adil terhadap pembeli. Isi perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun berikut lampiran-lampirannya yang telah disiapkan oleh pengembang lebih banyak mencantumkan kewajiban-kewajib pembeli dibandingkan dengan kewajiban-kewajiban pengembang dan banyak peraturan yang nantinya harus dipatuhi oleh pembeli sehubungan dengan unit satuan rumah susun yang dibelinya. Pembeli tidak mempunyai kebebasan untuk bernegosiasi atas syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun berikut lampiran-lampirannya.⁴⁵

Menurut keterangan yang diberikan oleh beberapa Notaris yang ditunjuk oleh pengembang untuk melegalisasi perjanjian, pada hari yang telah ditentukan para pihak hadir di kantor Notaris, setelah Notaris menerima dan memeriksa identitas para pihak dan menjelaskan isi dari perjanjian tersebut kepada para pihak, maka para pihak menandatangani perjanjian tersebut di hadapan Notaris. Apabila isi perjanjian setelah dijelaskan kepada pembeli terdapat hal-hal yang belum disetujui oleh pembeli, maka pelaksanaan penandatanganan perjanjian ditunda dan Notaris minta agar antara pembeli dengan pihak pengembang memusyawarahkan dan menyelesaikan masalah tersebut terlebih dahulu. Setelah tidak ada permasalahan, maka para pihak yang hadir dapat membubuhi tandatangannya di hadapan Notaris, dalam hal ini Notaris melihat dan menjamin kepastian pihak yang menandatangani sesuai dengan identitas yang diterimanya.

Isi perjanjian yang dijelaskan oleh Notaris kepada pembeli antara lain, objek yang diperjual belikan, jaminan bebas sengketa dari pengembang atas objek yang diperjual belikan, sanksi bagi pengembang bila terlambat menyerahkan unit satuan rumah susun dan sanksi bagi pembeli apabila terlambat melakukan transaksi pembayaran harga jual, masa pemeliharaan bangunan, tenggang waktu untuk pengajuan komplain kondisi bangunan setelah serah terima dilaksanakan dan pemutusan perjanjian serta penyelesaian perselisihan.

⁴⁵ Wawancara dengan beberapa Pembeli pada tanggal 15 April 2011 dan 3 Mei 2011.

Peran Notaris dalam penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun PT X :

Dengan dilegalisasinya perjanjian yang dibuat di bawah tangan, maka Notaris menjamin kebenaran pembubuhan tandatangan dari pembeli atau kuasanya yang datang menghadap Notaris.

Memberikan pelayanan penyuluhan hukum kepada pembeli sehubungan dengan transaksi jual beli satuan rumah susun.

2.4 Analisa Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Dibawah Tangan Yang Dilegalisasi dan Didaftarkan (*Waarmerken*)

2.4.1 Kaidah Penggunaan Bahasa Indonesia Dalam Legalisasi dan Pendaftaran (*Waarmerking*)

Di dalam Pasal 36 Undang-Undang Dasar 1945 dikatakan bahwa bahasa Negara ialah bahasa Indonesia, dan dalam ketentuan Pasal 43 UUDN dikatakan pula bahwa akta dibuat dalam bahasa Indonesia. Dalam teori dan praktek hukum, bahasa Indonesia yang digunakan yaitu bahasa hukum Indonesia yang mempunyai istilah-istilah serta gaya bahasa khusus, karena bahasa hukum merupakan bahasa aturan dan peraturan yang harus memenuhi syarat-syarat dan kaidah-kaidah bahasa Indonesia, yang bertujuan untuk mewujudkan ketertiban dan keadilan guna mempertahankan kepentingan umum dan kepentingan pribadi di dalam masyarakat.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dikatakan, kaidah merupakan kata benda yang mempunyai arti aturan yang sudah pasti, rumusan yang menjadi hukum.⁴⁶ Kata-kata yang terurai dalam bentuk kaidah hukum sifatnya menyatakan, memberikan penilaian yang bersifat *imperative*, sehingga kaidah hukum mengandung kata-kata perintah dan larangan, apa yang harus dilakukan dan apa yang tidak boleh dilakukan. Kaidah hukum dapat berbentuk bahasa tulisan, dalam bentuk perundangan maupun dalam bentuk bahasa lisan yang terdapat dalam hukum adat atau hukum kebiasaan. Menurut H. Hilman Hadikusuma, kaidah-kaidah hukum itu sesungguhnya lebih banyak berada di luar hukum yang tertulis dalam bentuk perundangan, kaidah-kaidah

⁴⁶ Tim Prima Pena, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gitamedia Press, hal.381.

perundangan itu merupakan barang mati yang tidak akan dapat mengikuti perkembangan masyarakat yang demikian cepat, lain halnya dengan kaidah hukum adat yang hidup, berubah silih berganti mengikuti kehidupan masyarakat itu sendiri. Namun tidak tertulisnya kaidah hukum adat akan menimbulkan ketidak pastian, sedangkan kepastian hukum diperlukan bagi kehidupan masyarakat. Oleh karenanya dalam menempatkan kata-kata dalam bentuk kaidah hukum tertulis harus dapat menjangkau kehidupan masyarakat yang lama.⁴⁷

Hukum dalam masyarakat berfungsi untuk mengatur segala dimensi kehidupan masyarakat yang berhubungan timbal balik dengan gejala kemasyarakatan lainnya termasuk juga bahasa dan dalam bidang hukum bahasa mempunyai peranan penting untuk tercipta dan terlaksananya hukum dalam masyarakat. Hukum dapat berjalan efektif apabila dirumuskan dengan tegas dan mencerminkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat sehingga dapat dikomunikasikan dengan baik pada subjek-subjek hukum yang dituju. Apabila masyarakat tidak memahami makna ketentuan hukum yang dirumuskan, maka berakibat ketentuan hukum tersebut tidak dapat berjalan. Bahasa hukum yang dipergunakan hingga saat ini masih dipengaruhi istilah-istilah yang merupakan terjemahan dari bahasa hukum Belanda dan memiliki arti khusus yang kadang menyimpang dari ketentuan yang umum dalam bahasa Indonesia, sehingga dokumen hukum seperti, peraturan perundang-undangan, surat perjanjian, akta Notaris, putusan pengadilan terasa sulit dipahami oleh masyarakat pada umumnya.

Ketentuan Pasal 31 Undang-Undang nomor 24 Tahun 2009, tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan, menentukan bahwa:

1. Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian yang melibatkan lembaga Negara, instansi pemerintah Republik Indonesia, lembaga swasta Indonesia atau perseorangan warga Negara Indonesia.

⁴⁷ H. Hilman Hadikusuma, *Bahasa Hukum Indonesia*, cet.4 (Bandung:PT Alumni, 2010), hal. 13.

2. Nota kesepahaman atau perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang melibatkan pihak asing ditulis juga dalam bahasa nasional pihak asing tersebut dan/atau bahasa Inggris.⁴⁸

Dalam ketentuan Pasal 27 Undang-Undang nomor 24 Tahun 2009 ditentukan pula bahwa Bahasa Indonesia wajib digunakan dalam dokumen resmi negara.⁴⁹ Dalam penjelasan Pasal 27 dikatakan bahwa yang dimaksud dengan dokumen resmi Negara adalah antara lain surat keputusan, surat berharga, ijazah, surat keterangan, surat identitas diri, akta jual beli, surat perjanjian, putusan pengadilan.

Kedua pasal sebagaimana tersebut di atas mempertegas kewajiban penggunaan bahasa Indonesia dalam semua produk hukum dan perundang-undangan di Indonesia, meliputi pula akta-akta yang dibuat di hadapan Notaris, perjanjian-perjanjian atau dokumen hukum yang dibuat oleh kalangan profesi hukum dan para pengusaha. Jika dikaitkan dengan ketentuan yang mengatur tentang akta otentik yaitu yang dibuat di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan undang-undang, maka semua perjanjian atau dokumen hukum yang akan para pihak buat dan tandatangi harus dalam bahasa Indonesia dan apabila akan dibuat dalam bahasa asing lainnya, maka setidaknya harus dibuat dalam 2 (dua) bahasa, sehingga tidak melanggar ketentuan Undang-Undang nomor 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan. Penerapan penggunaan kata dan bahasa hukum dalam pelaksanaan praktek Notaris harus benar-benar diperhatikan. Setelah semua syarat untuk pembuatan akta otentik terpenuhi, maka pelaksanaan pembuatan akta dapat dilakukan, apabila syarat suatu akta otentik tidak dapat dipenuhi, Notaris dapat mengusulkan pilihan lainnya, yaitu akta tersebut dibuat di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris, sehingga Notaris hanya bertanggung jawab terbatas pada tandatangan para pihak yang membuat perjanjian. Jika syarat legalisasi tidak dapat dipenuhi juga, akta di bawah tangan tersebut dapat didaftarkan (*waarmerken*).

⁴⁸ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan*, UU No.24 Tahun 2009, LN No.109 Tahun 2009, TLN No.5035, Ps.31.

⁴⁹ *Ibid.*, Ps.27.

Dari hasil wawancara terhadap beberapa Notaris dengan wilayah kedudukan yang berbeda, dalam praktek terdapat perbedaan mengenai pemakaian kalimat untuk melegalisasi suatu akta di bawah tangan.

Hasil wawancara dengan Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Tangerang,⁵⁰ bahwa dalam surat pemberitahuan yang dikeluarkan pada bulan Juni tahun 2007, Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kabupaten Tangerang telah menyampaikan kepada para Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Tangerang, salah satunya mengenai penggunaan format kalimat yang digunakan dalam melegalisasi surat maupun akta yang dibuat di bawah tangan. Dalam bundel yang dilampirkan pada surat pemberitahuan nomor 114/Pengda-Kab.Tng/INI-T/VI/2007 dari Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kabupaten Tangerang, disampaikan bahwa:

Kalimat yang dipakai untuk melaksanakan kewenangan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN:

Nomor: (nomor legalisasi)

Melihat dan mengesahkan tanda tangan dari:

- a. Tuan (nama penghadap), lahir di (nama kota), pada tanggal (tanggal lahir), Pengusaha, bertempat tinggal di (nama kota), Jalan (nama jalan), Rukun Tetangga (angka), Rukun Warga (angka), Kelurahan (nama), Kecamatan (nama), pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor (nomor), Warga Negara Indonesia;
- b. Tuan (nama penghadap), lahir di (nama kota), pada tanggal (tanggal lahir), Pengusaha, bertempat tinggal di (nama kota), Jalan (nama jalan), Rukun Tetangga (angka), Rukun Warga (angka), Kelurahan (nama), Kecamatan (nama), pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor (nomor), Warga Negara Indonesia.

Pada tanggal (tanggal legalisasi), oleh saya, (nama Notaris), Notaris di Kabupaten Tangerang

Notaris Kabupaten Tangerang
(nama lengkap Notaris)

⁵⁰ Wawancara dengan Notaris Unita Christina Winata di Kabupaten Tangerang pada tanggal 3 Maret 2011, 21 Maret 2011 dan 12 April 2011.

Berdasarkan surat pemberitahuan dari Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kabupaten Tangerang, maka para Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Tangerang menggunakan format tersebut untuk setiap transaksi legalisasi, walaupun dalam praktek dokumen di bawah tangan yang akan dilegalisasi terbagi menjadi dua macam yaitu dokumen atau surat yang dibuat di bawah tangan, yang pada saat dilegalisasi oleh Notaris tidak dijelaskan terlebih dahulu isinya kepada para penghadap; dan dokumen atau surat yang dibuat di bawah tangan, yang pada saat dilegalisasi secara garis besar isinya diterangkan terlebih dahulu oleh Notaris sebelum ditandatangani oleh para pihak. Sebagai contoh perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, yang mana sebelum perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun tersebut ditandatangani oleh para pihak, Notaris membacakan secara garis besar isi daripada perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun tersebut dan memberikan penjelasan apabila ada hal-hal yang berhubungan dengan hukum yang kurang dipahami oleh pihak-pihak yang menghadap dan akan menandatangani. Apabila isi dari perjanjian ada yang belum disetujui oleh pembeli, Notaris akan menunda penandatanganan akta dan menyerahkan masalah tersebut kepada pihak pengembang agar dimusyawarahkan dan diselesaikan terlebih dahulu hingga tercapai kata sepakat diantara para pihak. Dalam hal ini Notaris tidak ikut terlibat dan tidak memberikan pendapat, karena akta tersebut dibuat oleh para pihak yang menghadapnya.

Hasil wawancara dengan Notaris yang berkedudukan di Kotamadya Jakarta Pusat,⁵¹ bahwa kalimat yang digunakan dalam melegalisasi suatu akta di bawah tangan tidak ada format standar. Kalimat yang dipakai untuk melaksanakan legalisasi tergantung dari surat-surat dan perjanjian yang dibuat di bawah tangan berdasarkan permintaan legalisasi yang diajukan oleh kliennya. Apabila akta di bawah tangan yang akan dilegalisasi oleh Notaris perlu dibacakan dan dijelaskan terlebih dahulu sebelum dilakukan penandatanganan, maka Notaris menggunakan format kalimat sebagai berikut:

LEGALISASI

⁵¹ Wawancara dengan Notaris Henny Kurnia Tjahja di Jakarta Pusat pada tanggal 8 April 2011 dan 29 April 2011.

Nomor: (nomor legalisasi)

Saya, yang bertandatangan di bawah ini, (nama Notaris), notaris di Kota Jakarta Pusat, telah membacakan dan menjelaskan isi surat ini kepada:

- a. Tuan (nama penghadap), lahir di (nama kota), pada tanggal (tanggal lahir), Warga Negara Indonesia, karyawan swasta, bertempat tinggal di (nama kota), Jalan (nama jalan), Rukun Tetangga (angka), Rukun Warga (angka), Kelurahan (angka), Kecamatan (nama), Kotamadya (nama), Pemegang Nomor Induk Kependudukan (nomor);
- b. Tuan (nama penghadap), lahir di (nama kota), pada tanggal (tanggal lahir penghadap), Warga Negara Indonesia, karyawan swasta, bertempat tinggal di (nama kota), Jalan (nama jalan), Rukun Tetangga (angka), Rukun Warga (angka), Kelurahan (angka), Kecamatan (nama), Kotamadya (nama), Pemegang Nomor Induk Kependudukan (nomor);

-yang telah dikenal oleh saya, notaris, sesudah itu para penghadap Tuan (nama penghadap pertama) dan Tuan (nama penghadap kedua) tersebut membubuhkan tandatangan pada surat ini di hadapan saya, notaris, pada tanggal (tanggal legalisasi).-

NOTARIS KOTA JAKARTA PUSAT
(nama Notaris)

Apabila akta di bawah tangan yang akan dilegalisasi oleh Notaris tidak perlu perlu dibacakan dan dijelaskan terlebih dahulu sebelum dilakukan penandatanganan, maka Notaris menggunakan format kalimat sebagai berikut:

LEGALISASI

Nomor: (nomor legalisasi)

Saya, yang bertandatangan di bawah ini, (nama Notaris), notaris di Kota Jakarta Pusat, mengetahui untuk legalisir tanda-tangan:

1. Tuan (penghadap), lahir di (nama kota), pada tanggal (tanggal lahir penghadap), Warga Negara Indonesia, karyawan swasta, bertempat tinggal di (nama kota), Jalan (alamat penghadap sesuai Kartu Tanda Penduduk), Rukun Tetangga (angka), Rukun Warga (angka), Kelurahan (nama Kelurahan), Kecamatan (nama

kecamatan), Kotamadya (nama kota), Pemegang Nomor Induk Kependudukan (nomor);

2. Tuan (penghadap), lahir di (nama kota), pada tanggal (tanggal lahir penghadap), Warga Negara Indonesia, karyawan swasta, bertempat tinggal di (nama kota), Jalan (nama jalan), Rukun Tetangga (angka), Rukun Warga (angka), Kelurahan (nama Kelurahan), Kecamatan (nama kecamatan), Kotamadya (nama kota), Pemegang Nomor Induk Kependudukan (nomor);

-yang telah dikenal oleh saya, notaris, sesudah itu para penghadap Tuan (nama penghadap) dan Tuan (nama penghadap) tersebut membubuhkan tandatangan pada surat ini di hadapan saya, notaris, pada tanggal (tanggal legalisasi).-----

NOTARIS KOTA JAKARTA PUSAT
(nama Notaris)

Pencantuman format kalimat pada legalisasi akta di bawah tangan untuk wilayah Jakarta beragam, tergantung dari masing-masing Notaris, ada yang menggunakan kedua format seperti tersebut di atas dan ada pula Notaris yang menggunakan format kalimat melihat dan mengesahkan tandatangan untuk melegalisasi akta di bawah tangan baik isi akta dijelaskan terlebih dahulu maupun isi akta tidak dijelaskan oleh Notaris.

Hasil wawancara dengan Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Karawang,⁵² kalimat yang digunakan dalam melegalisasi suatu akta di bawah tangan tidak ada format standar, tergantung dari surat atau akta yang akan dilegalisasi. Apabila surat atau akta tersebut oleh Notaris dianggap perlu di jelaskan terlebih dahulu isinya, sebagai contoh legalisasi Surat Kuasa, maka Notaris menganggap si penerima kuasa wajib mengetahui apa saja yang dikuasakan kepadanya dan Notaris akan memberitahukan atau menjelaskan terlebih dahulu hal-hal yang dikuasakan sebagaimana tercantum dalam surat kuasa tersebut sebelum surat kuasa ditandatangani oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa, dengan menggunakan format

⁵² Wawancara dengan Notaris Sri Murdawati di Kabupaten Karawang pada tanggal 20 April 2011 dan 2 Mei 2011.

kalimat “telah menjelaskan kepada”. Apabila Notaris menganggap isi surat tidak perlu dijelaskan, maka format kalimat yang digunakan “melihat dan mensahkan tandatangan dari”. Mengenai isi kalimat tidak ada perubahan jauh dari format lama, hanya ada penambahan penjabaran data para pihak yang hadir untuk menandatangani surat atau akta yang dilegalisasi, yaitu data dicantumkan lengkap atau terperinci sebagaimana mengikuti format pada komparasi para pihak yang menghadap dalam pembuatan akta Notaris. Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (I.N.I) dalam Rapat Pleno Pengurus Pusat Yang Diperluas (Pra Kongres), yang diadakan di Makassar pada tanggal 13 dan 14 Juli 2005 pernah merekomendasikan contoh-contoh pencantuman kalimat dalam pembuatan akta yang disampaikan oleh bapak Winanto Wiryomartani yang bertindak selaku Ketua Sidang Pleno. Akan tetapi hingga saat ini para Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Karawang belum memperoleh informasi lebih lanjut mengenai pelaksanaan hal tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa Notaris di beberapa wilayah sebagaimana tersebut di atas, ditemukan bahwa dalam praktek saat ini para Notaris membedakan mengenai legalisasi menjadi 2 macam legalisasi sebagai berikut:

1. Legalisasi dalam arti dokumen atau akta yang dibuat di bawah tangan tersebut ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris setelah dokumen atau akta di bawah tangan tersebut dibacakan dan dijelaskan terlebih dahulu oleh Notaris yang bersangkutan, sehingga tanggal dokumen atau akta di bawah tangan tersebut adalah sama dengan tanggal legalisasi dari Notaris. Dengan demikian Notaris menjamin keabsahan tandatangan dari para pihak yang dilegalisasi tandatangannya, sehingga pihak-pihak yang menghadap dan menandatangani dokumen atau akta di bawah tangan tersebut tidak dapat menyangkal dan mengatakan bahwa mereka tidak tahu dan tidak mengerti isi dari dokumen atau akta di bawah tangan tersebut, karena isi dokumen atau akta di bawah tangan tersebut sebelum ditandatanganinya telah dijelaskan oleh Notaris.
2. Legalisasi tandatangan dalam arti Notaris hanya menyaksikan dan mengesahkan tandatangan para pihak yang menghadap atas dokumen atau akta di bawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak yang menghadap Notaris. Dalam hal ini Notaris

tidak membacakan isi dokumen atau akta di bawah tangan dimaksud, dengan pertimbangan antara lain Notaris tidak terlibat pada saat pembahasan isi dokumen atau akta di bawah tangan diantara para pihak yang bertandatangan atau Notaris tidak mengerti bahasa atau tulisan yang digunakan para penghadap untuk membuat dokumen atau akta di bawah tangan tersebut.

Dari beberapa wilayah kedudukan Notaris yang diteliti, yang menetapkan penggunaan format standar yaitu para Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Tangerang, dengan mengacu pada format kalimat yang disampaikan oleh Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kabupaten Tangerang.

Mengenai akta di bawah tangan yang didaftarkan (*waarmerken*), dari hasil wawancara dengan Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Tangerang,⁵³ kalimat yang digunakan untuk pendaftaran suatu akta di bawah tangan telah disampaikan pula format kalimatnya oleh Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kabupaten Tangerang bersama-sama dengan format penggunaan kalimat lainnya yang digunakan dalam praktek Notaris. Dalam lampiran surat dari Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Kabupaten Tangerang yang dikeluarkan pada bulan Juni tahun 2007, disampaikan bahwa:

Kalimat yang dipakai untuk melaksanakan kewenangan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 2b UUJN:

Nomor: (nomor pendaftaran)

Dibukukan dan didaftarkan pada hari ini, (hari pendaftaran), tanggal (tanggal pendaftaran), oleh saya, (nama Notaris), Notaris di Kabupaten Tangerang.

Notaris Kabupaten Tangerang,

(nama Notaris)

Menurut Notaris yang berkedudukan di Kota Jakarta Pusat maupun di Kabupaten Karawang kalimat yang digunakan dalam pendaftaran akta di bawah tangan tidak ditentukan format standar akan tetapi pada umumnya kalimat yang digunakan sama yaitu “dibukukan dan didaftarkan”.

⁵³ Wawancara dengan Notaris Unita Christina Winata di Kabupaten Tangerang, *op.cit.*

2.4.2 Tanggung Jawab Notaris Terkait Dengan Praktek Legalisasi Dan Pendaftaran (*Waarmerking*)

Hukum merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia, sehingga manusia dalam hidup bermasyarakat pada hakikatnya terikat oleh hukum, dimana ada masyarakat disitu ada hukum, dengan demikian masyarakat merupakan jaringan hukum dan karenanya ahli hukum mempunyai peranan penting dalam tata kehidupan masyarakat. Notaris yang merupakan seorang profesional hukum, dalam melakukan tugas profesinya harus berpegang pada moral yang mengarahkan dan mendasari perbuatan luhur. Menurut Franz Magnis Suseno, ada 5 (lima) kriteria nilai moral yang kuat yang mendasari kepribadian seorang profesional hukum, yaitu⁵⁴:

a. Kejujuran

Dalam kejujuran yang merupakan dasar utama terdapat dua sikap, pertama sikap terbuka yang berkenaan dengan pelayanan klien, kerelaan melayani secara bayaran maupun secara cuma-cuma, yang kedua sikap wajar yang berkenaan dengan antara lain perbuatan yang tidak berlebihan, tidak otoriter, tidak menindas, tidak kasar dan tidak memeras. Tanpa adanya kejujuran maka professional hukum mengingkari misi profesinya.

b. Keaslian atau otentik

Dalam arti menghayati dan menunjukkan diri sesuai dengan keaslian atau kepribadian yang sebenarnya, antara lain tidak menyalahgunakan wewenang, tidak melakukan perbuatan tercela, mendahulukan kepentingan nasabah.

c. Bertanggung jawab

Dalam menjalankan tugasnya profesional hukum wajib bertanggung jawab dalam arti bersedia melakukan dengan sebaik mungkin tugas apa saja yang termasuk lingkup profesinya, bertindak secara proporsional tanpa membedakan perkara bayaran dan perkara cuma-cuma, dan kesediaan memberikan laporan pertanggungjawaban atas pelaksanaan kewajibannya.

d. Kemandirian moral

⁵⁴ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006), hal 62

Dalam arti tidak mudah terpengaruh mengikuti pandangan moral yang terjadi disekitarnya, mempunyai pendirian sendiri, tidak dapat dibeli oleh pendapat mayoritas dan menyesuaikan diri dengan nilai kesusilaan dan agama.

e. Keberanian moral

Kesetiaan terhadap hati nurani yang menyatakan kesediaan untuk menanggung risiko konflik, antara lain berani menolak segala bentuk korupsi, kolusi, suap, pungutan liar.

Seorang Notaris dalam melaksanakan tugas profesionalnya dapat bertanggung jawab secara profesional terhadap profesinya jika ia dapat menerapkan aturan etika, moral dan agamanya. Tanggung jawab menurut kamus besar bahasa Indonesia, adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya.⁵⁵

Tanggungjawab Notaris meliputi:

a. Tanggung jawab moral

Notaris dalam melaksanakan tugasnya untuk kepentingan masyarakat, tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum ataupun kesusilaan. Notaris dapat menolak memberikan bantuannya apabila isi dari surat atau akta di bawah tangan yang diajukan oleh klien mengandung perbuatan yang dianggap bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Seorang Notaris tidak boleh pula membedakan antara orang yang keadaan ekonomisnya lemah dengan orang yang keadaan ekonomisnya kuat. Dalam Pasal 37 UUJN diatur, Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.

b. Tanggung jawab etis

Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus memiliki nilai luhur dengan menjunjung tinggi martabat jabatannya, kepribadiannya dan etika hukum dengan berpegang teguh pada peraturan perundang-undangan dan kode etik profesinya.

c. Tanggung jawab hukum, yang meliputi:

Tanggung jawab dari segi formil, yang berdasarkan Pasal 39 ayat (2) UUJN menyatakan, penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya

⁵⁵ Tim Prima Pena, *op.cit*, hal 739

oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum, atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya, dan

Tanggung jawab dari segi materiil, yaitu tanggung jawab yang terkait dengan materi atau isi dari akta yang dibuat oleh para pihak. Dalam hal ini tuntutan terhadap profesi Notaris lebih merujuk pada bentuk dari akta yang dihasilkan bukan materi dari akta. Materi atau isi perjanjian merupakan tanggung jawab para pihak yang membuatnya. Berdasarkan PJN dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Notaris dalam melegalisasi harus membacakan dan menjelaskan kepada para pihak isi dari perjanjian, dan memberitahukan kepada para pihak apabila terdapat perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, sedangkan dalam UUJN hal ini tidak lagi diatur. Mengenai materi perjanjian dalam ketentuan Pasal 58 ayat (1) UUJN hanya dinyatakan bahwa, Notaris membuat daftar akta, daftar surat dibawah tangan yang disahkan, daftar surat dibawah tangan yang dibukukan, dan daftar surat lain yang diwajibkan oleh undang-undang ini.

Tanggung jawab Notaris dalam praktek melegalisasi akta di bawah tangan sebatas pada penjaminan atas keabsahan tandatangan dari para pihak yang dilegalisasi tandatangannya. Dalam praktek Notaris membedakan legalisasi dengan legalisasi tandatangan saja dan legalisasi dengan membacakan dan menjelaskan isi surat atau akta di bawah tangan tersebut. Dalam Pasal 15 ayat 2 UUJN, ditetapkan bahwa wewenang yang diberikan kepada Notaris hanya terbatas pada legalisasi pengesahan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan akta di bawah tangan. Berbeda dengan pengertian legalisasi menurut Pasal 1874 ayat (2) dan Pasal 1 ayat (2) Ordonantie Stbl.1916-44 juncto 43, yang menentukan syarat legalisasi selain pengesahan tandatangan dan penetapan kepastian tanggal, disyaratkan pula isi akta harus dijelaskan kepada orang yang menghadap.

Notaris sebagai pejabat umum yang memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat secara profesional, dalam menjalankan jabatannya harus berpedoman pada aturan-aturan yang mengatur, membatasi dan menuntun antara lain UUJN dan Kode Etik Notaris yang dibuat oleh Ikatan Notaris Indonesia. Mengacu pada UUJN,

wewenang yang diberikan kepada Notaris dalam melegalisasi suatu akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf a hanya terbatas pada mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah dengan mendaftarkan pada buku khusus. Notaris tidak lagi disyaratkan untuk menjelaskan isi akta kepada para pihak yang melegalisasikan akta di bawah tangan tersebut. Dalam praktek Notaris pada saat mendapat order untuk melegalisasi suatu akta di bawah tangan, terlebih dahulu melihat bentuk dan isi aktanya apabila dipandang perlu Notaris tetap memberikan penjelasan akan isi akta terlebih dahulu sebelum para penghadap membubuhi tandatangannya.⁵⁶ Hal ini dilakukan oleh Notaris semata-mata sebagai seorang profesional hukum yang harus memiliki rasa tanggung jawab, terkait dengan sumpah atau janji jabatan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) antara lain bahwa Notaris akan menjalankan jabatannya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak; dan dalam rangka memenuhi kewajibannya memberikan pelayanan hukum dan mengutamakan pengabdian untuk kepentingan masyarakat dalam bidang hukum. Notaris tidak sepenuhnya mengacu pada Pasal 15 ayat 2 huruf a dalam melaksanakan legalisasi dan tetap menjelaskan isi akta terlebih dahulu kepada para pihak yang menghadapnya, karena Notaris mempunyai tanggung jawab profesional secara perdata atas dasar prestasi pemberian jasa yang tidak terukur karena tidak didasari dengan perjanjian secara tertulis dengan para pengguna jasanya. Dari segi akta di bawah tangan sebagai alat bukti, tanpa adanya kewajiban Notaris untuk membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak yang menghadap, para pihak dapat menyangkal telah membaca dan mengetahui isi akta yang ditandatanganinya tersebut dan akibatnya akta tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti yang sempurna, karena akta di bawah tangan dapat menjadi alat bukti yang sempurna apabila tandatangan dan isi akta tersebut diakui oleh para pihak yang membuatnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ditinjau dari tanggung jawab hukum, dengan berlakunya UUJN tanggung jawab Notaris atas akta yang dilegalisasinya telah dibatasi, yaitu hanya sebatas pada tanggung jawab formil saja.

⁵⁶ Wawancara dengan Notaris Sri Murdawati di Kabupaten Karawang, *op.cit.*

Tanggung jawab Notaris dalam praktek pendaftaran akta di bawah tangan hanya sebatas pada menjamin keberadaan surat atau akta di bawah tangan sejak tanggal surat atau akta tersebut didaftarkan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf b UUJN mengenai kewenangan Notaris membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan pada buku khusus. Dalam praktek pendaftaran akta di bawah tangan, orang yang hadir membawa surat atau akta di bawah tangan bisa siapa saja dan akta tersebut sudah ditandatangani dan diberi tanggal, sehingga Notaris hanya menjamin bahwa asli surat atau akta tersebut ada dan pernah dilihat oleh Notaris pada saat didaftarkan.⁵⁷

2.5 Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Melegalisasi Akta Di bawah Tangan Terhadap Terjadinya Sengketa Antar Para Pihak Yang Membuatnya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 840 K/Pdt/2005)

2.5.1 Permasalahan - Permasalahan Yang Menyebabkan Terjadinya Sengketa Dalam Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun

Dalam transaksi jual beli antara pelaku usaha dengan pembelinya tidak lepas dari permasalahan yang dapat timbul dikemudian hari, dan biasanya permasalahan ini timbul berkaitan dengan strategi usaha yang dijalankan oleh pelaku usaha untuk mengembangkan usahanya yang seringkali menimbulkan kerugian bagi pembeli yang membeli barang dan jasa yang ditawarkan oleh para pelaku usaha. Dengan berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi dan meningkatnya tingkat pendidikan masyarakat, maka meningkat pula daya kritis masyarakat. Dalam situasi usaha mengarah ke pemenuhan kebutuhan, selera dan daya beli pasar, para pelaku usaha dituntut untuk bersaing menghasilkan barang dan jasa yang bermutu, pelaku usaha wajib untuk menjamin barang dan jasa yang diproduksi dan diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan jasa yang berlaku dan dipersyaratkan.

Dalam praktek tidak semua pelaku usaha berusaha melaksanakan kewajiban tersebut dan kurangnya tanggung jawab dari pengusaha ini berdampak menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Adapun transaksi antara pelaku usaha dengan

⁵⁷ Wawancara dengan Notaris Unita Christina Winata di Kabupaten Tangerang, *op.cit.*

pembelinya umumnya tidak berimbang, dengan telah dipersiapkannya perjanjian standar oleh pelaku usaha untuk ditandatangani oleh pembeli yang menempatkan posisi pembeli di pihak yang lemah. Permasalahan yang timbul dalam transaksi jual beli satuan rumah susun antara pihak pengembang dengan pihak pembeli dapat dibagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu:

1. Permasalahan yang timbul pada tahap pra transaksi, antara lain yang terkait dengan tanggungjawab pengembang atas promosi niaga atau iklan tentang produk yang dipasarkan bila menimbulkan kerugian bagi pembeli.
2. Permasalahan yang timbul pada tahap transaksi, antara lain yang terkait dengan isi perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang tidak berimbang, tidak adanya kesempatan bagi pembeli untuk mempelajari materi perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dan mengajukan keberatan atas isi perjanjian tersebut.
3. Permasalahan yang timbul pada tahap purna transaksi, antara lain yang terkait dengan tanggungjawab pengembang atas keterlambatan serah terima unit satuan rumah susun yang telah diperjanjikan dari pihak pengembang kepada pihak pembeli, tertundanya penyelesaian pemecahan sertipikat sehingga penanda tangan akta jual beli di hadapan PPAT belum dapat dilaksanakan walaupun pembayaran telah lunas dan serah terima unit telah dilaksanakan, mutu bangunan di bawah standar tidak sesuai dengan spesifikasi yang tercantum dalam perjanjian.

Dalam setiap transaksi jual beli akan timbul hak dan kewajiban antara para pihak, permasalahan akan timbul apabila hak dan kewajiban tersebut tidak terpenuhi sehingga terjadi wanprestasi. Hak dan kewajiban para pihak dinyatakan dalam perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun, yang mengikat dan mengatur hubungan hukum para pihak yang bertransaksi. Dari hasil wawancara dengan pihak pengembang dan pihak pembeli, pada umumnya permasalahan yang timbul terkait dengan keterlambatan pembayaran dan keterlambatan penyerahan unit satuan rumah susun dan penyelesaian pada umumnya dilakukan melalui musyawarah.

Permasalahan yang berlanjut menjadi sengketa pada umumnya sehubungan dengan pelunasan pembayaran yang dapat timbul dari faktor intern pengembang, misalnya keterbatasan pengetahuan pihak pengembang dalam menganalisa usaha calon pembeli secara tepat, dan dari faktor ektern pengembang misalnya pembeli kalah dalam persaingan usaha sehingga terjadi kerugian dalam usahanya atau pembeli mengalami pemutusan hubungan kerja dan akibatnya pembeli tidak dapat melakukan pembayaran angsuran pinjamannya baik kepada pengembang maupun kepada pihak bank apabila pembayaran melalui jasa perbankan. Dalam hal pembiayaan melalui perbankan, antara pihak bank dengan pihak pengembang telah terikat dengan perjanjian kerjasama yang mengatur apabila terjadi kredit macet, maka pihak pengembang wajib mengambil alih kembali unit yang telah dibiayai oleh pihak bank.

Pembeli mengharapkan pelayanan dan produk yang ditawarkan oleh pengembang sesuai dengan yang dijanjikan. Pihak pengembang yang mempunyai produk dan jasa beragam dalam menghadapi permintaan dari pembeli yang jumlahnya meningkat dan dengan latar belakang pendidikan dan pengetahuan mengenai satuan rumah susun yang beragam pula, pengembang dapat melakukan kesalahan atau kelalaian yang berpotensi merugikan pembeli sehingga menimbulkan masalah, yang akan meningkat menjadi sengketa yang tidak dapat dihindari apabila masalah tersebut tidak segera diselesaikan dengan tuntas. Keluhan atas respon dari ketidakpuasan dan rasa kecewa pembeli terhadap pelayanan jasa dan hasil produk yang diberikan oleh pengembang tersebut beragam, dapat dalam bentuk pengajuan keluhan kepada pihak pengembang yang bersangkutan, dapat pula keluhan tersebut disiarkan kekalayak umum melalui media surat kabar dalam rubrik surat pembaca apabila pembeli merasa tidak ada tanggapan dari pihak pengembang. Keluhan yang disampaikan pembeli melalui media dapat mempengaruhi reputasi dan menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat pada pengembang.

2.5.2 Prosedur Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Dalam Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun

Sebagaimana telah dibahas di atas, dalam setiap transaksi jual beli satuan rumah susun antara pengembang dengan pembeli akan mengandung resiko timbulnya masalah dikemudian hari walaupun baik pengembang maupun pembeli telah menerapkan prinsip kehati-hatian. Penyebab timbulnya permasalahan beragam dan yang paling banyak terjadi karena wanprestasi dalam melaksanakan pelunasan pembayaran yang dilakukan secara bertahap atau secara cicilan maupun dalam melaksanakan serah terima unit satuan rumah susun.

Ada beberapa upaya untuk menyelesaikan sengketa yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa atau *alternative dispute resolution* (ADR), yang keberadaannya diakui dengan diundangkannya Undang-Undang nomor 30 tahun 1999, tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyelesaian sengketa melalui proses pengadilan pada umumnya dihindari oleh para pelaku usaha maupun individu, karena berperkara perdata melalui pengadilan berjenjang, pertama pada tingkat Pengadilan Negeri, tingkat berikutnya ke Pengadilan Tinggi untuk pemeriksaan banding yang kemudian maju pada tingkat Mahkamah Agung untuk pemeriksaan dalam kasasi, kemudian masih ada kesempatan fase keempat yaitu pemeriksaan Peninjauan Kembali. Jadi berperkara melalui pengadilan memerlukan waktu yang lama, makin lama penyelesaian suatu perkara makin besar pula biaya yang dikeluarkan, dan realita menunjukkan bahwa putusan pengadilan bersifat lebih memihak dan melindungi pihak yang mempunyai uang dan kekuasaan dibanding memihak dan melindungi kepentingan pihak dari ekonomi lemah dan rakyat kecil.

Guna memenuhi kebutuhan hukum masyarakat dalam menyelesaikan suatu sengketa agar lebih cepat dengan biaya ringan, penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang merupakan bentuk penyelesaian sengketa didasarkan kepada kesepakatan para pihak yang bersengketa yang bersifat sukarela dan tidak dapat dipaksakan oleh pihak lain. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa merumuskan bahwa Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga

penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

2.5.3 Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 840 K/Pdt/2005

2.5.3.1 Kasus Positie

Febrina Sionader dan Bee Robin berdasarkan Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli Nomor 103, tertanggal 28 Juli 1997, yang dibuat oleh dan di hadapan Andreas Ngikut Meliala SH, Notaris di Medan, memiliki sebidang tanah seluas +/- 1.589 m² (lebih kurang seribu lima ratus delapan puluh sembilan meter persegi), terletak di Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Labuhan Deli, Desa Helvetia, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.1828/08/1994 tanggal 26 Agustus 1994, dengan alas hak berupa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 417, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 26 Agustus 1994 dan secara administrasi belum dibalik namakan menjadi atas nama Febrina Sionader dan Bee Robin.

Tanah tersebut kemudian dijual kepada Ngarijan Salim, berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanggal 11 Desember 1998 dan Surat Kuasa tertanggal 11 Desember 1998 yang kedua-duanya dilegalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan dengan memakai legalisasi Nomor: 3.289/1998 (Mono) dan Nomor: 3.290/1998 (Mono), dengan harga jual beli sebesar Rp.311.755.307,00 (tiga ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh lima ribu tiga ratus tujuh rupiah);

Cara pelaksanaan pembayaran yang disepakati para pihak sesuai perjanjian jual beli yaitu dengan cara mengangsur selama 46 (empat puluh enam) angsuran, setiap bulannya sebesar Rp.11.480.937,00 (sebelas juta empat ratus delapan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) perbulan, yang jumlah keseluruhannya sebesar Rp.311.755.307,00 (tiga ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh lima ribu tiga ratus tujuh rupiah). Pembayaran dilakukan setiap tanggal 28 setiap bulannya terhitung sejak tanggal 28 Oktober 1998 sampai dengan tanggal 28 Agustus 2002, dengan menyetorkan kepada Bank Pesona Cabang Medan (dahulu Bank Utama

Cabang Medan), sebagai kompensasi atau pengganti atas pembayaran seluruh hutang Febrina Sionader dan Bee Robin kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan;

Tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli dalam kondisi menjadi agunan atas hutang Febrina Sionader dan Bee Robin di Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan dan surat-surat bukti kepemilikan objek tanah dalam penguasaan bank dan belum adanya penyerahan (*levering*) yang sah atas tanah tersebut kepada Ngarijan Salim.

Ngarijan Salim melaksanakan pembayaran secara cicilan yang disetor ke Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan pada tanggal 28 Desember 1998 sebesar Rp.34.442.811,00 (tiga puluh empat juta empat ratus empat puluh dua ribu delapan ratus sebelas rupiah) dan tanggal 28 Nopember 2002 sebesar Rp.50.070.000,00 (lima puluh juta tujuh puluh ribu rupiah) dengan total sebesar Rp.84.512.811,00 (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah), dan sejak pembayaran tersebut Ngarijan Salim sudah tidak pernah lagi melakukan penyetoran pembayaran kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan dan kemudian Febrina Sionader dan Bee Robin secara langsung melunasi hutangnya kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan dengan alasan untuk menghindari tuntutan bank terhadapnya.

Febrina Sionader dan Bee Robin selaku Penggugat mengajukan gugatan terhadap diri Ngarijan Salim selaku Tergugat melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dengan dalil-dalil pokok yang Penggugat kemukakan pada bagian posita antara lain :

-Bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar atas pembelian bidang tanah milik Penggugat dengan menyetorkan ke bank sebagaimana yang ditentukan dalam surat perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998, dan karenanya telah terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

-Bahwa prestasi yang baru dijalankan Tergugat dalam melaksanakan pembayaran secara cicilan yang disetor ke Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan total sebesar Rp.84.512.811,00 (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah), masing-masing tertanggal 28 Desember 1998 sebesar

Rp.34.442.811,00 (tiga puluh empat juta empat ratus empat puluh dua ribu delapan ratus sebelas rupiah) dan tanggal 28 Nopember 2002 sebesar Rp.50.070.000,00 (lima puluh juta tujuh puluh ribu rupiah) dan sejak pembayar tersebut Tergugat sudah tidak pernah lagi melakukan pembayaran secara mengangsur setiap bulannya untuk disetor kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan;

-Bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah lagi melakukan pembayaran dengan cara penyetoran ke bank atas apa yang diperjanjikan, sehingga untuk menghindari adanya tuntutan yang dilakukan oleh pihak Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan atas seluruh hutang Penggugat terhadap diri Penggugat, yang jaminannya adalah sebidang tanah milik Penggugat sesuai dengan alas hak tanah tersebut yang sekarang berada pada Penggugat yaitu sertipikat Hak Guna Bangunan No.417, Penggugat secara langsung telah melunasi hutangnya tersebut kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan;

-Bahwa karena sudah cukup bukti secara hukum adanya itikad tidak baik dari Tergugat dalam hal ini karena Tergugat sudah tidak lagi melakukan pembayaran cicilan kepada bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan, cukup beralasan hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan terhadap diri Tergugat dalam hal untuk memintakan Pembatalan dan atau memintakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 Desember 1998, berikut dengan memintakan pembatalan dan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum surat kuasa antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 Desember 1998, yang kedua-duanya dilegalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sebagai Instansi/Lembaga yang berwenang untuk itu, sebagaimana hal tersebut secara juridis diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara jo Pasal 1337 KUHPerdara.

-Bahwa terhadap pembayaran dari pembelian atas bidang tanah milik Penggugat yang telah dilakukan oleh Tergugat yaitu sebesar Rp.84.512.811,00 (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah), dengan adanya gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini yang meminta pembatalan dan atau memintakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ke dua surat di atas, cukup adil

dan wajar bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat agar menerima penyerahan uang miliknya dari Penggugat sebesar Rp.84.512.811,00 (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah);

Atas dasar dalil-dalil tersebut Penggugat mengajukan gugatan:

-Memintakan pembatalan dan atau memintakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Perjanjian Jual Beli tertanggal 11 Desember 1998, berikut surat kuasa tertanggal 11 Desember 1998, yang kedua-duanya dilegalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan, dengan mengacu secara yuridis pada ketentuan Pasal 1266 juncto Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

-Memintakan kepada Majelis Hakim untuk menghukum Ngarijan Salim selaku Tergugat agar menerima penyerahan uang miliknya dari Penggugat sebesar Rp.84.512.811,00 (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah).

-Memintakan kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam juncto Majelis Hakim agar Penggugat diberikan hak kuasa berdasarkan putusan dalam perkara ini kepada untuk dapat melaksanakan tindakan hukum yang sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu dalam upaya proses peralihan/membalik nama atas sertipikat Hak Guna Bangunan No.417 menjadi atas nama Penggugat.

-Memintakan kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam juncto Majelis Hakim untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bidang tanah objek terperkara untuk menjamin agar objek tanah terperkara tidak beralih kepada Tergugat dan untuk menghindari adanya tindakan ilegal dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap objek tanah terperkara milik Penggugat kepada pihak lain;

Eksepsi dari Tergugat yaitu:

-Tentang *exception pluriumlitis consortium* atau eksepsi tidak lengkapnya para tergugat, yaitu tidak diikuti sertakannya sebagai tergugat Bank Utama Cabang Medan qq Bank Pesona Cabang Medan yang telah dilikuidasi dan ditangani Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) yang memegang sertipikat tanah dan Notaris

Andreas Ngikut Meliala, SH yang melegalisasi Surat Perjanjian dan Surat Kuasa yang dimohonkan untuk dibatalkan, sehingga untuk kesempurnaan dan tuntasnya permasalahan, maka bank Pesona dahulu Bank Utama cabang Medan dan saat ini BPPN dan Notaris harus diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara sebagai Tergugat.

Dalam Rekonpensi:

-Bahwa perjanjian jual beli dan kuasa tertanggal 11 Desember 1998, yang dibuat oleh Tergugat dalam rekonpensi/ Penggugat dalam konpensi dengan Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi telah memberikan hak secara hukum kepada Penggugat dalam rekonpensi;

-Bahwa perjanjian jual beli dan kuasa sebagaimana dimaksud adalah autentik, yakni yang dilegalisasi oleh seorang Notaris, Andreas Ngikut Meliala, SH., sehingga dengan demikian mempunyai konsekwensi hukum yang pasti, terutama oleh Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi;

-Bahwa sesuai dengan perjanjian dan kuasa dimaksud serta diikuti dengan pembayaran dan pelunasan yang Penggugat dalam rekonpensi miliki, secara hukum memberikan hak kepada Penggugat dalam rekonpensi untuk menuntut hak-hak yang dijamin oleh hukum bagi Penggugat dalam rekonpensi sehingga beralasan yang kuat bagi Penggugat dalam rekonpensi untuk mengajukan gugatan rekonpensi ini;

-Bahwa sesuai perjanjian jual beli tertanggal 11 Desember 1998 yang bersumber dari Akte Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli no. 103 tanggal 28 Juli 1997, mempunyai titel sebagai undang-undang bagi pihak-pihak tersebut (*vide* Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata) ditentukan pula secara tegas yang berhak mengambil sertipikat objek terperkara di Bank Pesona/saat ini BPPN adalah Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi dan bukan Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat dalam rekonpensi saat ini, sehingga tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi adalah suatu tindakan dan perbuatan yang melanggar hukum baik perdata maupun pidana, sehingga oleh

karenanya undang-undang/hukum memberikan hak kepada Penggugat dalam rekonsensi untuk menuntutnya;

-Bahwa sehubungan dengan perjanjian jual beli dan kuasa yang dimiliki oleh Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi dengan pembayaran-pembayaran yang Penggugat dalam rekonsensi lakukan, maka kewajiban Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk memenuhi kewajibannya yakni menyerahkan tanah beserta sertipikat sebagai alas hak kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi beserta Akte Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli tanpa adanya dalih/alasan apapun dan dengan serta merta pula bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam mempunyai alasan hukum untuk menyatakan bahwa perjanjian jual beli tertanggal 11 Desember 1998 beserta kuasa tertanggal 11 Desember 1998 adalah syah secara hukum;

-Bahwa untuk menghindarkan dan mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan sertipikat beserta tanahnya beralih kepada pihak lain, maka dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim agar berkenan meletakkan sita jaminan atas sertipikat tersebut dan menempatkannya di bawah kekuasaan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam;

-Bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi telah menimbulkan banyak kerugian yang menyita waktu terhadap diri Penggugat dalam rekonsensi, sehingga dapat dinilai dengan rupiah sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dan gugatan tersebut menurunkan kredibilitas dan nama baik Penggugat dalam rekonsensi di kalangan pengusaha di Medan yang tidak dapat diukur dengan rupiah, untuk kasus ini harus dituntut sebesar Rp.5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah), sehingga tuntutan yang Penggugat rekonsensi ajukan kepada Tergugat dalam rekonsensi berjumlah Rp.5.200.000.000,00 (lima milyar dua ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat dalam rekonsensi secara seketika.

Amar Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.18/Pdt.g/2003/PN.Lp tanggal 6 Agustus 2003 antara lain:

Dalam Konpensi:

-Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya

-Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya

-Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Penetapan No.03/CB/2003/18/Pdt.G/2003/PN.LP tanggal 12 Maret 2003 dan telah dilaksanakan dengan Berita Acara Sita Penjagaan (*Conservatoir Beslag*) pada hari Jumat tanggal 14 Maret 2003 atas tanah sengketa tidak sah dan tidak berharga dan harus diangkat/dicabut.

Dalam Rekonpensi

-Menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 beserta kuasa tanggal 11 Desember 1998 adalah syah secara hukum.

-Menyatakan Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.

-Menghukum Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi untuk menyerahkan sertifikat HGB No.417 untuk tanah seluas 1.589 m2 kepada Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi secara seketika, serta Akta Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli No.103 tanggal 28 Juli 1997 sebagai dasar Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi melakukan jual beli kepada Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam konpensi.

-Menghukum Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dalam rekonpensi/ Tergugat dalam konpensi sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keengganan Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam konpensi untuk melaksanakan putusan perkara ini.

Atas Putusan Pengadilan Negeri, Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Medan dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 343/Pdt/2003/PT.Mdn, tanggal 29 Januari 2004 antara lain sebagai berikut:

-Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 6 Agustus 2003 Nomor: 18/Pdt.G/2003/PN-LP, yang dimohonkan banding tersebut;

-Menolak eksepsi Tergugat/Terbanding;

-Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;

-Menyatakan Tergugat/Terbanding telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat/Pembanding atas pembayaran secara mencicil yang harus dilakukan Tergugat/ Terbanding sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian jual beli tertanggal 11 Desember 1998 yang dilegalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH., Notaris di Medan dengan daftar legalisasi Nomor 3.289/1998 (Mono);

-Menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, yaitu surat perjanjian jual beli antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/ Terbanding tanggal 11 Desember 1998, dengan daftar legalisasi Nomor 3.289/1998 (Mono) dan surat kuasa tanggal 11 Desember 1998, yang diperbuat oleh Andreas Ngikut Meliala, SH., Notaris di Medan dengan legalisasi No.3.290/1998 (Mono);

-Menyatakan sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga;

-Menghukum Tergugat/Terbanding agar menerima penyerahan uang miliknya dari Penggugat/Pembanding sebesar Rp.84.512.811,- (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah);

Atas Putusan Pengadilan Tinggi ini Ngarijan Salim selaku Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan permohonan kasasi dan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada pokoknya adalah sebagai berikut:

-Bahwa pendapat *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan sama sekali tidak mempunyai dasar hukum, penekanan pada tidak terlaksananya cara pembayaran secara mencicil bukan merupakan syarat batalnya dan ataupun dapat dibatalkannya perjanjian jual beli. Apabila pembayaran cicilan tersebut tidak terlaksana pada waktunya berturut-turut selama 3 (tiga) bulan, yaitu setiap tanggal 28, maka pihak kedua wajib dikenakan denda, sehingga konsekwensi hukumnya adalah denda sesuai bunga yang ditetapkan oleh bank dan bukan pembatalan jual beli, karena dengan adanya perjanjian yang diikuti dengan kuasa secara tegas dari Termohon kasasi kepada Pemohon kasasi, maka telah beralih hak dan kewajiban menyelesaikan cicilan ke bank kepada Pemohon kasasi dan bukan lagi kepada Termohon kasasi dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan telah melakukan kesalahan mendasar atas wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon kasasi dengan mengambil Sertipikat

tanah yang diperjual belikan tersebut dari tangan bank/BPPN Medan, dimana seharusnya Termohon kasasi tidak mempunyai hak lagi dengan ditandatanganinya surat perjanjian dan kuasa dari Termohon kasasi kepada Pemohon kasasi. Dengan adanya penerimaan uang pembayaran terhadap objek perkara tersebut dari Pemohon kasasi kepada Termohon kasasi maupun yang dibayarkan kepada Bank/BPPN dari perjanjian yang tidak dibatalkan dan tidak dikembalikan oleh Termohon kasasi, telah membuktikan bahwa Pemohon kasasi tidak melakukan wanprestasi sebagaimana yang dimaksud oleh *judex facti* Majelis Hakim Tinggi Medan tersebut.

-Bahwa jual beli telah terjadi (*vide* pasal 1458 KUHPerdara), dalam isi perjanjian tidak satupun adanya kata kalimat syarat dan ataupun dapat dibatalkannya perjanjian dimaksud, dan Termohon Kasasi telah menerima uang pembayaran secara lunas dari Pemohon Kasasi sebagaimana yang telah dibuktikan dipersidangan dan hal yang sedemikian rupa tidak dibenarkan oleh undang-undang untuk dibatalkan (Pasal 1464 KUH Perdata). Dalam perjanjian hanya mengisyaratkan denda bagi Pemohon Kasasi dan bukan pembatalan., sehingga dengan pendapat dan putusnya tersebut *judex facti* salah dalam menerapkan hukum yang benar, sehingga harus pula diluruskan;

-Bahwa Tentang *judex facti* menghukum terbanding untuk menerima penyerahan uang miliknya, tidak mempunyai dasar hukum, karena di dalam perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 tidak ada diperjanjikan untuk pembatalan uang sebagaimana dimaksudkan oleh *judex facti* Pengadilan Tinggi dan hal tersebut telah diatur secara tegas oleh undang-undang (Pasal 1464 KUH Perdata);

-Bahwa tentang Putusan Rekonpensi pertimbangan dan putusan *judex facti* Pengadilan Negeri tersebut perlu dipertahankan, karena pada pemeriksaan perkara tersebut telah terbukti secara tuntas dan sempurna hak yang harus dimiliki oleh Pemohon Kasasi, yakni dengan mempedomi alat bukti yang disampaikan secara sempurna oleh Pemohon Kasasi.

Pendapat Mahkamah Agung terhadap alasan-alasan tersebut:

Keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena *judex facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

-Pembayaran sebelum perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998, dalam kwitansi tanda terima oleh Penggugat disebutkan sebagai pembayaran tanah seluas 1.529 m² di Helvetia (sama dengan tanah dalam perjanjian jual beli tersebut dan tidak ada bantahan Penggugat), maka pembayaran itu adalah bagian dari pembayaran harga tanah dimaksud.

-Pembayaran setelah lewat waktu dan atau yang dilunasi sebelum adanya gugatan Penggugat, karena telah diterima dengan baik dan tidak dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat, maka pembayaran itu adalah pembayaran yang sah dan tidak dapat didalilkan sebagai wanprestasi.

-Tergugat secara riil telah melunasi jumlah pembayaran harga tanah sesuai perjanjian jual beli 11 Desember 1998.

Berdasarkan pertimbangan di atas tanpa perlu mempertimbangkan keberatan kasasi lainnya, putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 29 Januari 2004 No.343/Pdt/2003 PT.Mdn, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 6 Agustus 2003 No. 18/Pdt.G/2003/PN.LP tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan serta Mahkamah Agung mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang telah tepat dan benar dan menjadikan sebagai pertimbangan sendiri akan mengadili sendiri perkara ini;

-Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan No.343/Pdt/2003 PT.Mdn tanggal 29 Januari 2004 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No.18/Pdt.G/2003/PN.LP tanggal 6 Agustus 2003;

-Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Penetapan No.03/CB/2003/18/Pdt.G/2003/PN.LP tanggal 12 Maret 2003 dan telah dilaksanakan dengan Berita Acara Sita Penjagaan (*Conservatoir Beslag*) pada hari Jumat, tanggal 14 Maret 2003 atas tanah sengketa tidak sah dan tidak berharga dan harus diangkat/dicabut.

Dalam Rekonpensi

-Menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 beserta kuasa tanggal 11 Desember 1998 adalah syah secara hukum.

-Menyatakan Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.

-Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk menyerahkan sertifikat HGB No.417 untuk tanah seluas 1.589 m2 kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi secara seketika, serta Akta Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli No.103 tanggal 28 Juli 1997 sebagai dasar Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi melakukan jual beli kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi.

Isi putusan Mahkamah Agung sama dengan isi putusan dalam Rekonsensi Pengadilan Negeri Lubuk Pakam

2.5.3.2 Analisis Fakta

Fakta-fakta yang terdapat dalam kasus tersebut di atas sebagai berikut:

-Bahwa Penggugat selaku penjual dengan Tergugat selaku pembeli telah melakukan transaksi jual beli tanah yang terletak di Desa Helvetia dengan membuat perjanjian jual beli dan surat kuasa yang dibuat di bawah tangan, yang dilegalisasi oleh Notaris Andreas Ngikut Meliala, SH.;

-Bahwa objek perjanjian jual beli berupa tanah berikut surat-surat yang menjadi bukti bahwa penjual sebagai pemilik atas tanah tersebut tidak diserahkan kepada pembeli, karena objek perjanjian oleh penjual dijadikan agunan untuk menjamin hutang penjual yang belum lunas pada Bank Utama Cabang Medan;

-Bahwa cara pembayaran yang harus dilaksanakan oleh pembeli secara mengangsur dengan cara menyetorkan jumlah pembayaran yang telah ditetapkan dalam perjanjian, langsung ke Bank Utama Cabang Medan setiap bulannya selama 46 (empat puluh enam) angsuran;

-Bahwa pembeli tidak membayar angsuran yang telah ditetapkan dalam perjanjian secara tepat waktu, sehingga penjual atas inisiatifnya sendiri membayar lunas sisa angsuran kepada bank yang telah diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN);

-Bahwa Penjual mengajukan gugatan kepada Pembeli melalui Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk memintakan pembatalan dan atau tidak sah dan tidak

berkekuatan hukum perjanjian jual beli dan surat kuasa yang dibuat antara penjual selaku penggugat dengan pembeli selaku tergugat dan menghukum Tergugat untuk menerima penyerahan uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Bank;

-Bahwa dari putusan-putusan Pengadilan dari Tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi sampai Putusan Mahkamah Agung, terdapat perbedaan antara Pengadilan Negeri dengan Pengadilan Tinggi dalam mengambil keputusan, yang pada akhirnya Mahkamah Agung menguatkan putusan dari Pengadilan Negeri yang dinilai telah tepat dan benar dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi.

-Bahwa putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan mengabulkan permohonan Penggugat Rekonpensi/Tergugat sebagian yaitu menyatakan perjanjian jual beli beserta kuasa tertanggal 11 Desember 1998 adalah sah secara hukum dan menyatakan Penggugat telah wanprestasi karena tidak menyerahkan sertifikat tanah dan bukti surat lainnya kepada Tergugat dan menghukum Penggugat untuk menyerahkan sertifikat dan surat tersebut kepada Tergugat;

-Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Medan mengabulkan permohonan gugatan Penggugat yaitu menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas pembayaran cicilan, membatalkan perjanjian jual beli dan surat kuasa yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat dan menghukum Tergugat untuk menerima uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Bank;

-Bahwa putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam yang berdasarkan pertimbangan Mahkamah Agung telah tepat dan benar dijadikan pertimbangan dan untuk mengadili dan memutus perkara tersebut.

2.5.3.3 Analisis Hukum

Bahwa Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara dengan mengambil pertimbangan hukum Pengadilan Negeri dan alasan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, dan gugatan yang dikabulkan oleh Pengadilan Negeri yaitu sebagian gugatan Penggugat dalam rekonpensi sebagai berikut:

-Bahwa suatu perjanjian jual beli yang dibuat di bawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat mempunyai titel sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang

membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam perjanjian diatur apabila terjadi keterlambatan pembayaran akan dikenakan sanksi denda bukan perjanjian dibatalkan.

-Bahwa Tergugat berkeberatan atas alasan untuk membatalkan perjanjian yang diputuskan oleh Pengadilan Tinggi dengan beralaskan pada Tergugat telah wanprestasi karena tidak melaksanakan pembayaran, dengan mengacu pada Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah tercapai kata sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan belum diserahkan dan harga belum dibayar; dan pada Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan jika pembelian dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya. Dalam persidangan Penggugat atau Termohon Kasasi terbukti telah menerima uang pembayaran dan secara tegas telah diatur oleh undang-undang tidak adanya diperjanjikan untuk pembatalan dan pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat atau Pemohon Kasasi.

Keberatan tersebut di atas dapat dibenarkan oleh Mahkamah Agung dengan pertimbangan, adanya pembayaran sebelum perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 dilaksanakan dan dalam kwitansi tanda terima disebutkan sebagai pembayaran tanah di Helvetia (sama dengan tanah dalam perjanjian jual beli tersebut dan tidak ada bantahan dari Penggugat), sehingga pembayaran tersebut merupakan bagian dari pembayaran harga tanah dimaksud. Pembayaran setelah lewat waktu dan atau yang dilunasi sebelum adanya gugatan Penggugat, karena telah diterima dengan baik dan tidak dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat, pembayaran tersebut adalah sah dan tidak dapat didalilkan sebagai wanprestasi dan Tergugat secara riil telah melunasi jumlah pembayaran harga tanah sesuai surat perjanjian jual beli.

Menurut pendapat penulis, pertimbangan Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung dalam menyikapi putusan perkara berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas sudah tepat. Syarat subjektif dan syarat objektif perjanjian jual beli yang menjadi objek gugatan dalam perkara, sebagaimana

disyaratkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian telah terpenuhi. Ditinjau dari asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) serta asas itikad baik, yang tersirat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan para pihak yang membuat perjanjian harus memenuhi apa yang diperjanjikan diantara mereka, tidak boleh ditarik kembali kecuali mendapat persetujuan dari pihak yang membuatnya dan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, dalam arti antara pihak yang satu terhadap pihak yang lain harus bertindak berdasarkan kepatutan, kejujuran dan tanpa tipu muslihat untuk kepentingan diri sendiri, Penggugat tidak dapat membatalkan perjanjian dimaksud oleh karena perjanjian jual beli tertanggal 11 Desember 1998 tersebut adalah sah dan para pihak yang membuatnya harus memenuhi apa yang diperjanjikan, yang mana sah dan telah terjadinya jual beli diperkuat dengan ketentuan Pasal 1458 dan Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan analisa terhadap kasus tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam perkara perdata hakim harus mencari kebenaran formil, Penggugat dan Tergugat yang berkepentingan dalam perkara harus mengajukan alat-alat bukti dan sekaligus membuktikan kebenaran alat bukti tersebut. Hakim akan menyatakan terbukti atau tidaknya peristiwa tersebut dan menilai pembuktian, yang merupakan penilaian terhadap kenyataan yang bersifat *judex factie* dan apabila perkara diteruskan pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung tidak perlu melakukan penilaian pembuktian yang telah pernah ada.

Dalam acara pembuktian Penggugat dan Tergugat mengajukan peristiwa-peristiwa dan fakta-fakta yang menjadi dasar bagi gugatan Penggugat atau jawaban Tergugat. Peristiwa-peristiwa tersebut harus diikuti dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum untuk dapat dipastikan kebenarannya. Pasal 163 HIR menyatakan “Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka

orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.” Dalam hal ini yang harus dibuktikan yaitu peristiwa, kejadian, dan hak tertentu, bukan hukumnya.

Dalam kasus tersebut di atas pembuktian yang diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan terjadinya suatu peristiwa dan oleh Tergugat digunakan untuk membuktikan adanya suatu hak, yaitu perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 beserta kuasa tanggal 11 Desember 1998 yang dilegalisasi oleh Notaris. Akta di bawah tangan ini oleh Hakim dinyatakan sah secara hukum dan dijadikan dasar putusan atas perkara tersebut. Dalam ketentuan Pasal 164 HIR dinyatakan, yang disebut alat-alat bukti yaitu:

1. Bukti dengan surat/tertulis;
2. Bukti dengan saksi;
3. Persangkaan-persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

Dalam sistem HIR, hakim terikat pada alat bukti yang sah sebagaimana yang disebutkan di atas, artinya Hakim hanya dapat mengambil putusan berdasarkan alat-alat bukti yang disebutkan dalam Pasal 164 HIR/284 RBG/1866 BW.⁵⁸ Akta di bawah tangan merupakan salah satu dari alat bukti sebagaimana tersebut dalam Pasal 164 HIR, mempunyai kekuatan pembuktian sempurna seperti akta otentik apabila diakui oleh orang yang bersangkutan.⁵⁹

Peran Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan fungsi dan wewenangnya yang diberikan oleh undang-undang, yaitu wewenang untuk melegalisasi akta di bawah tangan sebagaimana menurut ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu harus mengikuti prosedur menjelaskan isi akta di bawah tangan kepada para pihak dan penandatanganan dilakukan di hadapan Notaris, akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, oleh karena para pihak yang menandatangani akta di bawah tangan ini tidak dapat menyangkal tidak

⁵⁸ H. Mohammad Saleh, *Penerapan Asas Peradilan Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan Pada Eksekusi Putusan Perkara Perdata*, (Yogyakarta : Graha Cendekia, 2011), hal 72.

⁵⁹ *Ibid*, hal.74.

mengetahui isi dari akta dan tidak dapat menyangkal tandatangan yang mereka bubuhkan pada akta di bawah tangan tersebut.

Berdasarkan bukti perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 beserta kuasa tanggal 11 Desember 1998 yang dilegalisasi oleh Notaris dan bukti pembayaran sebagai bukti pendukung, terbukti telah terjadinya suatu peristiwa jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang pembayarannya telah dipenuhi, sehingga perjanjian secara riil telah terjadi dan sah secara hukum, sehingga tidak dapat dibatalkan sebagaimana yang diajukan oleh Penggugat dan diputuskan oleh Pengadilan Tinggi Medan. Dalam hal ini Tergugat telah terbukti memenuhi kewajibannya yaitu membayar harga tanah sedangkan Penggugat telah melakukan wanprestasi karena Penggugat belum memenuhi kewajibannya yaitu menyerahkan objek yang diperjual belikan tersebut kepada Tergugat.

2.5.4 Perlindungan Hukum Bagi Notaris Yang Melegalisasi Akta Di Bawah Tangan

Notaris sebagai pejabat umum yang mengemban amanat dan kepercayaan masyarakat perlu mendapat perlindungan hukum dalam menjalankan jabatannya. Perlindungan hukum yang diberikan kepada Notaris yang melegalisasi akta di bawah tangan sebagai berikut:

2.5.4.1 Perlindungan Menurut PJJN

Menurut PJJN surat yang dibuat di bawah tangan yang dilegalisasi mempunyai tanggal yang pasti, tandatangan yang dibubuhkan di bawah surat tersebut benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat tersebut. Orang yang membubuhkan tandatangannya di bawah surat tersebut tidak lagi dapat mengatakan bahwa ia tidak mengetahui apa isi surat itu karena isinya telah terlebih dahulu dibacakan kepadanya sebelum ia membubuhkan tandatangannya di hadapan Pejabat.

2.5.4.2 Perlindungan Menurut UUJN

Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (2) a ditetapkan, Notaris berwenang pula mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.

Penjelasan Pasal 15 ayat (2) huruf a berbunyi, ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermeterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh Notaris.

2.5.4.3 Perlindungan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dalam ketentuan Pasal 1874 ayat (2) berbunyi, dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan di hadapan pegawai itu.

Dalam ketentuan Pasal 1874 a, berbunyi, jika pihak-pihak yang berkepentingan menghendaki, dapat juga diluar hal yang dimaksud dalam ayat kedua pasal lalu, pada tulisan-tulisan di bawah tangan yang ditandatangani, diberi suatu pernyataan dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, darimana ternyata bahwa ia mengenal si penandatanganan atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada si penandatanganan dan bahwa setelah itu penandatanganan telah dilakukan di hadapan pegawai itu.

Berdasarkan ketentuan pasal-pasal sebagaimana tersebut di atas, Notaris dalam melegalisasi suatu akta hanyalah sebagai Notaris yang menjalankan fungsi dan wewenang yang diberikan oleh undang-undang, yaitu sebatas wewenang melegalisasi surat-surat atau akta-akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan. Undang-undang memberikan perlindungan kepada Notaris dalam bentuk pengaturan pembatasan wewenang Notaris dalam melegalisasi suatu akta di bawah tangan hanya sebatas mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian

tanggalnya, Notaris dalam hal ini tidak terlibat dan tidak bertanggung jawab dengan isi dari akta yang dibuat oleh para pihak yang menghadapnya.

Majelis Pengawas yang menjalankan dan melaksanakan pengawasan sesuai peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan secara tidak langsung akan memberikan perlindungan pula kepada Notaris, karena dengan berjalannya pengawasan Notaris akan berusaha menjalankan tugasnya dengan baik sesuai persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang.



BAB 3

PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan peran dan tanggung jawab Notaris terhadap akta di bawah tangan yang dilegalisasi terhadap pokok permasalahan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

Pertama, bahwa tanggung jawab Notaris didasarkan pada pekerjaannya yang meliputi pekerjaan Notaris berupa:

- a. Legalisasi dalam arti dokumen atau akta yang dibuat di bawah tangan tersebut ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris setelah dokumen atau akta di bawah tangan tersebut dibacakan dan dijelaskan terlebih dahulu oleh Notaris yang bersangkutan, sehingga tanggal dokumen atau akta di bawah tangan tersebut adalah sama dengan tanggal legalisasi dari Notaris. Dalam hal ini Notaris menjamin keabsahan tandatangan dari para pihak yang dilegalisasi tandatangannya, karena para pihak hadir pada saat membubuhan tandatangan di hadapan dan disaksikan oleh Notaris, sehingga pihak-pihak yang menghadap dan menandatangani dokumen atau akta di bawah tangan tersebut tidak dapat menyangkal tandatangannya dan mengatakan bahwa mereka tidak tahu dan tidak mengerti isi dari dokumen atau akta di bawah tangan tersebut, karena isi dokumen atau akta di bawah tangan tersebut sebelum ditandatangani telah dijelaskan oleh Notaris.
- b. Legalisasi tandatangan dalam arti Notaris hanya menyaksikan dan mengesahkan tandatangan para pihak yang menghadap atas dokumen atau akta di bawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak yang menghadap Notaris. Hal ini dapat terjadi Notaris tidak membacakan isi dokumen atau akta di bawah tangan dimaksud, dengan pertimbangan antara lain surat atau akta yang diserahkan para pihak kepada Notaris untuk dilegalisasi isinya tidak diketahui oleh Notaris oleh karena bahasa atau tulisan yang digunakan para penghadap untuk membuat surat atau akta di bawah tangan tersebut tidak dimengerti oleh Notaris.

Tanggung jawab Notaris atas kedua macam legalisasi tersebut terbatas pada pengesahan tandatangan para pihak dan kepastian tanggal pembuatan akta, sedangkan isi surat atau akta yang dibuat para pihak tetap merupakan tanggung jawab pihak-pihak yang membuatnya. Dengan berlakunya UUJN, tanggung jawab hukum Notaris hanya terbatas pada tanggung jawab formil, sedangkan tanggung jawab materiil yaitu membacakan dan menjelaskan isi akta tidak lagi diatur dalam UUJN.

Ditinjau dari surat atau akta sebagai alat bukti, Notaris mempunyai peranan penting, karena dengan dilegalisasinya surat atau akta di bawah tangan dimaksud, surat atau akta tersebut dapat menjadi alat bukti yang sempurna, karena dengan disaksikan oleh Notaris selaku pejabat umum tandatangan dan isi akta diakui oleh para pihak yang membuatnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pengembang menggunakan jasa Notaris melegalisasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang disiapkan pengembang dengan menggunakan klausula baku, dengan tujuan selain Notaris menjadi saksi para pihak pada saat membubuhkan tandatangannya dan untuk kepastian tanggal perjanjian, juga Notaris diminta untuk memberikan penjelasan kepada pembeli tentang isi dari perjanjian tersebut.

Ditinjau dari Pasal 15 ayat 2 huruf a UUJN, legalisasi surat atau akta di bawah tangan hanya disyaratkan pengesahan tandatangan dan kepastian tanggal saja, Notaris tidak lagi bertanggung jawab untuk membacakan dan menjelaskan isi akta, sehingga dalam praktek Notaris pada umumnya menggunakan format kalimat “melihat dan mengesahkan tandatangan” tidak lagi dicantumkan kalimat “membacakan dan menjelaskan isi surat”. Pada saat surat tersebut digunakan sebagai alat bukti, dapat terjadi pihak-pihak yang membuatnya menyangkal telah mengetahui isi surat dan berakibat surat tersebut tidak lagi menjadi alat bukti yang sempurna. Dalam studi kasus Putusan Mahkamah Agung nomor 840 K/Pdt/2005, Perjanjian Jual Beli tertanggal 11 Desember 1998 yang dilegalisasi oleh Notaris diakui sebagai alat bukti yang sempurna, yang dapat digunakan untuk membuktikan adanya peristiwa jual beli dan adanya hak tertentu.

Kedua bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang mengemban amanat dan kepercayaan masyarakat, sudah seharusnya mendapat perlindungan hukum. Undang-undang telah mengatur perlindungan hukum bagi Notaris dalam melegalisasi akta di bawah tangan, dengan mengatur secara tegas dan memberikan batasan-batasan mengenai hal-hal yang harus dilakukan dan disyaratkan bagi Notaris dalam melegalisasi surat-surat atau akta-akta di bawah tangan, yaitu hanya sebatas wewenang yang diberikan oleh undang-undang. Dari beberapa peraturan yang mengatur wewenang Notaris dalam melegalisasi suatu surat atau akta, UUJN telah memberikan perlindungan maksimal dengan membatasi wewenang Notaris hanya mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Dalam hal ini Notaris tidak lagi diwajibkan untuk membacakan dan menjelaskan isi akta sebagaimana diatur dalam PJJN dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas mempunyai peranan penting dan memberikan perlindungan bagi Notaris baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap terjadinya sengketa antar para pihak yang membuat suatu perjanjian di bawah tangan. Apabila Majelis Pengawas telah melaksanakan tugas pengawasannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Notaris akan memperoleh manfaat atas pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas antara lain, Notaris akan lebih berhati-hati dan melaksanakan tugasnya dengan baik dan profesional, Notaris sedapat mungkin memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan bagi Notaris sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta mampu menjalankan tugasnya dalam menciptakan kepastian hukum bagi kepentingan para pihak.

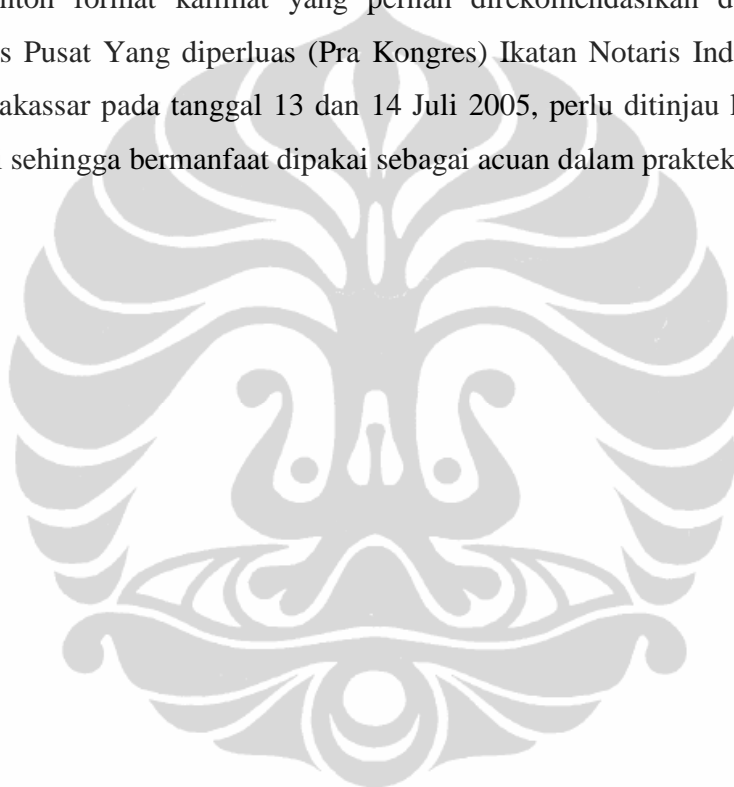
3.2 Saran

Berdasarkan uraian pada penulisan tesis ini, saran yang penulis dapat sampaikan sebagai berikut:

Pengaturan mengenai legalisasi dalam UUJN mengakibatkan dalam praktek terdapat dua macam format legalisasi dengan akibat hukum yang berbeda, dan

masing-masing Notaris mempunyai pendapat dan menggunakan format kalimat yang berbeda. Menurut pendapat penulis perlu adanya penempatan kata-kata dalam bentuk tertulis yang sifatnya menyatakan dalam hal pengaturan format kalimat yang digunakan dalam pencantuman legalisasi, agar surat atau akta di bawah tangan yang dilegalisasi dapat dipertahankan sebagai alat bukti yang sempurna untuk mempertahankan kepentingan para pihak dalam perkara di pengadilan.

Contoh-contoh format kalimat yang pernah direkomendasikan dalam Rapat Pleno Pengurus Pusat Yang diperluas (Pra Kongres) Ikatan Notaris Indonesia yang diadakan di Makassar pada tanggal 13 dan 14 Juli 2005, perlu ditinjau kembali dan ditindak lanjuti sehingga bermanfaat dipakai sebagai acuan dalam praktek Notaris.



DAFTAR REFERENSI

I. Buku

- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan, Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008
- Hadikusuma, H. Hilman, *Bahasa Hukum Indonesia*, Bandung: PT Alumni, 2010
- Muhammad, Abdulkadir, *Etika Profesi Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mamudji, Sri et al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Nasution, Az, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Cet.4 Jakarta: Diadit Media, 2011
- Saleh, H. Mohammad, *Penerapan Asas Peradilan Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan Pada Eksekusi Putusan Perkara Perdata*, Cet.1 Yogyakarta: Graha Cendekia, 2011.
- Shofie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Cet.2 Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.3 Jakarta: Universitas Indonesia, 2008.
- Soeroso, R., *Perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 20. Jakarta: Intermasa, 2004.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007
- Tobing, GHS. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 4. Jakarta: Erlangga, 1996.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Cet.2 Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001.

II. Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Mahkamah Agung*, UU No.14 Tahun 1985, LN No.73 Tahun 1985, TLN No.3316

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peradilan Umum*, UU No.2 Tahun 1986, LN No.20 Tahun 1986, TLN No.3327

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen*, UU No.8 Tahun 1999, LN No.42 Tahun 1999, TLN No.3821

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

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan*, UU No.24 Tahun 2009, LN No.109 Tahun 2009, TLN No.5035

Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris*. Bandung 28 Januari 2005.

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

Departemen Perumahan Rakyat, *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, Kepmenpera No. 11/KPTS/1994.

III. Kamus

Tim Prima Pena, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gitamedia Press

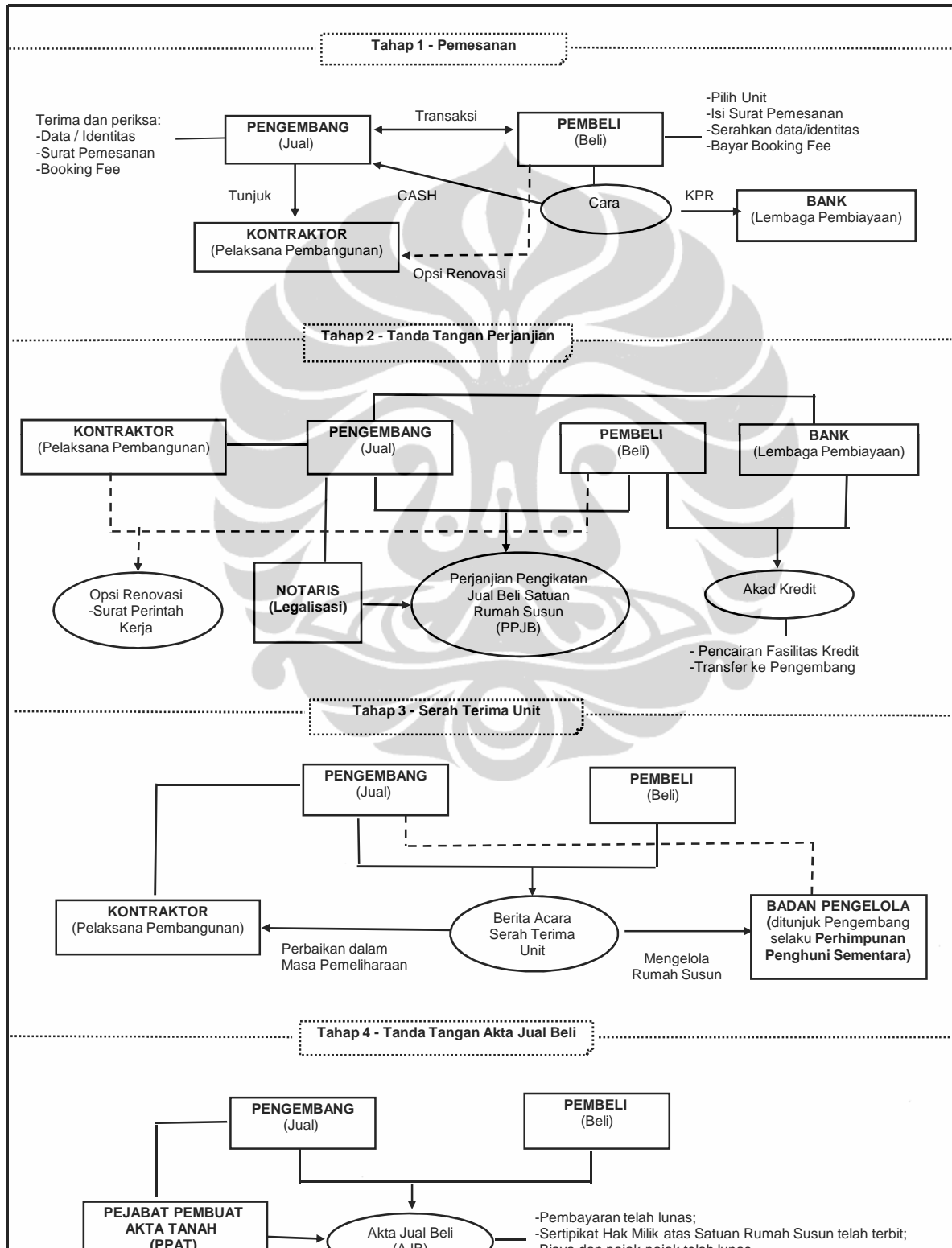
Puspa, Yan Pramadya, *Kamus Hukum*, Semarang: CV Aneka Ilmu, 2008.

IV. Jurnal/Majalah

Suharjono, "Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum," *Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123*. (Desember 1995)

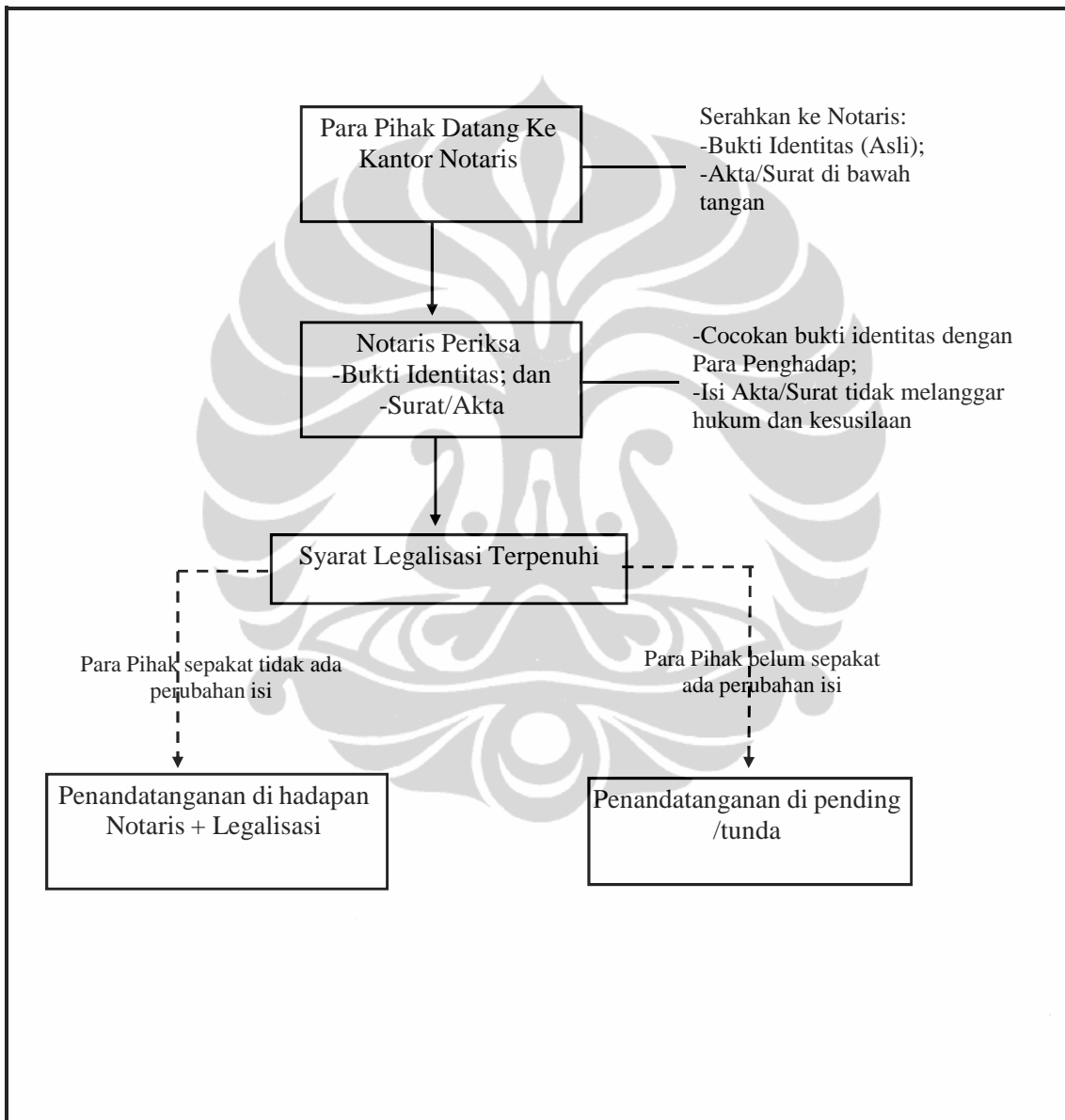
Rusli, Hardijan, "Metode Penelitian Hukum Normatif: Bagaimana?," *Law Review Volume V Nomor 3*. (Maret 2006). Hal 38-51.

S K E M A
(Tahapan Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun)





S K E M A
(Proses Legalisasi Akta Di Bawah Tangan)



PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

No.: ____/PPJB- ____ // ____/20 ____

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian") ini dibuat, ditandatangani, dan diberlakukan di _____, pada hari ini, _____, tanggal _____, bulan _____, tahun dua ribu _____ (____/____/____), oleh dan antara :

I. PT. _____
 suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di _____ dan beralamat koresponden di:

Telepon : _____
 Fax. : _____

selanjutnya disebut "PIHAK PERTAMA";
 dan untuk tindakan penandatanganan Perjanjian ini PIHAK PERTAMA diwakili secara sah oleh :

_____ dan _____
 keduanya bertindak selaku Kuasa Direksi, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT _____
 oerdasarkan Surat Kuasa No. _____ tanggal _____

II. Nama : _____
 Pekerjaan : _____
 Alamat KTP : _____
 No. KTP : _____
 Alamat Korespondensi : _____
 E-mail : _____
 No. Telpon / Fax : _____
 No. NPWP : _____

selanjutnya disebut "PIHAK KEDUA".

Para pihak menerangkan terlebih dahulu :

- Bahwa PIHAK PERTAMA adalah suatu perusahaan yang bergerak dalam bidang real estat/ pengembang kawasan perkotaan, yang akan/ sedang/ telah mengembangkan Kawasan yang terdiri dari Rumah Susun-Rumah Susun, baik hunian maupun non hunian, setempat dikenal dengan nama "____", yang memiliki serta menguasai sebidang dan/atau beberapa bidang tanah yang terletak di desa/ kelurahan _____, kecamatan _____, kota _____, Jln. _____
- Bahwa PIHAK PERTAMA bermaksud untuk menjual sebagaimana PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli unit Sarusun pada Kondominium, yang letaknya seperti pada Lampiran I Site Plan dan Gambar Denah, dengan Spesifikasi Standar Sarusun seperti pada Lampiran II Perjanjian, dengan Harga Standar dan Cara Pembayaran seperti pada Lampiran III Perjanjian, serta Ketentuan-Ketentuan Khusus Sarusun seperti pada Lampiran IV Perjanjian ini.

Paraf

3. Bahwa mengingat **Kondominium** akan/sedang dalam proses pembangunan atau telah dibangun, namun karena satu dan lain hal, maka jual beli unit **Sarusun** tersebut sebagaimana disyaratkan oleh **Peraturan Rumah Susun** dengan akta **PPAT** belum dapat dilakukan.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, dengan ini **Para Pihak** telah sepakat mengenai hal-hal sebagai berikut :

1. Syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang ditentukan dalam pasal-pasal yang diuraikan lebih lanjut dalam **Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian** adalah sesuai yang tercantum dalam **Lampiran V Perjanjian** ini.
2. **PIHAK KEDUA** setuju dan mengikatkan diri untuk mengikuti dan mentaati seluruh tata tertib yang diberlakukan di **Kondominium**, dengan menandatangani juga **Kontrak Tentang Pelaksanaan Tata Tertib Kondominium** (selanjutnya disebut "**Kontrak Tatib**") dan **Peraturan Tata Tertib Hunian (Peraturan Tatib)**, yang merupakan **Lampiran VI dan Lampiran VII Perjanjian** ini.
3. Dengan ditandatanganinya **Perjanjian** ini, maka **Para Pihak** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk mentaati **Perjanjian** ini berikut seluruh **Lampirannya**, yaitu sebagai berikut :

Lampiran I	: Site Plan dan Gambar Denah
Lampiran II	: Spesifikasi Standar Unit Sarusun
Lampiran III	: Harga Standar dan Cara Pembayaran
Lampiran IV	: Ketentuan-Ketentuan Khusus Unit Sarusun
Lampiran V	: Ketentuan-Ketentuan dan Syarat-Syarat Perjanjian
Lampiran VI	: Kontrak Tentang Pelaksanaan Tata Tertib Kondominium
Lampiran VII	: Peraturan Tata Tertib Hunian (Peraturan Tatib)

Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan dan atau penambahan atas isi dari **Perjanjian** ini dan/atau **Lampiran-lampirannya**, maka **Para Pihak** akan merundingkannya secara musyawarah untuk mufakat serta hasilnya akan dituangkan ke dalam suatu perjanjian tambahan/**Addendum**. Seluruh **Lampiran-Lampiran**, **Kontrak-Kontrak**, **Perjanjian-Perjanjian**, **Surat Kuasa** serta **Appendix Perjanjian** yang ditandatangani bersamaan dengan **Perjanjian** ini, serta **Addendum** dari **Perjanjian** ini (jika ada) merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari **Perjanjian** ini.

4. Dengan ditandatanganinya **Perjanjian** ini, maka segala persyaratan dan ketentuan yang tercantum dalam **Perjanjian** berikut **Lampiran-Lampirannya** telah dibaca dan dimengerti dengan benar oleh **Para Pihak**.
5. Disamping **Perjanjian** berikut **Lampiran-lampirannya** sebagaimana tersebut diatas, maka meskipun terpisah dari **Perjanjian** ini, **PIHAK KEDUA** juga terikat pada **Surat Perintah Kerja (SPK)** berikut **Lampiran-lampirannya**, yaitu ; **Spesifikasi Renovasi** seperti pada **Lampiran I SPK** dan **Harga Renovasi dan Cara Pembayaran** seperti pada **Lampiran II SPK**.
6. Kata-kata yang dicetak tebal tersebut di **Perjanjian** ini mempunyai pengertian seperti yang tercantum di dalam **Pasal 1** pada **Lampiran V Perjanjian**.

Demikian **Perjanjian** ini dibuat oleh **Para Pihak** dalam rangkap 2 (dua) bermeterai cukup, dan mulai berlaku sejak tanggal ditandatanganinya oleh para pihak, yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA,
PT. '

PIHAK KEDUA,

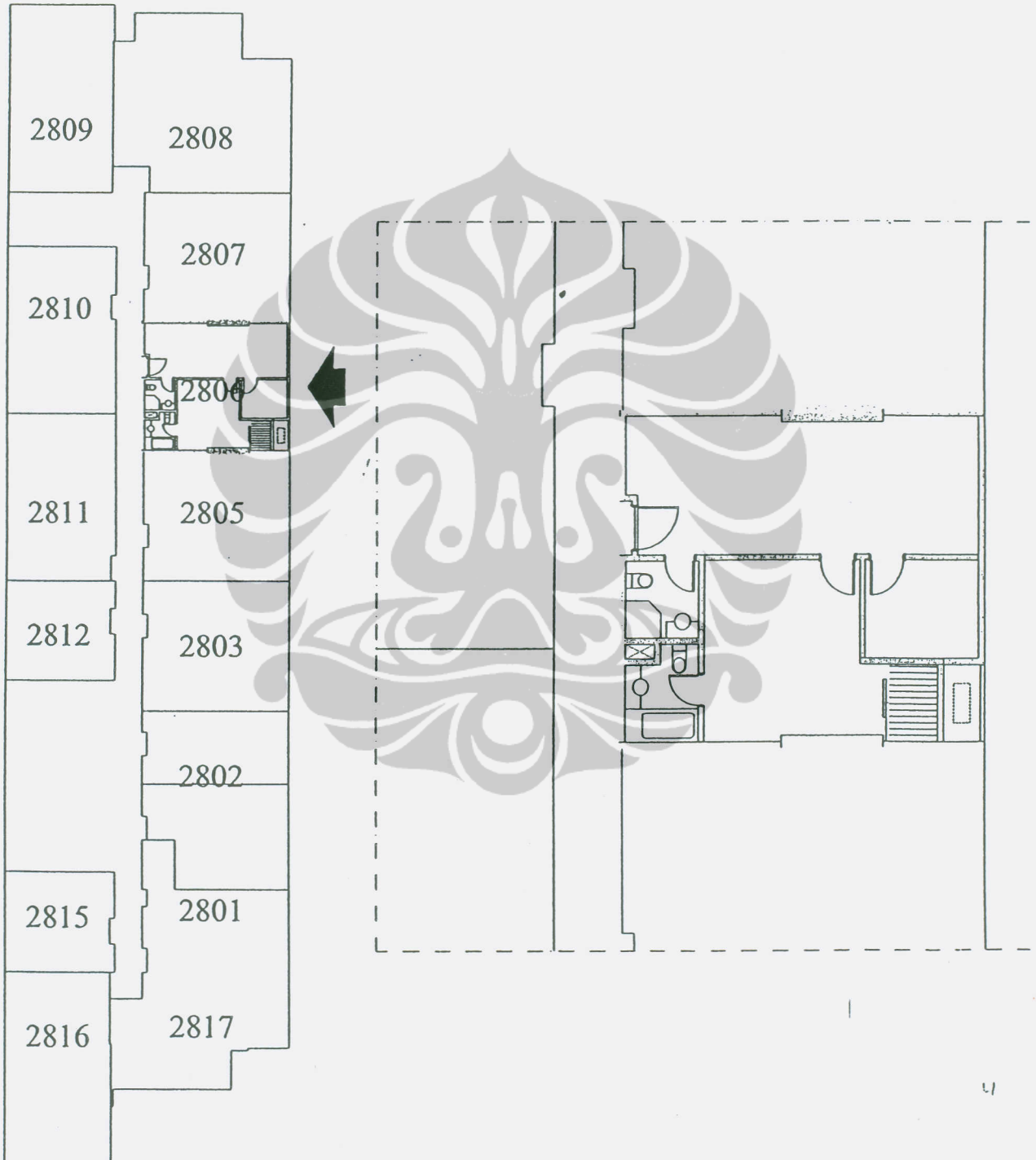
GAMBAR KADASTER



Lampiran 1

PPJB

Brochure



LUAS SEMI-GROSS : 76 m²

TIPE :

- Apabila Perjanjian ini ditandatangani sebelum/pada saat pembangunan Gedung dilaksanakan merupakan hak Pihak Pertama/Pengembang untuk mengatur serta merubah perempatar-ketum maupun pertengkapannya pada Gedung dan sepanjang hal tersebut merupakan keputusan terbaik dari Konsultan Independen yang ditunjuk oleh Pihak Pertama. Pengembang maka Pihak Kedua tidak berhak untuk menolaknya.

-Setlankun apabila Perjanjian ini ditandatangani setelah pembangunan Gedung selesai dan Gedung telah dioperasikan maka perbedaan gambar in dengan kenyataan yang ada di lapangan.

DIGAMBAR	CAD		
DIPERIKSA	FIN	ARC	
TANGGAL:			

LAMPIRAN II

Lantai :
Nomor Unit :
Type :
Luas Semi - Gross :

I. STANDAR SPESIFIKASI

Ruang tamu/ruang keluarga

* Lantai : Keramik 30x30
* Dinding : Bata/beton ringan diplester aci
* Plafond : Beton ekspose
* Pintu : Pintu panel kayu meranti

Kamar tidur

* Lantai : Keramik 30x30
* Dinding : Bata/beton ringan diplester aci
* Plafond : Beton ekspose
* Pintu : Double multipleks

Kamar mandi

* Lantai : Screed
* Dinding : Screed
* Plafond : Gypsum waterproofing
* Pintu : Double multipleks + melaminto (sisi dalam)

Dapur

* Lantai : Keramik 30x30
* Dinding : Bata/beton ringan diplester aci
* Plafond : Beton ekspose
* Sink : Hanya instalasi

Service area

* Lantai : Keramik 30x30 + keramik 20x20
* Dinding : Bata/beton ringan diplester aci
* Plafond : Beton ekspose
* Pintu : Double multipleks

Listrik

* Daya : 4400 VA
* Metering : KWH meter per-unit apartment

Features

* Instalasi listrik dan titik lampu
* Fire detector dan sprinkler
* Instalasi telepon (tidak termasuk penyambungan line), titik pada ruang tamu/keluarga
* Instalasi air bersih dan air kotor

II. Konsultan yang Melakukan Perencanaan adalah :

- 1. Arsitektur : DP
- : PT
- 2. Struktur : PT
- 3. Mekanikal : PT
- 4. Elektrikal : PT
- 5. Plumbing : PT

"Pihak Pertama/Pengembang berhak melakukan perubahan-perubahan pada spesifikasi atas Sarusun, dengan maksud untuk meningkatkan mutu/kualitas dari Sarusun, atas biaya dari Pihak Pertama/Pengembang dan Pihak Kedua wajib mengikuti serta tidak berhak untuk menolak atas perubahan tersebut.

Apabila Pihak Kedua memerlukan spesifikasi yang berbeda (seperti; kapasitas listrik, exhaust, floor drain dll), maka merupakan kewajiban Pihak Kedua untuk mengurus sendiri kepada Pengelola, setelah Gedung dan fasilitasnya telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pengelola dan tidak ada jaminan dapat dipenuhinya kebutuhan-kebutuhan tersebut, kecuali berada pada area yang sudah ditetapkan sebelumnya".



Harga Standar dan Cara Pembayaran

Lantai : XX
No. : XXXX

A. Harga Jual Standar

(D)
TUNAI KERAS

(Dim Rupiah)

Harga Net Net + PPN

B. Perincian Pembayaran

No. Jenis Pembayaran	Tanggal Jatuh Tempo	(D) TUNAI KERAS
----------------------	---------------------	--------------------

- 1 Pindahan dari unit 1617
- 2 Pembayaran Sisa

↓

Harga tanah :
Harga bangunan :
PPN :



* Untuk Harga Renovasi diperinci dalam Lampiran II SPK

PILIHAN PEMBAYARAN :

Tanda tangan :

Ketentuan-Ketentuan Khusus Unit Sarusun :

1. Mata uang yang dipakai dalam **Perjanjian** ini adalah dalam Rupiah atau mata uang lain yang disetujui oleh **PIHAK PERTAMA**, maka ketentuan Pasal 3.5 Lampiran V **Perjanjian**, tentang devaluasi dinyatakan tidak berlaku.
2. Sesuai dengan ketentuan pasal 3.9.b Lampiran V **Perjanjian**, Rekening **PIHAK PERTAMA** adalah:

PT. X
A/C. No. _____
Bank _____
Jl. _____

3. Serah Terima
 - A. Serah Terima unit **Sarusun** akan dilakukan sejak tanggal PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) dengan ketentuan setelah seluruh pembayaran telah dilunasi, sedangkan untuk pembayaran angsuran bertahap akan dilakukan Serah Terima Pinjam Pakai.
 - B. Apabila dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kalender terhitung sejak tanggal yang ditetapkan dalam surat undangan serah terima ternyata **PIHAK KEDUA** tidak datang untuk melakukan serah terima, maka dengan lewatnya waktu tersebut sudah menjadi bukti bahwa **PIHAK KEDUA** dianggap telah menerima dengan baik unit **Sarusun** tersebut dan sejak itu segala resiko dan kewajiban yang timbul menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.
 - C. Apabila transaksi pembelian dilakukan setelah unit **Sarusun** sudah selesai dibangun, maka setelah pembayaran **Booking Fee** dan penandatanganan **Perjanjian** dilaksanakan, dapat dilakukan Serah Terima Pinjam Pakai.
4. Lain-lain :
 - A. Setiap pengalihan hak kepada pihak ketiga baik sebagian atau seluruhnya oleh **PIHAK KEDUA** dikenakan biaya administrasi 5% dari harga jual ditambah PPN.
 - B. **Harga Jual** tidak termasuk antara lain:
 - Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
 - Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
 - Biaya Akta Jual Beli/PPAT
 - Biaya pemecahan dan balik nama Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
 - Pajak Penjualan Barang Mewah (PPn BM) dan Pajak-pajak lain yang mungkin timbul di kemudian hari
 - Biaya Pengelolaan Gedung (Service Charge) dan Dana Cadangan (Sinking Fund)

Harga Jual sudah termasuk antara lain :

- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Penyambungan Daya Listrik dan Jaringan Air Bersih (PDAM)

Paraf

5. Kondisi khusus yang dipersyaratkan untuk unit Sarusun sbb:

A. PARKIR

1. Area parkir, jalan dan gedung parkir yang berada dalam satu kesatuan bangunan **Kawasan** adalah dimiliki, dikuasai, dan dikelola oleh **PIHAK PERTAMA** atau pihak yang menerima pengalihan dari **PIHAK PERTAMA**. Area parkir, jalan dan gedung parkir bukan merupakan **Tanah Bersama, Benda Bersama** atau **Bagian Bersama** melainkan mutlak milik **PIHAK PERTAMA** atau pihak yang menerima pengalihan dari **PIHAK PERTAMA**, sehingga peruntukan dan pengaturan sepenuhnya merupakan hak dari **PIHAK PERTAMA**. Peruntukan dan pengaturan area parkir lahan dan gedung parkir, ini dapat dirubah sewaktu-waktu oleh **PIHAK PERTAMA**, tanpa persetujuan apapun dari **PIHAK KEDUA**, dengan tidak mengurangi ketersediaan lahan parkir bagi **Penghuni Kondominium** tersebut, sesuai dengan ketentuan perparkiran yang berlaku. **PIHAK KEDUA** tidak berhak menuntut, turut campur atau tidak berhak memiliki area parkir, jalan dan gedung parkir.
2. **PIHAK PERTAMA** mempunyai hak penuh untuk menentukan dan menunjuk jasa pengelolaan parkir kepada pihak lain dan berhak pula untuk menentukan besarnya tarif parkir serta menetapkan ketentuan perparkiran, segala pendapatan adalah hak **PIHAK PERTAMA**.
3. Area parkir, jalan, gedung parkir bukan merupakan milik **PIHAK KEDUA**. **PIHAK PERTAMA** dari waktu ke waktu akan selalu memberikan fasilitas parkir kepada **PIHAK KEDUA** sesuai ketersediaan lahan parkir yang ada, yang akan diatur oleh **Badan Pengelola** dikemudian hari.
4. **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni** wajib mentaati ketentuan perparkiran yang ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA** dan/atau **Badan Pengelola**.
5. Dalam hal kepemilikan, penguasaan atau pengelolaan unit **Sarusun** dialihkan kepada pihak manapun, maka hak-hak **PIHAK PERTAMA** sebagaimana yang diatur di atas tetap berlaku dan membebaskan **PIHAK PERTAMA** dari tuntutan apapun dari Pihak yang menerima pengalihan.

B. IURAN PENGELOLAAN, SINKING FUND DAN BADAN PENGELOLA

1. **PIHAK KEDUA** menerima dan menyetujui serta tidak merubah rumusan perhitungan besarnya **Iuran Pengelolaan** dan **Sinking Fund**, serta mengikat sekalipun Akta Jual Beli sudah dilaksanakan dan telah dibentuk **Perhimpunan Penghuni Tetap**.

Besarnya **Iuran Pengelolaan** setiap bulan yang wajib dibayar oleh **PIHAK KEDUA** adalah luasan untuk pembebanan **Iuran Pengelolaan** dalam Appendix Perjanjian yang akan dilampirkan kemudian dan menjadi bagian dalam House Rule (Addendum Peraturan Tatib) dikalikan dengan tarif **Iuran Pengelolaan** per meter persegi yang dihitung dan ditetapkan oleh **Badan Pengelola** dari waktu ke waktu.

Besarnya **Sinking Fund** akan ditentukan kemudian dari waktu ke waktu dan wajib dibayar bersamaan dengan **Iuran Pengelolaan**.

Paraf

Untuk mencerminkan rasa keadilan di antara para pemilik unit **Sarusun**, maka **PIHAK KEDUA** berjanji dan mengikatkan diri untuk tunduk dan patuh serta menyerahkan penetapan perhitungan sepenuhnya kepada **Badan Pengelola** dan **PIHAK KEDUA** menyadari bahwa perhitungan luasan untuk pembebanan **Iuran Pengelolaan** tidak harus selalu sama dengan **Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)** atau luasan yang diperjanjikan dalam **Perjanjian** dan adalah mutlak hak **Badan Pengelola** untuk menentukan rasio perhitungan tersebut, untuk itu **PIHAK KEDUA** tidak akan menolak atas perhitungan tersebut.

2. Bahwa **Badan Pengelola** adalah satu-satunya pihak yang berhak mengelola **Kondominium**. **PIHAK PERTAMA** mempunyai kewenangan untuk menunjuk **Badan Pengelola**, sekalipun sudah dibentuk **Perhimpunan Penghuni Tetap**. Hal ini dimasukkan dalam **Anggaran Dasar** dan **Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni**.
3. Untuk pertama kali pembentukan **Perhimpunan Penghuni**, waktu dan tata cara pelaksanaan ditetapkan atau diatur oleh **PIHAK PERTAMA** dan Para Pihak sepakat untuk melaksanakan rapat dan atau pengambilan keputusan dengan ketentuan quorum 50,1 % (lima puluh koma satu persen) dari **Nilai Perbandingan Proporsional** atau dalam hal quorum tersebut tidak dapat tercapai karena suatu sebab, maka **PIHAK KEDUA** memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada **PIHAK PERTAMA** untuk mengatur proses pembentukan, tata cara dan aturan lain yang berkaitan dengan **Perhimpunan Penghuni** dimaksud.

Paraf

KETENTUAN-KETENTUAN DAN SYARAT-SYARAT PERJANJIAN

Pasal 1 DEFINISI

Definisi-definisi teknis yang digunakan dalam **Perjanjian** ini, kecuali konteksnya secara tegas mengartikan lain, mempunyai arti sebagaimana dijelaskan di bawah ini :

- 1.1. “**Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni**” atau disingkat “**AD/ART**” berarti Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni, baik yang ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA**, ataupun setelah Perhimpunan Penghuni terbentuk, termasuk setiap perubahan dan penambahannya.
- 1.2. “**Bagian Bersama**” berarti bagian yang dimiliki bersama-sama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Rumah Susun Hunian dan non Hunian dalam satu **Kawasan**, sebagai contoh : ruang umum, ruang tangga, lift genset, pondasi, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, saluran-saluran, pipa-pipa, instalasi listrik, instalasi telekomunikasi dan ruang sistim pendingin udara (Air Conditioning).
- 1.3. “**Benda Bersama**” berarti benda yang bukan merupakan bagian dari **Kondominium** tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, sebagai contoh: tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain sebagaimana ditetapkan **PIHAK PERTAMA**.
- 1.4. “**Badan Pengelola**” adalah badan yang bertugas mengelola **Kondominium**.
- 1.5. “**Berita Acara Serah Terima**” berarti berita acara mengenai penyerahan unit **Sarusun** Hunian, dan penerimaannya, menurut ketentuan Pasal 5.5 Lampiran V **Perjanjian** ini (selanjutnya disebut “**BAST**”).
- 1.6. “**Harga Jual**” berarti harga yang harus dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** dan/atau **Kontraktor** untuk pembelian unit **Sarusun** yang besarnya dan cara pembayarannya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 Lampiran V **Perjanjian** ini, yang terdiri atas :
 - a. “**Harga Standar**” berarti **Harga Jual** atas unit **Sarusun** dengan spesifikasi design Standar, yang merupakan hak **PIHAK PERTAMA**, sebagaimana Lampiran III **Perjanjian**.
 - b. “**Harga Renovasi**” berarti **Harga Jual** atas unit **Sarusun** dengan spesifikasi design pengembangan (renovasi), yang merupakan hak **Kontraktor**, sebagaimana Lampiran II **SPK**.
- 1.7. “**Iuran Pengelolaan**” adalah biaya pengelolaan dan pemeliharaan untuk mengoperasikan **Bagian Bersama**, **Benda Bersama** dan **Tanah Bersama**, antara lain: biaya manajemen pengelola, pajak-pajak, pemakaian listrik dan air (untuk area bersama), asuransi, kebersihan dan perbaikan. Perhitungan **Iuran Pengelolaan** dapat dilihat dalam Appendix **Perjanjian** ini.
- 1.8. “**Kontraktor**” adalah suatu perusahaan berbentuk perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk dibawah peraturan perundang-undangan Indonesia, sebagai pihak yang ditunjuk oleh **PIHAK KEDUA** untuk melaksanakan pekerjaan tambah (renovasi) atas spesifikasi Standar unit **Sarusun** milik **PIHAK KEDUA**.
- 1.9. “**Kawasan**” adalah suatu komplek Rumah Susun, yang terdiri atas; Rumah Susun Hunian (Kondominium dan Hotel) maupun Rumah Susun Non Hunian (Mal, Perkantoran), dalam satu dan/atau beberapa Desa/Kelurahan, Kecamatan dan Daerah Tingkat II, yang dikenal dengan nama sebagaimana tercantum dalam butir 1 **Perjanjian**.
- 1.10. “**Kondominium**” berarti suatu komplek rumah susun hunian beserta sarana penunjangnya, yang pada waktu **Perjanjian** ini dibuat dan ditandatangani akan/sedang di dalam proses pembangunan atau telah dibangun oleh **PIHAK PERTAMA**, yang struktur, komponen dan bahan bangunan yang dipergunakan untuk membangun rumah susun ini adalah sebagaimana dirinci di dalam Lampiran-II **Perjanjian** dan berlokasi sebagaimana tercantum dalam butir 1 **Perjanjian**, yang merupakan bagian integral dan tidak terpisahkan dari **Perjanjian**.
- 1.11. “**Kreditur**” adalah Bank atau Perusahaan Pembiayaan yang memberikan fasilitas

Paraf

- kredit kepada **PIHAK KEDUA** untuk pembelian unit **Sarusun**.
- 1.12. “**Luas Netto**” adalah luas unit **Sarusun** yang dibeli oleh **PIHAK KEDUA** berdasarkan Lampiran II **Perjanjian** ini, yang akan dicantumkan dalam **Sertipikat**.
- 1.13. “**Luas Semi Gross**” adalah **Luas Netto** tersebut ditambah dengan antara lain ; koridor, loby lift, ruangan pembuangan sampah dan **bagian bersama** lain yang diperhitungkan secara proporsional pada lantai yang bersangkutan.
- 1.14. “**Masa Jaminan**” adalah suatu jangka waktu dimana **PIHAK PERTAMA** dan/atau **Kontraktor** masih bertanggung jawab atas kerusakan-kerusakan yang terjadi pada unit **Sarusun** pada khususnya.
- 1.15. “**Nilai Perbandingan Proporsional**” berarti angka yang menunjukkan proporsi hak **PIHAK KEDUA** atas **Bagian Bersama, Benda Bersama** dan **Tanah Bersama** yang dihitung berdasarkan luas unit **Sarusun** Hunian pada **Kondominium** secara keseluruhan, angka mana ditentukan oleh **PIHAK PERTAMA**.
- 1.16. “**Pertelaan**” berarti denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari unit **Sarusun** dan tata letak dari **Kondominium** dalam kaitannya dengan batas tanah dimana **Kondominium** berdiri, kesemuanya dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi pemerintah yang berwenang.
- 1.17. “**Perhimpunan Penghuni**” berarti perhimpunan para pemilik, pemakai, penyewa, penyewa-beli atau pemanfaat unit **Sarusun** pada **Kawasan**.
- 1.18. “**Para Pihak**” adalah **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** atau salah satu dari mereka seperti disyaratkan didalam konteksnya.
- 1.19. “**PIHAK PERTAMA**” adalah perseroan sebagaimana tercantum pada komparisi butir I **Perjanjian**, suatu perusahaan berbentuk perseroan terbatas yang didirikan dan tunduk dibawah peraturan perundang-undangan Indonesia, selaku Penjual.
- 1.20. “**PIHAK KEDUA**” adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki unit **Sarusun** yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, selaku Pembeli.
- 1.21. “**Perjanjian**” berarti Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Satuan Rumah Susun Hunian yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal sebagaimana disebut di muka beserta lampiran-lampirannya, tambahan-tambahannya dan perubahan-perubahannya yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan.
- 1.22. “**Penghuni**” adalah perseorangan atau badan hukum yang menempati unit **Sarusun**.
- 1.23. “**Peraturan Rumah Susun**” adalah semua peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun yang berlaku di Indonesia, sebagaimana dirinci dibawah ini dan peraturan yang akan ditetapkan oleh Pemerintah dikemudian hari, termasuk setiap perubahan, penyempurnaan dan penggantian, serta peraturan pelaksanaannya :
- i Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun;
 - ii Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun;
 - iii Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;
 - iv Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk Dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan **Sertipikat**.
- 1.24. “**Peraturan Tata Tertib**” adalah peraturan tata tertib yang diberlakukan oleh **PIHAK PERTAMA** atau pihak lain yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai pihak yang melakukan pengelolaan atas **Kondominium** dimana unit **Sarusun** ini menjadi salah satu bagian dan berfungsi untuk mengatur tata kehidupan dan ketertiban dalam **Kondominium** tersebut dan **PIHAK KEDUA** ataupun pihak yang mengganti kedudukan **PIHAK KEDUA** baik karena namun tidak terbatas jual beli ataupun sewa dan pinjam, harus tunduk dan taat pada **Peraturan Tata Tertib**.

Paraf

- 1.25. “PPAT” adalah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan di wilayah dimana **Kondominium** berada dan berwenang untuk membuat akta jual beli sehubungan dengan unit **Sarusun**, yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA**.
- 1.26. “**Surat Perintah Kerja (SPK)**” berarti suatu perjanjian antara **PIHAK KEDUA** dengan **Kontraktor**, dimana **PIHAK KEDUA** menunjuk/memberi tugas kepada **Kontraktor** untuk melaksanakan pekerjaan tambah (renovasi) dari spesifikasi standar unit **Sarusun** menjadi spesifikasi renovasi unit **Sarusun**.
- 1.27. “**Satuan Rumah Susun Hunian**” berarti bagian-bagian/satuan-satuan pada **Kondominium** yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang peruntukannya sebagai tempat tinggal/hunian (selanjutnya disebut “**Sarusun**”).
- 1.28. “**Sertipikat Hak Milik Atas Sarusun**” adalah sertipikat tanda bukti kepemilikan **Sarusun** yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, terdiri atas :
- Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama, menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang no. 5 tahun 1960;
 - Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan unit **Sarusun** yang dimiliki;
 - Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.
- (selanjutnya disebut “**Sertipikat**”)
- 1.29. “**Sinking Fund**” adalah dana cadangan yang akan dipergunakan untuk melakukan perbaikan dan/atau penggantian-penggantian besar antara lain: pengecatan bagian luar gedung, penggantian spare part AC, Lift, Eskalator dan lain sebagainya.
- 1.30. “**Tanah Bersama**” berarti bagian dari sebidang tanah (yang akan berstatus) Hak Guna Bangunan yang digunakan atas dasar

hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Rumah Susun baik hunian maupun non hunian yang batas-batasnya diuraikan dalam **Pertelaan**.

- 1.31. “**Tanggal Serah Terima**” berarti suatu tanggal yang ditentukan dalam surat undangan serah terima atau yang ditentukan lain dalam Lampiran IV **Perjanjian**, sebagai tanggal penyerahan unit **Sarusun** dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**.

Pasal 2 PENGIKATAN JUAL BELI

2.1. **PIHAK PERTAMA** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual kepada **PIHAK KEDUA**, dan **PIHAK KEDUA** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dari **PIHAK PERTAMA**, **Sarusun** yang terletak pada nomor dan lantai sebagaimana yang secara lebih lengkap diuraikan, dan meliputi pula fasilitas serta sarana yang disebutkan dalam Lampiran I **Perjanjian**, dengan dilengkapi **Bagian Bersama**, **Benda Bersama** dan **Tanah Bersama** dan sesuai dengan spesifikasi Standar **Sarusun** sebagaimana dirinci dalam Lampiran II **Perjanjian** maupun spesifikasi renovasi **Sarusun** yang dirinci dalam Lampiran I **SPK**.

2.2. Hak-hak **PIHAK KEDUA** atas **Bagian Bersama**, **Benda Bersama** dan **Tanah Bersama** akan dihitung berdasarkan Nilai **Perbandingan Proporsional (NPP)**

2.3. Apabila terdapat penyebutan luas baik dalam brosur, dokumen penjualan dan dokumen **Perjanjian**, **Para Pihak** menyadari bahwa penyebutan luas tersebut hanya sebagai rujukan atau referensi semata. **Para Pihak** menyetujui untuk tunduk pada hasil pengukuran luas dari instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan tidak mengadakan perhitungan lagi atas **Harga Jual Sarusun**.

Pasal 3 HARGA JUAL DAN CARA PEMBAYARAN

- 3.1. Jual Beli unit **Sarusun** akan dilangsungkan dan diterima dengan **Harga Jual** dan tata cara pembayaran sebagaimana dirinci dalam Lampiran-III **Perjanjian** dan Lampiran II **SPK**, yang merupakan bagian yang integral

Paraf

dan tidak terpisahkan dari **Perjanjian** ini. Di dalam **Harga Jual** tersebut belum termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Barang Mewah/PPn BM (bilamana ada), biaya pembuatan Akta Jual Beli **PPAT** dan biaya untuk proses pemecahan dan pengurusan balik nama **Sertifikat** ke atas nama **PIHAK KEDUA**, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak serta jasa pengurusan oleh Notaris/**PPAT**, pajak-pajak lain yang akan ada dikemudian hari serta perubahan atas nilai pajak yang telah berlaku pada saat ini, biaya penyambungan air bersih, telepon dan tambahan fasilitas atau utilitas lainnya, kecuali yang ditentukan lain pada Lampiran-IV **Perjanjian**.

- 3.2. Di dalam komponen **Harga Jual** tersebut dalam Pasal 1.6 **Perjanjian** ini, **Harga Renovasi** yang seharusnya dibayarkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **Kontraktor**, sebagaimana dirinci dalam Lampiran II **SPK**, wajib dibayar dimuka oleh **PIHAK KEDUA** melalui rekening **PIHAK PERTAMA**, semata-mata hanya sebagai titipan dan jaminan bahwa **Kontraktor** akan menyelesaikan unit **Sarusun** dengan spesifikasi renovasi sesuai Lampiran I **SPK** tepat waktu serta menyerahkan unit **Sarusun** sesuai tanggal yang ditentukan dalam Lampiran IV **Perjanjian**.
- 3.3. Untuk setiap pembayaran **Harga Jual** dimaksud tidak diperlukan lagi suatu tagihan dan peringatan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**, dan karenanya **PIHAK KEDUA** mengikatkan diri untuk melakukan setiap pembayaran tersebut didalam jumlah yang cukup dan tepat pada waktunya.
- 3.4. Semua pembayaran **Harga Jual** dan pembayaran-pembayaran lainnya sebagaimana dimaksud pasal 3.1 harus dilakukan dengan **Rupiah**.
- 3.5. Apabila transaksi dilakukan dalam mata uang Dollar Amerika Serikat dan dikemudian hari terjadi penurunan atas uang **Rupiah** terhadap uang Dollar Amerika Serikat dari kurs satu Dollar Amerika Serikat yang tercantum pada Lampiran-IV **Perjanjian**, maka seluruh sisa pembayaran yang terhutang / masih menjadi kewajiban **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK**

PERTAMA termasuk PPNnya akan dihitung ulang dan disesuaikan dengan kurs tengah baru Bank Indonesia yang berlaku pada saat **PIHAK KEDUA** melaksanakan pembayaran kepada **PIHAK PERTAMA**. Dalam hal Bank Indonesia tidak menetapkan kurs jual, maka kurs yang dipergunakan adalah kurs jual rata-rata pada 2 (dua) Bank Pemerintah pada saat **PIHAK KEDUA** melaksanakan pembayaran.

- 3.6. Apabila **PIHAK KEDUA** telah melunasi Booking Fee dan Uang Muka yang telah jatuh tempo pada saat ditandatangani **Perjanjian** ini, seperti tercantum dalam Lampiran-III **Perjanjian**, maka untuk pembayaran Uang Muka tersebut **PIHAK PERTAMA** akan memberikan kwitansinya. Apabila ada Uang Muka yang belum jatuh tempo dan belum dibayar, maka **PIHAK KEDUA** wajib membuka dan menyerahkan giro bilyet tersebut kepada **PIHAK PERTAMA**.
- 3.7. Apabila **PIHAK KEDUA** membeli unit **Sarusun** secara tunai sekaligus dan tunai bertahap, perincian pembayaran dan batas waktu pembayaran yang wajib dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** diperinci dalam Lampiran-III **Perjanjian** dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut akan diberikan kwitansinya.
- 3.8. Semua giro bilyet yang diserahkan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** tersebut harus diisi lengkap dengan data-data antara lain, tanggal harus disesuaikan dengan tanggal jatuh tempo pembayaran, besarnya giro bilyet sesuai dengan jumlah yang wajib dibayar, nomor rekening harus diisi sebagaimana dicantumkan pada Lampiran-IV **Perjanjian**. Dibelakang giro bilyet dilengkapi dengan data-data antara lain nama pembeli, lantai, nomor unit **Sarusun** dan jenis pembayaran.
- 3.9. Apabila sisa pembayaran yang dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** dengan menggunakan fasilitas kredit melalui **Kreditur**, maka pembayaran tersebut diserahkan langsung oleh **Kreditur** kepada **PIHAK PERTAMA** pada saat jatuh tempo pembayaran seperti pada Lampiran-III **Perjanjian**. Untuk itu **PIHAK KEDUA** harus menerbitkan "instruksi pembayaran yang tidak dapat ditarik kembali" kepada **Kreditur** yang dengan cara mentransfer uang secara otomatis ke rekening **PIHAK PERTAMA**, dan untuk penerimaan jumlah

Paraf

uang tersebut **PIHAK PERTAMA** akan memberikan kwitansi kepada **Kreditur**.

Pasal 5 PENYERAHAN FISIK

3.10. **PIHAK PERTAMA** serta **PIHAK KEDUA** sepakat satu sama lain bahwa untuk syahnya pembayaran harga unit **Sarusun** berikut PPN yang dilakukan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** harus mengikuti tatacara sebagai berikut :

3.10.a. Pembayaran dengan uang tunai dan bilyet giro harus dilakukan pada Kasir di kantor **PIHAK PERTAMA**.

3.10.b. Pembayaran dengan transfer ditujukan ke rekening **PIHAK PERTAMA**, diisi dan diberi penjelasan sesuai dengan ketentuan pada pasal 3.8 dan mengirimkan copy transfer kepada **PIHAK PERTAMA**.

3.10.c. Pembayaran tersebut pada butir 3.10.a dan 3.10.b baru dianggap telah diterima oleh **PIHAK PERTAMA**, jika uang yang dikliringkan/ditransfer ada dananya dan telah masuk ke dalam rekening **PIHAK PERTAMA**, selanjutnya **PIHAK PERTAMA** akan menerbitkan kwitansi untuk itu.

Apabila pembayaran yang dilakukan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** menyimpang dari cara-cara yang dimaksud pada Pasal 3.10, bukan merupakan suatu pembayaran yang syah dan oleh karenanya menjadi resiko dan tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

Pasal 4 KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

Bilamana **PIHAK KEDUA** dengan alasan apapun ternyata tidak dapat atau terlambat melaksanakan suatu atau beberapa pembayaran kepada **PIHAK PERTAMA** sebagaimana ditetapkan di dalam Pasal 3 **Perjanjian** ini, maka **PIHAK KEDUA** wajib membayar denda keterlambatan pembayaran sebesar 2 o/oo (dua per mil) per hari dari jumlah yang harus dibayar, denda mana wajib dibayar oleh **PIHAK KEDUA** bersamaan dengan kewajiban pembayaran yang terlambat dibayarkan berdasarkan ketentuan Pasal 3 Lampiran V **Perjanjian** ini.

5.1. **PIHAK PERTAMA** menjamin dan mengikatkan diri untuk membangun serta menyelesaikan pembangunan **Kondominium**, untuk itu **PIHAK PERTAMA** mengikatkan diri untuk menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA** unit **Sarusun** dengan spesifikasi standar maupun spesifikasi renovasi, paling lambat pada tanggal sebagaimana diuraikan dalam Lampiran IV **Perjanjian**.

5.2. Yang dimaksud dengan penyelesaian pembangunan **Kondominium** adalah bahwa **Kondominium** secara fisik telah diselesaikan pembangunannya serta Ijin Layak Huni (bilamana diperlukan) dari Walikota/Bupati telah dimohonkan/dalam proses.

5.3. **PIHAK PERTAMA** akan menyerahkan unit **Sarusun** kepada **PIHAK KEDUA**, dengan ketentuan **PIHAK KEDUA** telah melunasi seluruh pembayarannya dan/atau melaksanakan segala kewajiban kepada **PIHAK PERTAMA**, sesuai dengan waktu dan jumlah yang telah ditetapkan dalam **Perjanjian** dan lampiran beserta surat-surat, denda-denda/sanksi (bila ada). Jika **PIHAK KEDUA** memilih cara pembayaran angsuran bertahap, maka bila sampai dengan tanggal serah terima sebagaimana ditentukan dalam Lampiran-IV **Perjanjian** dan kewajiban pembayaran telah dipenuhi oleh **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK KEDUA** wajib menandatangani Serah Terima Pinjam Pakai.

5.4. Apabila oleh sebab apapun, kecuali karena adanya permintaan dari **PIHAK KEDUA** sendiri untuk meminta perubahan-perubahan pada unit **Sarusun** dan karena sebab-sebab sebagaimana dimaksud Pasal 17 ternyata **PIHAK PERTAMA** melalaikan kewajibannya tidak dapat menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan unit **Sarusun** pada tanggal yang disebutkan pada Pasal 5.1 Lampiran V **Perjanjian** ini dan setelah melampaui masa tenggang waktu perpanjangan sesuai ketentuan dalam Lampiran IV **Perjanjian**, maka atas kelalaian tersebut, **PIHAK KEDUA** berhak menegur **PIHAK PERTAMA** secara tertulis. Apabila **PIHAK PERTAMA** tetap melalaikan kewajibannya tersebut, maka **PIHAK KEDUA** dapat mengirim surat teguran kedua kepada **PIHAK PERTAMA** untuk segera:

Paraf

- (i) menyerahkan unit **Sarusun**, serta
- (ii) membayar denda keterlambatan penyerahan unit **Sarusun** tersebut sebesar 2 o/oo (dua per mil) per hari dari nilai sisa pekerjaan atas unit **Sarusun** milik **PIHAK KEDUA** yang belum terselesaikan, dengan maksimum denda sebesar 5o/o (lima persen) dari **Harga Jual**, sepanjang ketentuan-ketentuan Pasal 3 di atas telah dipenuhi oleh **PIHAK KEDUA**. Perhitungan denda dimaksud dihitung mulai dari hari pertama setelah masa tenggang waktu sesuai Lampiran IV **Perjanjian** terlampaui, sampai dengan tanggal undangan serah terima pertama kali dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**.

- 5.5. Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum penyerahan fisik tersebut dilakukan, **PIHAK PERTAMA** akan memberitahukan secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** untuk datang ke tempat dan pada hari serta tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh **PIHAK PERTAMA**, untuk menandatangani **BAST**. Apabila dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kalender terhitung sejak **Tanggal Serah Terima** yang ditetapkan dalam undangan atau yang ditentukan lain dalam Lampiran IV **Perjanjian**, **PIHAK KEDUA** tidak datang dan belum berkehendak untuk menerima unit **Sarusun** tersebut dari **PIHAK PERTAMA**, maka dengan lewatnya waktu saja sudah menjadi bukti bagi **PIHAK PERTAMA**, bahwa **PIHAK KEDUA** dianggap telah menerima dengan baik unit **Sarusun** tersebut dan bilamana terjadi hal demikian, maka **PIHAK KEDUA** dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada **PIHAK PERTAMA** untuk bertindak atas nama **PIHAK KEDUA** menandatangani semua dokumen yang berhubungan dengan **BAST** tersebut. Dengan demikian **PIHAK PERTAMA** telah memenuhi kewajiban untuk menyerahkan unit **Sarusun**, sehingga **PIHAK KEDUA** harus membayar lunas segala kewajiban keuangan yang masih terhutang termasuk denda dan/atau sanksi administrasi (bila ada) dan sejak saat itu segala resiko dan tanggung jawab atas unit **Sarusun** tersebut menjadi beban dan tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.
- 5.6. Apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure) sebagaimana dimaksud Pasal 17,

yang dapat mengakibatkan keterlambatan penyerahan unit **Sarusun** oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**, maka **PIHAK KEDUA** tidak dapat menuntut pembayaran denda atau ganti rugi atau biaya lain kepada **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 6

JAMINAN ATAS UNIT SARUSUN

- 6.1. Sejak penandatanganan **BAST** atau dianggap telah ditandatangani oleh **Para Pihak**, maka risiko atas kerusakan/kemusnahan unit **Sarusun** telah beralih kepada **PIHAK KEDUA**, sehingga **PIHAK PERTAMA** tidak lagi bertanggung jawab untuk menjaga dan memelihara unit **Sarusun**, kecuali untuk **Masa Jaminan** 100 (seratus) hari kalender berturut-turut. **PIHAK PERTAMA** sebagai penjual tidak mempunyai kewajiban apapun lagi terhadap **PIHAK KEDUA** berdasarkan **Perjanjian** ini, kecuali untuk perbaikan-perbaikan yang wajib dilakukan dan telah disepakati oleh para pihak. Semua biaya yang dikeluarkan untuk perbaikan-perbaikan tersebut ditanggung sepenuhnya oleh **PIHAK PERTAMA**.
- 6.2. Sejak **Tanggal Serah Terima** unit **Sarusun**, **PIHAK KEDUA** tunduk dan taat pada **AD/ART**, peraturan tata tertib dan atau peraturan lainnya yang ditetapkan oleh **Perhimpunan Penghuni**, atau pihak lain yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai pengelola sementara.
- 6.3. Terhitung sejak **Tanggal Serah Terima** unit **Sarusun** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.5 diatas **PIHAK KEDUA** diwajibkan membayar :
- a. Ongkos-ongkos, pajak-pajak serta lain-lain pengeluaran sehubungan dengan unit **Sarusun** tersebut; dan
 - b. “Biaya Pemeliharaan” yang merupakan bagian dari ongkos pemeliharaan dan pengoperasian **Kondominium**, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada pajak-pajak, sumber tenaga atau energi, asuransi, pemeliharaan, kebersihan, pengelolaan, perbaikan serta ongkos-ongkos lain sejenis, yang dihitung secara proporsional berdasarkan luas unit **Sarusun** yang bersangkutan terhadap luas keseluruhan unit **Sarusun** yang jumlahnya akan ditentukan oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai pengelola

Paraf

sementara sebelum terbentuknya
Perhimpunan Penghuni.

oleh Direktorat Jenderal Pajak serta jasa
pengurusan oleh notaris/PPAT;

6.4. **PIHAK KEDUA** menyetujui untuk menunjuk **PIHAK PERTAMA** atau perusahaan lain yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA** sebagai pengelola sementara **Kondominium** selama **Perhimpunan Penghuni** belum terbentuk secara sah dan melaksanakan tugasnya sesuai dengan **AD/ART.**

7.2. **PIHAK PERTAMA** akan memberitahukan secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** untuk datang ke tempat pelaksanaan jual beli pada hari dan tanggal yang akan ditentukan kemudian oleh **PIHAK PERTAMA** untuk menandatangani **AJB** dihadapan **PPAT** tersebut.

7.3. Segera setelah dilakukan penandatanganan **AJB** dihadapan **PPAT**, maka akan dilakukan proses balik nama **Sertifikat** menjadi atas nama **PIHAK KEDUA.**

Pasal 7

PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI (AJB)

7.1. **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani **AJB** unit **Sarusun** dihadapan **PPAT**, dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:

i. **PIHAK KEDUA** telah melunasi pembayaran sebagaimana telah ditentukan dalam Lampiran-III **Perjanjian** dan pasal-pasal dalam Lampiran V **Perjanjian** ini;

ii. **PIHAK KEDUA** telah menandatangani **BAST** unit **Sarusun** dengan **PIHAK PERTAMA** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 Lampiran V **Perjanjian** ini dan tidak ada tuntutan apapun kepada **PIHAK PERTAMA** atas unit **Sarusun** yang diserahkan tersebut;

iii. **PIHAK KEDUA** telah memenuhi seluruh persyaratan/ peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah;

iv. Ijin Layak Huni (bilamana dipersyaratkan oleh peraturan) sebagaimana dimaksud Pasal 5.2 Lampiran V **Perjanjian** ini telah diperoleh oleh **PIHAK PERTAMA**;

v. **Sertipikat** telah diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN);

vi. **PIHAK KEDUA** telah melunasi seluruh biaya untuk proses pengurusan balik nama **Sertifikat** keatas nama **PIHAK KEDUA**, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang ditentukan

7.4. Apabila **PIHAK KEDUA** membeli unit **Sarusun** yang sebagian dananya menggunakan fasilitas kredit dari **Kreditur**, maka pada saat pelaksanaan **AJB** dihadapan **PPAT**, dilaksanakan juga penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta dokumen lain yang diperlukan. Selanjutnya **PIHAK PERTAMA** akan menyerahkan seluruh asli dokumen sehubungan dengan jual beli unit **Sarusun**, termasuk tidak terbatas pada dokumen-dokumen antara lain, **AJB**, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), **Sertifikat** sebagai jaminan kepada **Kreditur** pemberi fasilitas kredit.

7.5. Apabila dalam jangka waktu 15 (limabelas) hari efektif terhitung sejak saat seharusnya dilaksanakan penandatanganan akta Jual Beli dihadapan **PPAT** sebagaimana dimaksud Pasal 7.1 diatas, **PIHAK KEDUA** tidak dapat hadir atau mengutus wakil/kuasanya dan tidak memberi kabar untuk menandatangani **AJB** tersebut, maka **PIHAK PERTAMA** akan (tetapi tidak berkewajiban) mengirimkan pemberitahuan kedua secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** untuk menandatangani **AJB** dihadapan **PPAT.**

Bilamana dalam jangka waktu 15 (limabelas) hari terhitung dari pemberitahuan kedua tersebut, **PIHAK KEDUA** tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka **PIHAK PERTAMA** dapat memilih sendiri salah satu diantara tindakan hukum sebagai berikut:

i. **PIHAK PERTAMA** bertindak untuk dan atas nama **PIHAK KEDUA** melaksanakan pembelian unit **Sarusun** tersebut dan untuk mana **PIHAK**

Paraf

KEDUA dengan ini memberi kuasa sepenuhnya kepada **PIHAK PERTAMA** untuk bertindak atas nama **PIHAK KEDUA** melaksanakan pembelian unit **Sarusun** tersebut dan menanda-tangani akta jual beli serta melakukan segala tindakan hukum yang diperlukan untuk melaksanakan pembelian tersebut.

- ii. **PIHAK PERTAMA** melaksanakan haknya untuk memutuskan **Perjanjian** secara sepihak sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 8 Lampiran V **Perjanjian** ini.

Resiko-resiko/ kerugian-kerugian/ biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan ketentuan pasal 7.5 di atas sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan wajib ditanggung dan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** atau pihak lain yang menggantikan kedudukan **PIHAK KEDUA**.

- 7.6. Setelah penandatanganan akta jual beli unit **Sarusun** dihadapan **PPAT** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.1 Lampiran ini, **PIHAK PERTAMA** atau **PPAT**, atas biaya **PIHAK KEDUA** akan mengurus balik nama, yaitu agar nama **PIHAK KEDUA** didaftarkan pada **Sertifikat**, untuk dan atas nama serta kepentingan **PIHAK KEDUA** dan **Sertifikat** yang didaftar diatas nama **PIHAK KEDUA** akan diserahkan kepada untuk dimiliki **PIHAK KEDUA** apabila setelah setiap dan seluruh harga, tunggakan-tunggakan, biaya-biaya yang harus dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**, serta **Badan Pengelola** telah lunas.

- 7.7. **Para Pihak** setuju bahwa walaupun **Para Pihak** telah memenuhi kewajibannya dalam **Perjanjian** ini dan telah menandatangani **AJB**, ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal **Perjanjian** yang tidak diatur dalam **AJB** tetap berlaku dan mengikat **Para Pihak**. Oleh karena itu **PIHAK KEDUA** wajib menandatangani pernyataan penegasan bersamaan dengan penandatanganan **AJB**.

Pasal 8 **PEMUTUSAN PERJANJIAN**

- 8.1. **PIHAK PERTAMA** berhak untuk setiap saat memutuskan **Perjanjian** secara sepihak, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- 8.1.a. **PIHAK KEDUA** lalai untuk memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Lampiran-III **Perjanjian** dan kelalaian itu berlangsung terus selama 7 (tujuh) hari berturut-turut terhitung sejak saat seharusnya kewajiban pembayaran dilaksanakan, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup akan kelalaian **PIHAK KEDUA** tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu, kecuali ditentukan lain pada Lampiran-III **Perjanjian**.

- 8.1.b. **PIHAK KEDUA** yang menggunakan Fasilitas Kredit dari **Kreditur** wajib mengurus sendiri kepada **Kreditur** agar pencairan Kredit tidak melewati tanggal jatuh tempo sisa pembayaran. Keterlambatan pencairan Kredit tersebut yang mengakibatkan keterlambatan sisa pembayaran sebagaimana dicantumkan pada Lampiran-III **Perjanjian** ini merupakan bukti yang cukup kelalaian **PIHAK KEDUA** tanpa diperlukan suatu surat peringatan secara resmi atau surat lain yang serupa dengan itu.

- 8.1.c. **PIHAK KEDUA** baik atas permohonan sendiri atau atas permohonan pihak lain dinyatakan pailit atau ditaruh di bawah pengampuan (curatele) dan masih ada sisa kewajibannya kepada **PIHAK PERTAMA** atau **PIHAK KEDUA** mendapat larangan dari instansi pemerintah yang berwenang untuk melakukan kegiatan usahanya.

- 8.1.d. **PIHAK KEDUA** meninggal dunia dan dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak saat meninggalnya **PIHAK KEDUA**, para ahli warisnya tidak mematuhi kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10.10 Lampiran V **Perjanjian** ini, dimana dengan lewatnya waktu 60 (enam puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal **PIHAK KEDUA** meninggal dunia, sudah merupakan bukti yang cukup akan ketidak

Paraf

sanggupan para ahli waris melanjutkan kewajiban hukum **PIHAK KEDUA** sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**.

- 8.1.e. Seluruh atau salah satu kegiatan **PIHAK KEDUA** dibubarkan dan/atau kekayaan **PIHAK KEDUA** disita, diambil alih atau dikenakan tindakan lain oleh Pengadilan dan/atau Instansi Pemerintah lainnya dan **PIHAK KEDUA** tidak mampu mengambil tindakan-tindakan untuk mengamankan kepentingan **PIHAK PERTAMA** dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak adanya pembubaran, pensitaan, pengambilalihan atau pengenaan tindakan lainnya tersebut di atas, sepanjang masih ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**.
- 8.1.f. **PIHAK KEDUA** tidak memenuhi kewajiban dan/atau melanggar salah satu ketentuan yang tercantum dalam **Perjanjian** ini berikut lampiran-lampirannya, antara lain yang berkenaan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 7.5 Lampiran V **Perjanjian** ini.
- 8.2. **PIHAK PERTAMA** dalam rangka melaksanakan haknya untuk memutuskan **Perjanjian**, cukup dengan mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada **PIHAK KEDUA**.
- 8.3. Akibat dari pemutusan **Perjanjian** oleh **PIHAK PERTAMA**, maka uang yang telah dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** antara lain, Booking Fee, seluruh Uang Muka (Down Payment), dan 10% (sepuluh persen) dari **Harga Jual**, kecuali ditentukan lain pada Lampiran-III **Perjanjian**, serta pajak-pajak antara lain Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang telah disetorkan ke Kas Negara tidak dapat dikembalikan kepada **PIHAK KEDUA**, sedangkan sisanya akan dikembalikan setelah unit **Sarusun** tersebut terjual kepada pihak lain. **PIHAK PERTAMA** tidak berkewajiban untuk memberikan bukti penyeteroran pajak-pajak tersebut.
- 8.4. Unit **Sarusun** yang menjadi obyek dari **Perjanjian** ini tetap merupakan milik **PIHAK PERTAMA** sepenuhnya dan oleh karenanya **PIHAK KEDUA** berkewajiban untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada **PIHAK PERTAMA** selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak hari dan tanggal **Perjanjian** menjadi batal.
- 8.5. **PIHAK KEDUA** berhak untuk memutuskan **Perjanjian** secara sepihak berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
- PIHAK PERTAMA** lalai untuk memenuhi kewajibannya menyerahkan unit **Sarusun** sebagaimana ditentukan dalam Lampiran IV **Perjanjian**, sedangkan **PIHAK KEDUA** telah memenuhi seluruh kewajibannya kepada **PIHAK PERTAMA**.
 - PIHAK PERTAMA** baik atas permohonan sendiri atau atas permohonan pihak lain dinyatakan pailit dan masih ada sisa kewajiban kepada **PIHAK KEDUA** yang belum dipenuhi **PIHAK PERTAMA**.
- 8.6. **PIHAK KEDUA** dalam rangka melaksanakan haknya untuk memutuskan **Perjanjian** ini, dengan terlebih dahulu menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada **PIHAK PERTAMA**.
- 8.7. Akibat dari pemutusan **Perjanjian** oleh **PIHAK KEDUA**, maka seluruh uang yang telah dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** akan dikembalikan kepada **PIHAK KEDUA** tanpa bunga ditambah denda-denda (bilamana ada), dalam waktu paling lambat 14 (empatbelas) hari kalender terhitung sejak pemutusan **Perjanjian** dilaksanakan dengan ditandatangani Surat Pernyataan Pembatalan **Perjanjian**, dan **PIHAK KEDUA** telah menyerahkan kembali kepada **PIHAK PERTAMA** seluruh dokumen-dokumen yang asli dan bukti-bukti pembayaran yang asli yang telah diterbitkan oleh **PIHAK PERTAMA**.
- 8.8. **Para Pihak** dengan ini setuju bahwa pemutusan **Perjanjian** secara sepihak ini tanpa diperlukan campur tangan Hakim Pengadilan Negeri dan karenanya para pihak

Paraf

dengan ini secara tegas melepaskan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal-pasal 1265, 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 9 KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

Kewajiban-kewajiban **PIHAK PERTAMA** berdasarkan **Perjanjian** ini adalah sebagai berikut:

- 9.1. Membayar denda sebagaimana dimaksud Pasal 5 Lampiran V **Perjanjian** ini kepada **PIHAK KEDUA** (apabila ada).
- 9.2. Menyerahkan **Sarusun** kepada **PIHAK KEDUA** sesuai dengan ketentuan Pasal 5.1 dan Pasal 5.5 Lampiran V **Perjanjian** ini.
- 9.3. Menandatangani akta jual beli unit **Sarusun** dihadapan **PPAT**.

Pasal 10 KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

Kewajiban-kewajiban **PIHAK KEDUA** berdasarkan **Perjanjian** ini adalah sebagai berikut:

- 10.1. Memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran **Harga Jual**, Notaris/PPAT, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% dari **Harga Jual** atau yang besarnya ditetapkan oleh Pemerintah, pajak-pajak lain yang mungkin timbul dikemudian hari termasuk perubahannya dan biaya akta jual beli serta seluruh biaya untuk proses pengurusan balik nama **Sertifikat** ke atas nama **PIHAK KEDUA**, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak serta jasa pengurusan oleh Notaris/ **PPAT** yang ditunjuk.
- 10.2. Menandatangani **BAST** unit **Sarusun** sebagaimana diatur Pasal 5.5 Lampiran V **Perjanjian** ini.
- 10.3. Mempergunakan unit **Sarusun** sesuai dengan peruntukannya sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran IV **Perjanjian** dan tidak diperbolehkan menggunakan unit **Sarusun** untuk kantor serta usaha yang bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, ketertiban umum.

- 10.4. Menandatangani akta jual beli unit **Sarusun** dihadapan seorang **PPAT**.
- 10.5. Memenuhi kewajiban untuk membayar denda keterlambatan sebagaimana diatur Pasal 4 Lampiran V **Perjanjian** ini.
- 10.6. Menutup asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 16.6 Lampiran V **Perjanjian** ini.
- 10.7. Memenuhi kewajibannya untuk membayar **Iuran Pengelolaan** (biaya pemeliharaan/ kebersihan/ keamanan lingkungan) dan **Sinking Fund** sebagaimana dimaksud dalam **Kontrak Tatib**.
- 10.8. Ikut serta dan berpartisipasi dalam keamanan dan kebersihan di kawasan, termasuk **Penghuni** yang bukan pemilik, yang menempati unit **Sarusun** milik **PIHAK KEDUA**.
- 10.9. Membentuk dan menjadi anggota **Perhimpunan Penghuni** dan karenanya berjanji dan mengikatkan diri dan tunduk pada **Anggaran Dasar** dan/atau **Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni** serta **Peraturan Tata Tertib Penghuni Kondominium**.
- 10.10. Apabila **PIHAK KEDUA** meninggal dunia, maka para ahli waris **PIHAK KEDUA** harus menunjuk wakilnya yang sah selambat-lambatnya 60 (enampuluh) hari kalender terhitung sejak **PIHAK KEDUA** meninggal dunia, untuk melanjutkan kewajiban hukum **PIHAK KEDUA**.
- 10.11. Mengesahkan **Badan Pengelola** yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA** pada saat **Perhimpunan Penghuni** Tetap telah terbentuk, sesuai dengan kondisi dan syarat-syarat yang telah disepakati atau dibuat oleh **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 11 HAK PIHAK PERTAMA

Hak-hak **PIHAK PERTAMA** adalah sebagai berikut:

- 11.1. Menerima pembayaran **Harga Jual**, Notaris/PPAT, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan biaya akta jual beli serta seluruh biaya untuk proses pengurusan balik nama **Sertifikat** ke atas nama **PIHAK KEDUA**, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Paraf

(BPHTB) yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak serta jasa pengurusan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk.

- 11.2. Menuntut dan menerima pembayaran denda dari **PIHAK KEDUA** didalam jumlah dan pada waktu sebagaimana dirinci Pasal 4 Lampiran V **Perjanjian** ini.
- 11.3. Menunjuk Notaris/ **PPAT** yang berwenang untuk melaksanakan akta jual beli unit **Sarusun** yang akan ditandatangani oleh dan diantara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** berdasarkan **Perjanjian** ini.

Pasal 12 HAK PIHAK KEDUA

Hak-hak **PIHAK KEDUA** adalah sebagai berikut:

- 12.1. Menerima penyerahan hak dan penguasaan fisik unit **Sarusun** dari **PIHAK PERTAMA**.
- 12.2. Menuntut dan menerima pembayaran denda dari **PIHAK PERTAMA** didalam jumlah dan pada waktu sebagaimana dirinci Pasal 5.4 Lampiran V **Perjanjian** ini (apabila ada).
- 12.3. Menerima **Sertifikat** yang didaftar di atas nama **PIHAK KEDUA** dari **PIHAK PERTAMA**.
- 12.4. Menjadi anggota **Perhimpunan Penghuni**.

Pasal 13 PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN

- 13.1. Apabila **PIHAK KEDUA** ingin mengalihkan atau memindahkan setiap dan seluruh hak dan kewajibannya kepada pihak ketiga berdasarkan **Perjanjian** ini, sebelum penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, maka harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **PIHAK PERTAMA**, persetujuan mana, dalam hal dimintakan, wajib diberikan apabila tidak ada dasar yang kuat untuk menolaknya.
- 13.2. Jika **PIHAK KEDUA** membayar harga unit **Sarusun** yang sebagian dananya menggunakan fasilitas kredit dari **Kreditur** dan antara **PIHAK KEDUA** dengan pihak **Kreditur** timbul masalah, maka **PIHAK PERTAMA** atas permintaan **Kreditur** berhak memblokir unit **Sarusun** tersebut. Jika **PIHAK KEDUA** ingin mengalihkan atau memindahkan hak dan kewajiban atas unit **Sarusun** tersebut, maka

PIHAK KEDUA harus terlebih dahulu meminta persetujuan tertulis dari **Kreditur** pemberi fasilitas tersebut.

- 13.3. Setelah memperoleh persetujuan **PIHAK PERTAMA** atas pengalihan termaksud pada Pasal 13.1 di atas, **PIHAK KEDUA** wajib memenuhi segala kewajiban administrasi sebagaimana ditentukan oleh **PIHAK PERTAMA**, dan membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari **Harga Jual** ditambah PPN, kecuali ditentukan lain dalam Lampiran IV **Perjanjian** atau kalau pengalihan hak tersebut disebabkan karena warisan, pengalihan hak kepada suami/istri, pengalihan hak kepada orang tua/anak, maka **PIHAK KEDUA** dibebaskan dari biaya administrasi tersebut.
- 13.4. Pihak Ketiga yang menerima pengalihan termaksud pada Pasal 13.1 di atas dari **PIHAK KEDUA** terikat sepenuhnya pada ketentuan dalam **Pejanjian** ini.
- 13.5. **PIHAK PERTAMA** berhak untuk mengalihkan atau memindahkan hak dan kewajibannya berdasarkan **Perjanjian** ini tanpa persetujuan **PIHAK KEDUA**.

Pasal 14 PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

- 14.1. Unit **Sarusun** yang akan dijual dan diserahkan kepada **PIHAK KEDUA** berdasarkan **Perjanjian** ini adalah milik dan dikuasai secara sah oleh **PIHAK PERTAMA** sepenuhnya, dan karenanya dapat dijual oleh **PIHAK PERTAMA**, dan pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli sebagaimana dimaksud Pasal 7 Lampiran V **Perjanjian** ini, tidak sedang berada dalam sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang dan **PIHAK PERTAMA** membebaskan **PIHAK KEDUA** dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari.
- 14.2. Unit **Sarusun** yang akan dijual dan diserahkan kepada **PIHAK KEDUA** akan diserahkan didalam keadaan baik dan layak huni.
- 14.3. Apabila **PIHAK PERTAMA** menderita kerugian atau mendapat tuntutan hukum dari pihak ketiga sebagai akibat dari kegagalannya

Paraf

untuk memenuhi ketentuan yang berlaku atau izin dan persetujuan dari instansi pemerintah yang disyaratkan, maka **PIHAK PERTAMA** akan memberikan kompensasi sepenuhnya atas resiko hukum tersebut.

Pasal 15 **PERNYATAAN DAN JAMINAN PIHAK** **KEDUA**

PIHAK KEDUA menyatakan dan menjamin sebagai berikut:

- 15.1. **PIHAK KEDUA** adalah pihak yang cakap untuk bertindak hukum, tidak berada di bawah pengampunan dan tidak sedang menjalani dalam hukuman pidana kurungan berdasarkan suatu keputusan pengadilan yang berwenang dan tidak sedang dalam keadaan pailit.
- 15.2. **PIHAK KEDUA** dapat dan mampu dan karenanya akan memenuhi dan mentaati setiap dan seluruh ketentuan sebagaimana dirinci didalam Lampiran ini tanpa ada yang dikecualikan, antara lain untuk membayar **Harga Jual**, Notaris / **PPAT**, Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan biaya akta jual beli serta seluruh biaya untuk proses pengurusan balik nama **Sertifikat** keatas nama **PIHAK KEDUA**, yang terdiri dari biaya resmi yang ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang ditentukan oleh Direktorat Jenderal Pajak serta jasa pengurusan oleh notaris/**PPAT** yang ditunjuk, kecuali ditentukan lain dalam Lampiran-IV **Perjanjian**.
- 15.3. Manakala **PIHAK PERTAMA** memutuskan **Perjanjian** sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Lampiran V **Perjanjian** ini, maka **PIHAK KEDUA** tidak akan mengajukan tuntutan pidana maupun tuntutan perdata, terhadap dan karenanya membebaskan **PIHAK PERTAMA** sepanjang mengenai hal tersebut.
- 15.4. Manakala **PIHAK KEDUA** menjual, menyewakan, meminjamkan unit **Sarusun** ini kepada pihak lain, maka **PIHAK KEDUA** berkewajiban menyampaikan dan meneruskan butir-butir **Perjanjian** ini kepada penerima hak dari **PIHAK KEDUA**.
- 15.5. **PIHAK KEDUA** dengan ini melepaskan hak/ memberikan hak kepada **PIHAK PERTAMA** untuk sewaktu-waktu/ setiap saat menetapkan dan merubah, antara lain: nomer/kode, nama **Kondominium**, nama jalan, nama blok,

nama/nomor lantai, sekalipun sudah terbentuk **Perhimpunan Penghuni** Tetap. Perubahan tersebut cukup dengan pemberitahuan dari **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** tidak berhak untuk menuntut apapun juga atas perubahan tersebut. Sebaliknya bila **PIHAK KEDUA** atau **Perhimpunan Penghuni** melakukan perubahan tanpa persetujuan **PIHAK PERTAMA**, **PIHAK PERTAMA** berhak untuk menuntut dengan nilai yang akan ditentukan kemudian oleh **PIHAK PERTAMA**.

Pasal 16 **ASURANSI**

- 16.1. **PIHAK PERTAMA** wajib mengasuransikan **Kondominium** dan bagian-bagiannya, pada suatu atau beberapa perusahaan asuransi yang bonafide.
- 16.2. Asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 16.1 Lampiran V **Perjanjian** ini, khusus mengenai **Kondominium** wajib dilakukan selama pekerjaan fisik pembangunan **Kondominium** sampai dengan dilakukannya penyerahan fisik **Kondominium** sebagaimana dimaksud **Peraturan Rumah Susun** kepada **Perhimpunan Penghuni** Sementara.
- 16.3. Setiap asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 16.1 Lampiran V **Perjanjian** ini adalah untuk kontraktor all risk dan termasuk asuransi resiko terhadap pihak ketiga (third party liabilities) dan nilainya sesuai dengan ketentuan sebagaimana ditentukan oleh **PIHAK PERTAMA** dari waktu ke waktu.
- 16.4. Premi asuransi sebagaimana dimaksud Pasal 16.1 sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan **PIHAK PERTAMA**.
- 16.5. Dalam hal terjadinya resiko, maka dana yang diperoleh dari hasil claim asuransi harus dipergunakan untuk memperbaiki/membangun kembali **Kondominium** dan/atau bagian darinya yang mengalami kerusakan, sehingga keadaan **Kondominium** dan/atau bagian darinya dapat dipulihkan kembali kepada keadaan sebelum terjadinya resiko.
- 16.6. Terhitung sejak kondisi unit **Sarusun** diserahkan kepada **PIHAK KEDUA**, maka kewajiban untuk mengasuransikan **Kondominium** beralih secara otomatis menjadi kewajiban **PIHAK KEDUA**, dimana premi asuransi dimaksud sepenuhnya menjadi beban dan tanggungan dari **PIHAK KEDUA**,

Paraf

yang dipungut dari **PIHAK KEDUA** atau anggota **Perhimpunan Penghuni** sesuai dengan **Nilai Perbandingan Proporsional**.

Pasal 17

KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

- 17.1. **Para Pihak** secara tegas menyetujui bahwa **PIHAK PERTAMA** tidak akan bertanggung jawab atau dituntut untuk bertanggung jawab atas setiap keterlambatan atau kegagalan untuk memenuhi suatu atau beberapa kewajibannya sebagaimana dirinci di dalam Lampiran ini khususnya untuk menyelesaikan pembangunan **Kondominium** sebagaimana diatur dalam Pasal 5 apabila keterlambatan atau kegagalan tersebut diakibatkan oleh kejadian atau peristiwa yang secara layak dan patut tidak dapat dihindarkan/ dielakkan atau berada di luar kemampuan **PIHAK PERTAMA** untuk menghindari kejadian atau peristiwa tersebut (“Force Majeure”). Kejadian atau peristiwa dimaksud, termasuk tetapi tidak terbatas pada kelangkaan bahan bangunan, kecelakaan, peristiwa alam/kejadian di luar kekuasaan manusia, huru-hara, epidemi, kebakaran, banjir, eksplosi, pemogokan, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, tindakan pemerintah baik tertulis maupun tidak tertulis, jatuhnya kapal terbang, kekacauan sosial, bencana alam.
- 17.2. Didalam hal terjadinya suatu atau beberapa kejadian atau peristiwa sebagaimana dimaksud Pasal 17.1, **Para Pihak** secara bersama-sama maupun masing-masing sendiri, dengan dilandasi itikad baik akan melakukan setiap dan seluruh upaya dan usaha semaksimal mungkin agar kejadian atau peristiwa tersebut dapat dihindarkan / berakhir atau paling sedikit akibat kerugian dari kejadian atau peristiwa dimaksud ditekan menjadi seminimal/ sesingkat mungkin.

Pasal 18

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- 18.1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul diantara **Para Pihak** sebagai akibat **Perjanjian** ini dan/atau setiap dan seluruh perjanjian/dokumen yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari **Perjanjian** ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya, maka **Para Pihak** akan menyelesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak tercapai, maka **Para Pihak**

sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surabaya di Surabaya.

- 18.2. Biaya-biaya yang dikeluarkan untuk kepentingan penyelenggaraan persidangan akan ditanggung oleh pihak yang mengajukan tuntutan dan wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus lunas.
- 18.3. **Perjanjian** ini diatur dan tunduk pada hukum Republik Indonesia.

Pasal 19

PEMBERITAHUAN

Setiap pemberitahuan, surat-menyurat, tawaran permintaan, persetujuan dan bentuk perjanjian lain sehubungan dengan **Perjanjian** ini (selanjutnya disebut sebagai “Pemberitahuan”) akan dilakukan secara tertulis dan pelaksanaannya wajib dilaksanakan secara langsung, dengan telefax atau dengan pos tercatat khusus yang seluruh biayanya telah dibayar terlebih dulu oleh si pengirim. Pemberitahuan sepenuhnya akan dikirim kepada alamat sebagaimana tercantum pada **Perjanjian** ini dan jika terjadi perubahan alamat karena **PIHAK KEDUA** pindah ketempat lain, maka wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak saat perubahan tersebut.

Pasal 20

KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

- 20.1. Ketentuan tentang kewajiban **PIHAK KEDUA** yang diatur dalam Lampiran V **Perjanjian** ini termasuk tetapi tidak terbatas dalam Pasal 6.2, Pasal 6.3 dan Pasal 6.4, akan tetapi tidak diatur dalam Akta Jual Beli yang akan ditandatangani oleh Para Pihak dihadapan **PPAT** (sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Lampiran V **Perjanjian** ini) akan tetap mengikat **PIHAK KEDUA** setelah penandatanganan Akta Jual Beli tersebut.
- 20.2. **Para Pihak** setuju:
- a) Bahwa meskipun diatur ketentuan dalam Pasal 2 dan Pasal 7 Lampiran V **Perjanjian** ini, **PIHAK PERTAMA** (Penjual) tidak menjamin bahwa **PIHAK KEDUA** (Pembeli) dapat memiliki hak dengan Hak Guna Bangunan atas **Tanah Bersama** dan bahwa **PIHAK KEDUA** mengetahui bahwa berdasarkan peraturan

Paraf

yang berlaku saat ini **PIHAK KEDUA** tidak dapat memiliki hak tersebut.

- b) Bahwa **Para Pihak** membuat **Perjanjian** ini dengan pengertian bahwa Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 dan Undang-Undang Rumah Susun No. 16/1985 akan berubah dengan memberikan peluang kepada pembeli asing dan bahwa pengaturan ini bersifat sementara adanya dan dengan memperhatikan Pasal 13.1 **PIHAK KEDUA** dapat mengalihkan hak-haknya dalam **Perjanjian** ini kepada pembeli warga negara Indonesia.
- c) Jika **PIHAK KEDUA** memilih hanya menikmati saja unit **Sarusun** dari pada memiliki hak kepemilikan yang sah akan tetap berada pada Penjual dengan suatu perjanjian tersendiri diantara **Para Pihak**.
- d) Pajak-pajak dan biaya-biaya, serta ongkos-ongkos berkenaan dengan pengalihan hak atas unit **Sarusun** kepada pembeli atau wakil yang ditunjuk oleh Pembeli atau kepada Pihak Ketiga yang membeli unit **Sarusun** tersebut menjadi tanggungan Pembeli termasuk pajak yang timbul apabila hak kepemilikan tersebut tetap berada pada **PIHAK PERTAMA**.
- 20.3. Rencana tapak, gambar arsitektur, denah dan potongan **Kondominium** beserta masing-masing bangunan yang merupakan bagian dari padanya adalah sebagaimana yang dapat dilihat pada kantor pusat **PIHAK PERTAMA**, **PIHAK PERTAMA** mencadangkan haknya untuk melakukan segala perubahan pada rencana tapak, gambar arsitektur, denah dan potongan **Kondominium** atau bagian-bagian daripadanya, kecuali atas unit **Sarusun** yang menjadi obyek **Perjanjian** ini, dan **PIHAK KEDUA** dengan ini memberikan persetujuannya dan melepaskan segala hak yang mungkin dimilikinya untuk mengajukan keberatan apapun atas perubahan tersebut.
- 20.4. **Para Pihak** menyetujui bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pemilik dan pemegang hak penuh atas tempat parkir yang terletak di **Kondominium** dan tempat parkir tersebut tidak dapat dianggap sebagai atau merupakan bagian dari **Benda Bersama**, kecuali di kemudian hari ditentukan sebaliknya oleh peraturan yang berlaku.
- 20.5. **PIHAK KEDUA** setuju dan tidak keberatan bahwa **PIHAK PERTAMA** tetap mempunyai hak untuk memasang papan tanda (billboard) atau tanda-tanda yang memuat nama atau tanda **Kondominium** atau nama lain yang ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA** dari waktu ke waktu, di luar, di atas, atau melekat pada tanah, taman, jalan muka atau pada semua tempat umum atau di **Bagian Bersama, Tanah Bersama** dan **Benda Bersama** pada **Kondominium**.
- 20.6. Dengan penandatanganan **Perjanjian** ini **PIHAK KEDUA** setuju untuk menggunakan nama **Kondominium** atau nama lain yang ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA** dari waktu ke waktu sebagai nama dari **Kondominium** dan berjanji untuk tetap menggunakan nama **Kondominium** sebagaimana disebut pada butir 1 **Perjanjian** atau nama lain tersebut yang ditetapkan oleh **PIHAK PERTAMA**, dan berjanji untuk tidak mengubah nama tersebut walaupun telah terbentuk **Perhimpunan Penghuni**.
- 20.7. **PIHAK KEDUA** setuju dan tidak keberatan bahwa hanya **PIHAK PERTAMA** atau Pihak Ketiga yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA** yang berhak untuk memasang papan tanda (billboard) atau plakat-plakat untuk keperluan reklame (advertorial) pada tempat-tempat umum atau di **Bagian Bersama, Tanah Bersama** dan **Benda Bersama** di **Kondominium** dan berjanji untuk tidak melakukan suatu tindakan apapun yang dapat menghalangi **PIHAK PERTAMA** untuk melaksanakan haknya tersebut baik sekarang maupun untuk nantinya, walaupun **Perhimpunan Penghuni** telah dibentuk.
- 20.8. **PIHAK KEDUA** setuju bahwa selama pembangunan **Kondominium** dan selama unit **Sarusun** belum diserahkan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** atau pembayaran **Harga Jual** (berikut PPN) belum dilunasi oleh **PIHAK KEDUA**, **PIHAK KEDUA** tidak berhak untuk meminta perubahan atas design, spesifikasi, dan/atau konstruksi unit **Sarusun** yang dipilihnya berdasarkan **Perjanjian** ini dan **PIHAK KEDUA** setuju bahwa setelah unit **Sarusun** diserahkan oleh **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** atau **PIHAK KEDUA** telah melunasi **Harga Jual** (berikut PPN), maka setiap perubahan apapun atas unit **Sarusun** tersebut oleh **PIHAK KEDUA** harus dengan persetujuan tertulis **Badan Pengelola Kondominium** tersebut.
- 20.9. **PIHAK KEDUA** juga setuju dan mengetahui bahwa pembangunan unit **Sarusun** yang

Paraf

dilakukan oleh **PIHAK PERTAMA** adalah dengan spesifikasi standar sesuai spesifikasi dalam Lampiran II **Perjanjian**, sedangkan untuk spesifikasi renovasi, **PIHAK KEDUA** setuju dan dengan ini menunjuk/menyerahkan pelaksanaannya pada **Kontraktor** untuk melakukan pekerjaan tambah sesuai dengan spesifikasi renovasi sebagaimana ditentukan dalam Lampiran I **SPK**.

20.10. Atas kewajiban pembayaran dari **PIHAK KEDUA** yang belum/akan jatuh tempo, berikut denda dan bunga (bilamana ada), **PIHAK PERTAMA** berhak untuk mengalihkan hak tagih kepada pihak lain, tanpa diperlukan adanya persetujuan dari **PIHAK KEDUA** dan tanpa mengurangi hak dan kewajiban dari **PIHAK KEDUA**, tapi cukup dengan memberitahukan kepada penerima hak yang menerima pengalihan.

20.11. **Perjanjian** ini tidak berakhir dengan meninggalnya atau bubaranya salah satu pihak dalam **Perjanjian** ini, akan tetapi diteruskan dan beralih kepada ahli waris, penerus hak dan kewajiban atau pengganti hak dan kewajiban dari pihak yang meninggal atau bubar.

20.12. **Perjanjian** ini menggantikan seluruh kesepakatan **Para Pihak** baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya, dan memuat seluruh kesepakatan **Para Pihak** tentang penjualan unit **Sarusun** dan **Perjanjian** ini hanya dapat diubah dengan kesepakatan tertulis oleh dan di antara **Para Pihak**, kecuali yang secara jelas dinyatakan sebagai hak **PIHAK PERTAMA**.

20.13. **Para Pihak** sepakat bahwa batalnya demi hukum atau pembatalan salah satu ketentuan dalam **Perjanjian** ini tidak akan mengakibatkan batalnya atau pembatalan ketentuan-ketentuan lain di dalam **Perjanjian** ini, dan **Para Pihak** berkawajiban untuk mengganti ketentuan yang batal atau yang dibatalkan tersebut dengan suatu ketentuan lain yang sah menurut hukum dan sejauh dan sedapat mungkin mencerminkan dan tujuan komersil dari ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut.

20.14. Sekalipun **PIHAK PERTAMA** telah memberikan jaminan sepenuhnya kepada **PIHAK KEDUA**, akan tetapi mengingat kondisi secara umum usaha Real Estate yang beresiko terhadap tuntutan Pihak Ketiga dikemudian hari, dimana mengakibatkan tuntutan Pihak Ketiga tersebut terhambat penyelesaiannya, maka **PIHAK PERTAMA**

dengan itikad baik, menyatakan bertanggungjawab dan bersedia untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah dilakukan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** ditambah dengan ganti rugi maksimal sebesar 5% (lima persen) dari **Harga Jual**. Dalam hal demikian, maka **PIHAK KEDUA** dengan itikad baik wajib untuk mengembalikan/menyerahkan kembali unit **Satuan Kios/Kios** kepada **PIHAK PERTAMA** dengan membebaskan **PIHAK PERTAMA** dari tuntutan berupa apapun juga dikemudian hari. Hak opsi untuk membatalkan **Perjanjian** ini sepenuhnya berada ditangan **PIHAK PERTAMA**.

20.15. Semua Lampiran pada **Perjanjian** ini dan segala perubahannya merupakan bagian yang sah dan merupakan suatu kesatuan yang tak terpisahkan dari **Perjanjian** ini.

20.16. **Perjanjian** ini dibuat dalam Bahasa Indonesia dan setiap penafsiran dari **Perjanjian** hanya dapat didasarkan kepada teks **Perjanjian** Bahasa Indonesia. Adapun jika dibuat dalam bahasa lain hanya berfungsi sebagai referensi saja.

----- ooo -----

Paraf

KONTRAK TENTANG PELAKSANAAN TATA TERTIB KONDOMINIUM

Bahwa dalam angka 2 Perjanjian diatur, bahwa **PIHAK KEDUA** wajib mengikuti **Kontrak Tatib** dan bersedia mematuhi/mentaati semua Peraturan Tata Tertib yang berlaku di **Kondominium** tersebut.

Selanjutnya **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** telah setuju dan sepakat untuk mengikuti dan mentaati/mematuhi **Kontrak Tatib**, sebagai berikut :

1. RUANG LINGKUP

PIHAK PERTAMA telah mempersiapkan dan menyusun Peraturan Tata Tertib Hunian sesuai dengan kebutuhan **Kondominium** dan memberlakukannya secara umum di **Kondominium**, dan **PIHAK KEDUA** dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk menerima peraturan tata tertib sebagaimana tercantum dalam Lampiran **Kontrak Tatib** ini yaitu **Peraturan Tata Tertib Hunian** (selanjutnya disebut **Peraturan Tatib**), untuk ditaati dan dilaksanakan dengan baik oleh **PIHAK KEDUA** dan/atau semua pihak yang menggunakan, menikmati dan memiliki unit **Sarusun** tersebut.

Atas pelaksanaan dari **Peraturan Tatib** tersebut di atas, **PIHAK KEDUA** berjanji dan mengikat diri pula untuk selalu mentaati seluruh ketentuan yang diatur lebih rinci oleh **PIHAK PERTAMA** dan atau **Badan Pengelola** sebagaimana yang tercantum dalam Tata Tertib Hunian atau House Rule yang berlaku sebagai Addendum Peraturan Tatib ini. Addendum Peraturan Tatib ini dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan kebutuhan dan ditetapkan secara berkala oleh **PIHAK PERTAMA**. **PIHAK KEDUA** setuju bahwa Addendum Peraturan Tatib merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari **Kontrak Tatib** ini.

2. BERLAKUNYA KONTRAK TATIB

PIHAK KEDUA berjanji dan sanggup untuk melaksanakan seluruh ketentuan dan syarat-syarat yang tercantum dalam **Kontrak Tatib** berikut **Peraturan Tatib** ini terhitung sejak tanggal ditandatanganinya **Kontrak Tatib**, dan **Kontrak Tatib** ini tidak akan berakhir oleh karena sebab apapun, termasuk namun tidak terbatas karena terjadinya pengalihan kepemilikan maupun telah terbentuk **Perhimpunan Penghuni Tetap** dan **PIHAK KEDUA** wajib menyatakan dalam Rapat **Perhimpunan Penghuni** bila diperlukan.

3. KEWAJIBAN DAN HAK PIHAK PERTAMA

1. **PIHAK PERTAMA** wajib mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan **Peraturan Tatib** yang berlaku di **Kondominium**.
2. **PIHAK PERTAMA** wajib mengevaluasi dan meningkatkan kualitas dari **Peraturan Tatib** tersebut.
3. **PIHAK PERTAMA** berhak untuk melakukan perubahan-perubahan dan penyempurnaan atas **Peraturan Tatib** tersebut. **PIHAK PERTAMA** akan memberitahu dan menyampaikan secara tertulis dengan surat khusus atau melalui media komunikasi yang diterbitkan (bilamana ada) yang diedarkan secara luas kepada semua **PIHAK KEDUA** atas segala perubahan-perubahan dan penyempurnaan **Peraturan Tatib** tersebut sebulan sebelum efektif diberlakukan.
4. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak memenuhi **Kontrak Tatib** ini, **PIHAK PERTAMA** berhak memberikan sanksi dan menuntut ganti rugi kepada **PIHAK KEDUA** sesuai yang dibuat dan diberlakukan oleh masing-masing badan dan/atau instansi yang terkait seperti yang ditetapkan dalam

Paraf

Lampiran **Kontrak Tatib**. Dan tanpa mengurangi hak **PIHAK PERTAMA** menggunakan hak pilih (opsi) untuk memutuskan **Perjanjian**, apabila **PIHAK KEDUA** tidak dapat memenuhi kewajibannya. Akibat dari pemutusan **Perjanjian** oleh **PIHAK PERTAMA**, maka berlaku ketentuan tentang pemutusan **Perjanjian** pada pasal 8 khususnya butir 3 dan atau pasal-pasal lain dari Lampiran V **Perjanjian**.

5. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak memenuhi **Kontrak Tatib** setelah dilaksanakannya Akta Jual Beli, maka **PIHAK PERTAMA** berhak untuk tidak menyerahkan asli **Sertipikat**, menyegel atau menutup operasi, menghentikan semua layanan, menutup jalan masuk, memutuskan saluran telepon dan listrik ke jaringan, mencarikan pihak lain untuk membeli atau menyewa dengan harga yang dipandang wajar oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** wajib menerimanya, kecuali **PIHAK KEDUA** mentaati kembali **Kontrak Tatib** dan menyelesaikan semua kewajibannya. Untuk itu **PIHAK KEDUA** dengan ini membebaskan **PIHAK PERTAMA** dari tuntutan berupa apapun juga.

4. KEWAJIBAN DAN HAK PIHAK KEDUA

1. **PIHAK KEDUA** wajib menjalankan, melaksanakan dan mentaati seluruh isi **Kontrak Tatib** ini berikut lampirannya yaitu **Peraturan Tatib** berikut perubahan-perubahan dan penyempurnaannya, sebagaimana yang dibuat dan diberlakukan oleh **PIHAK PERTAMA** di **Kondominium** tersebut yang diatur dalam Addendum **Peraturan Tatib**.
2. **PIHAK KEDUA** wajib secara aktif mengikuti dan menerima perkembangan dari hasil perubahan-perubahan **Peraturan Tatib** tersebut.
3. Dalam hal terjadi peralihan hak kepemilikan maupun penghunian kepada pihak ketiga, maka **PIHAK KEDUA** wajib memberitahukan kepada Pihak Ketiga dan/atau **Penghuni** baru mengenai **Kontrak Tatib** berikut **Peraturan Tatib** yang berlaku di **Kondominium** tersebut. Apabila terjadi peralihan hak kepemilikan maupun penghunian dari **PIHAK KEDUA** kepada pihak lainnya, maka segala kewajiban dan hak **PIHAK KEDUA** dalam **Kontrak Tatib** ini beralih dan diteruskan oleh Pihak Ketiga dan/atau **Penghuni** baru tersebut.
4. **PIHAK KEDUA** bersedia menerima sanksi dan membayar ganti rugi yang ditetapkan dan diberlakukan oleh **PIHAK PERTAMA**, apabila **PIHAK KEDUA** tidak mentaati, melanggar **Kontrak Tatib** dan **Peraturan Tatib** tersebut.
5. **PIHAK KEDUA** dapat mengajukan usulan dan masukan-masukan kepada **PIHAK PERTAMA** untuk meningkatkan dan memperbaiki kualitas **Peraturan Tatib** yang diberlakukan di **Kondominium**.

5. PENGAWASAN

Untuk mengawasi operasional sehari-hari atas ketaatan **PIHAK KEDUA** terhadap **Kontrak Tatib** berikut **Peraturan Tatib** tersebut, **PIHAK PERTAMA** berhak menunjuk pihak lainnya sebagai **Badan Pengelola**, termasuk hak untuk mengganti, meminta pertanggung jawaban, merubah dengan menambah, mengurangi **Peraturan Tatib** dan Addendum **Peraturan Tatib** tersebut. Untuk itu **PIHAK PERTAMA** adalah satu-satunya yang berhak menunjuk dan menentukan **Badan Pengelola**, dengan syarat-syarat dan kondisi yang wajib ditaati oleh **Perhimpunan Penghuni** yang nantinya terbentuk dan dengan **Kontrak Tatib** ini **PIHAK KEDUA** tidak berhak/ melepaskan hak untuk menentukan **Badan Pengelola** maupun melalui **Perhimpunan Penghuni**.

Paraf

6. FORCE MAJEURE

Keterlambatan atau kegagalan memenuhi kewajiban yang tercantum dalam **Kontrak Tatib** ini oleh **Para Pihak** yang disebabkan kejadian di luar kemampuan manusia (*force majeure*), seperti huru hara, peperangan, kebakaran, bencana alam, maka keterlambatan atau kegagalan tersebut tidak boleh dianggap sebagai kesalahan dari **Para Pihak** tersebut.

7. LAIN-LAIN

1. Hal-hal lain yang belum atau belum cukup diatur dalam **Kontrak Tatib** ini akan diatur kemudian dalam suatu perjanjian tambahan / addendum, yang merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari **Kontrak Tatib** ini.
2. **Kontrak Tatib** ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari **Perjanjian** dan kata-kata yang dicetak tebal dalam **Kontrak Tatib** berikut lampirannya mempunyai pengertian seperti yang tercantum dalam **Daftar Istilah** pada lampiran **Perjanjian**.
3. Dengan ditandatanganinya **Kontrak Tatib** ini, maka **Para Pihak** dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk mentaati **Kontrak Tatib** ini berikut seluruh lampirannya.
4. **Kontrak Tatib** ini tidak dapat berakhir dan mengikat kapanpun dan kepada siapapun juga yang menggantikan kedudukan **PIHAK KEDUA**, sekalipun sudah sudah dilaksanakan AJB dan terbentuk **Perhimpunan Penghuni Tetap**.
5. **PIHAK PERTAMA** berhak mengalihkan **Kontrak Tatib** ini, dengan cara cukup memberitahukan pengalihan tersebut kepada **PIHAK KEDUA** dan atau **Penghuni**.

Paraf

PERATURAN TATA TERTIB HUNIAN (PERATURAN TATIB)

1. KERAPIHAN, KEBERSIHAN, KEINDAHAN

- a. **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni** wajib menjaga dan memelihara kerapihan, kebersihan serta keindahan unit **Sarusun**, walaupun unit **Sarusun** tersebut belum dihuni, dengan beban dan biaya sendiri. Dan turut serta menjaga dan memelihara lingkungan sekitarnya maupun fasilitas umum lainnya seperti taman, tempat bermain dan sebagainya.
- b. Sampah harus dibuang pada tempat dan/ atau lokasi yang telah disediakan/ ditentukan oleh **Badan Pengelola**, bila tidak ditempatkan pada tempat yang telah ditentukan oleh **Badan Pengelola**, **PIHAK KEDUA** wajib membersihkan dan membuang sendiri keluar dari **Kondominium**.

2. FUNGSI UNIT SARUSUN

- a. Setiap unit **Sarusun** harus dipergunakan sesuai peruntukannya/ fungsinya yaitu sebagai hunian dan tidak diperkenankan untuk dipergunakan sebagai tempat judi, mabuk-mabukan, perbuatan asusila, atau segala macam perbuatan yang melanggar hukum dan/ atau peraturan pemerintah atau kesusilaan pada umumnya.
- b. Unit **Sarusun** tidak diperkenankan untuk digunakan sebagai tempat penyimpanan atau gudang bahan-bahan yang mudah terbakar dan meledak, seperti petasan, bensin, minyak tanah, oli / pelumas, gas dan bahan beracun serta berbahaya lainnya.
- c. **Badan Pengelola** berhak masuk kedalam unit **Sarusun** dengan atau tanpa izin atau pemberitahuan terlebih dahulu dari **PIHAK KEDUA** dan atau **Penghuni** baik pada jam operasional maupun diluar jam operasional, jika terjadi keadaan darurat.

3. BANGUNAN UNIT SARUSUN

- a. Apabila setelah serah terima **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni** hendak merubah bagian dalam bangunan unit **Sarusun** yang bersifat tidak mengganggu struktur dan utilitas bangunan, termasuk

pembuatan interior, hal ini hanya dapat dilakukan setelah terlebih dahulu mendapat ijin tertulis dari **Badan Pengelola** dan pihak lain yang berkepentingan/ berwenang. **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni** harus membayar uang jaminan yang tidak berbunga kepada **Badan Pengelola**, dimana uang jaminan tersebut akan dikembalikan setelah selesai merubah bagian dalam bangunan unit **Sarusun** dan perhitungan uang jaminan berdasarkan luas unit **Sarusun**. **Badan Pengelola** akan membantu pengurusan perijinan yang diperlukan dengan biaya ditanggung oleh **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni**.

- b. Kontraktor dan/ atau tukang-tukang yang melaksanakan pekerjaan perubahan/ renovasi bagian dalam bangunan unit **Sarusun** hanya diperkenankan untuk bekerja sesuai yang ditetapkan oleh **Badan Pengelola**. Tukang tidak diperbolehkan untuk tinggal/ menginap pada unit **Sarusun**.
- c. Tanpa izin tertulis dari **Badan Pengelola**, kendaraan yang memasok bahan bangunan dengan bobot melebihi 8 (delapan) ton tidak diperkenankan memasuki lokasi **Kondominium**.
- d. Segala macam bentuk sampah, puing, barang-barang bekas lainnya, serta bahan (material) yang dihasilkan dan dipergunakan untuk pekerjaan perubahan bagian dalam bangunan unit **Sarusun** harus segera dibersihkan dan dirapikan setiap hari selesai bekerja. Segala bentuk sampah, puing dan barang-barang bekas lainnya harus dibuang oleh **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni** dan/atau kontraktor yang ditunjuk oleh **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni** yang mengerjakannya diluar wilayah **Kondominium** dan atas tanggungan biaya **PIHAK KEDUA** dan/atau **Penghuni** dan/atau kontraktor yang ditunjuk oleh **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni**. Apabila peraturan ini tidak ditaati, maka **Badan Pengelola** berhak memindahkan segala bentuk sampah, puing-puing dan barang-barang bekas lainnya dan biaya tersebut ditanggung oleh **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni**, dengan memotong dari uang jaminan, bila masih tidak mencukupi,

Paraf

maka akan ditagih kepada **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni**.

- e. Kontraktor yang ditunjuk oleh **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni** untuk melakukan renovasi, baik pekerjaan sipil, mekanikal, elektrikal, harus memiliki ijin dan pengalaman dari pihak yang berwenang. Jika dipandang perlu **Badan Pengelola** dapat meminta ganti, yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan **Badan Pengelola**.
- f. **Badan Pengelola** yang ditunjuk oleh **PIHAK PERTAMA** berhak menetapkan tata cara dan prosedur lebih lanjut mengenai renovasi bangunan unit **Sarusun**.
- g. Lantai dan dinding hanya boleh ditambahkan finishing tanpa melobangi, membor dan merusak beton dari lantai serta merubah atau mengganggu sambungan gempa pada dinding (dilitasi).
- h. Pekerjaan plafon hanya boleh ditambah finishing dan tidak boleh merusak instalasi yang ada di plafond, AC, pemadam kebakaran.

4. IURAN PENGELOLAAN DAN SINKING FUND

- a. Setiap bulan **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni** wajib membayar biaya **Iuran Pengelolaan** dan **Sinking Fund** yang telah ditetapkan oleh **Badan Pengelola**.
- b. Pembayaran **Iuran Pengelolaan** dan **Sinking Fund** dimaksud pada butir 5.a di atas mulai dihitung sejak Tanggal Undangan Serah Terima.
- c. Pembayaran **Iuran Pengelolaan**, **Sinking Fund**, tidak termasuk perbaikan biaya kerusakan yang disebabkan oleh **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni**, juga tidak termasuk pemasangan utilitas tambahan atas **Sarusun** yang dimohon **PIHAK KEDUA** dan/atau **Penghuni**, pemasangan utilitas lain dan iuran serta biaya-biaya lainnya (bilamana ada) atas unit **Sarusun** tersebut menjadi beban **PIHAK KEDUA** dan/atau **Penghuni**.

d. Biaya-biaya (rekening) pemakaian listrik, telepon, air dan pemakaian jasa lain yang tersedia, dibayarkan langsung kepada Perusahaan Listrik Negara (PLN), PT Telkom dan perusahaan/ pihak lain yang menyediakan jasa tersebut, kecuali **PIHAK PERTAMA** dan/atau **Badan Pengelola** sudah melakukan koordinasi pengelolaan dengan perusahaan dan/atau instansi-instansi tersebut dan **Badan Pengelola** setiap saat dapat melakukan pemeriksaan atas jaringan maupun meter yang terpasang didalam **Sarusun**.

- e. **Badan Pengelola** diberi hak dan wewenang penuh oleh **PIHAK KEDUA** dan/ atau **Penghuni** untuk mereview, menentukan dan merubah besarnya biaya **Iuran Pengelolaan** dan **Sinking Fund** disesuaikan dengan perubahan komponen biaya, seperti adanya kenaikan upah, terjadi inflasi dan hal-hal lain yang dapat mempengaruhi perubahan besarnya biaya **Iuran Pengelolaan** dan **Sinking Fund**, juga diberi wewenang untuk menetapkan tanggal penagihan, tanggal jatuh tempo pembayaran dan denda keterlambatan pembayaran.
- f. Apabila **PIHAK KEDUA** tidak melakukan pembayaran **Iuran Pengelolaan** dalam waktu 1 (satu) bulan, maka **PIHAK PERTAMA** dan/atau **Badan Pengelola** berhak untuk memutus aliran listrik, AC dan air. Apabila **PIHAK KEDUA** terbukti tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar **Iuran Pengelolaan** dalam waktu 3 (tiga) bulan dalam kurun waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal serah terima yang pertama dari **PIHAK PERTAMA**, maka **PIHAK KEDUA** bersedia untuk menanggung dan membayar denda yang akan dikenakan oleh **PIHAK PERTAMA**, sebesar 5 (lima) kali dari total outstanding **Iuran Pengelolaan** yang harus dibayar serta pemblokiran dan penutupan akses masuk menuju dan keluar dari unit **Sarusun**. **Iuran Pengelolaan** yang tertunggak berikut denda tersebut tetap merupakan hutang **PIHAK KEDUA** yang wajib dibayar kepada **PIHAK PERTAMA** dan/atau **Badan Pengelola**.
- g. **Iuran Pengelolaan** yang tertunggak berikut denda tersebut tetap merupakan hutang **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA**.

Paraf

5. KEAMANAN DAN KESELAMATAN

- a. **Badan Pengelola** menyediakan petugas-petugas keamanan yang bertugas selama 24 (duapuluh empat) jam, dengan sistem pengamanan lingkungan terpadu untuk seluruh **Kondominium**.
- b. Untuk menghindari segala kemungkinan lain yang tidak dikehendaki atas unit **Sarusun** maupun segala isinya, pada malam hari, atau unit **Sarusun** tidak beroperasi, maka pintu-pintu harus dalam keadaan terkunci.
- c. **Badan Pengelola** sama sekali tidak bertanggung jawab terhadap kehilangan, kerusakan atau musnahnya benda-benda milik **PIHAK KEDUA** dan/atau **Penghuni**.
- d. Melaporkan kepada **Badan Pengelola** jika terjadi kecurian atau hal-hal yang mencurigakan didalam unit **Sarusun**.
- e. **PIHAK KEDUA** dan/atau **Penghuni** wajib menyediakan alat pemadam api ringan (APAR) type A-B-CC dengan volume 3 – 5 kg dalam jumlah yang cukup dan penempatan harus dilakukan sesuai dengan peraturan keselamatan serta memperhatikan masa berlakunya.
- f. Dilarang menutup dan memindahkan fire hydrant, tabung alat-alat pemadam kebakaran, spinkler (bilamana ada), meter listrik/air/gas (bilamana ada), perlengkapan AC, baik dengan barang dagangan, lemari dll.
- g. Kantin/restoran/cafetaria wajib memilih bahan bakar dan perlengkapan memasak yang aman dan wajib dimintakan persetujuan **Badan Pengelola**.
- h. Petugas keamanan diberi hak untuk melakukan pemeriksaan barang dalam jumlah besar dan menghentikannya bila dipandang perlu untuk proses lebih lanjut.

6. KERIBUTAN DAN GANGGUAN LAINNYA

- a. **PIHAK KEDUA** dan/atau **Penghuni** tidak diperkenankan melakukan kegiatan-kegiatan yang dapat menimbulkan gangguan terhadap **Penghuni** lainnya, antara lain mengadakan aktivitas perbaikan/renovasi yang dapat menimbulkan suara bising dan getaran di lingkungan sekitarnya. Setiap kegiatan yang dapat menimbulkan gangguan harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari lingkungan sekitarnya dan **Badan Pengelola**.
- b. Untuk tidak mengganggu keamanan pengunjung, **Badan Pengelola** berhak menentukan jam pengiriman barang dagangan masuk kedalam unit **Sarusun**, maupun pengeluaran barang dagangan dari **Kondominium**.
- c. Apabila **Penghuni** lainnya merasa terganggu dengan adanya kegiatan-kegiatan sebagaimana dimaksud pada butir 7.a tersebut di atas, maka dipersilakan untuk melaporkannya kepada petugas keamanan dari **Badan Pengelola**.

7. TOLERANSI SESAMA PENGHUNI

- a. Apabila timbul masalah antar **Penghuni**, maka hendaknya diusahakan untuk diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan semaksimal mungkin. Bilamana masalah tersebut tidak dapat diatasi oleh pihak-pihak yang bermasalah, maka dapat disampaikan kepada petugas keamanan **Badan Pengelola**.
- b. Apabila musyawarah tidak tercapai, keputusan **Badan Pengelola** harus diterima tanpa syarat diantara pihak yang bertikai. Untuk menjaga ketertiban, keharmonisan, keamanan serta kenyamanan antara **Penghuni Kondominium** yang memiliki jenis aktifitas yang berbeda, maka **Badan Pengelola** akan menyusun dan menetapkan Petunjuk Teknis yang akan mengatur hubungan diantara sesama **Penghuni Kondominium** maupun antar pemilik unit **Sarusun** yang aktifitasnya berbeda satu sama lainnya.
- c. Dilarang menyuap petugas **Badan Pengelola** dan petugas sub kontraktor yang ditunjuk **Badan Pengelola** dengan maksud

Paraf

mendapatkan perlakuan khusus untuk merugikan Penghuni lain.

- d. Volume suara sound system (audio, video dll) harus dikontrol sehingga tidak mengganggu Penghuni lainnya.
- e. Atas pelanggaran butir 8. b, c dan d, Badan Pengelola akan melakukan tegoran baik secara lisan maupun tertulis, bahkan apabila diperlukan akan memberikan sanksi lainnya yang tidak diatur dalam Peraturan Tatib ini.

8. SARAN DAN KELUHAN

Penghuni mempunyai hak dan kewajiban yang sama dan seimbang untuk menjaga nama baik Kondominium yang diidam-idamkan sebagai Kondominium yang aman, ramah, indah dan bersih. Setiap saran, kritik, maupun keluhan dari Penghuni yang dapat membantu terpeliharanya citra Kondominium tersebut sangat diharapkan. Untuk maksud tersebut Penghuni dapat menyampaikan saran, kritik, atau keluhan baik lisan maupun tertulis kepada Badan Pengelola.

9. KEADAAN DARURAT

- a. Dalam keadaan darurat Badan Pengelola atau petugas-petugas yang bekerja untuk Badan Pengelola dapat memasuki unit Sarusun tanpa izin ataupun pemberitahuan terlebih dahulu, baik unit Sarusun tersebut dalam keadaan berpenghuni atau ditinggalkan dalam keadaan kosong oleh PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni.
- b. Yang dimaksud dengan keadaan darurat adalah bilamana terdapat kobaran api (kebakaran) atau bencana alam, terjadi keributan/perkelahian, perbuatan tindak kejahatan / pidana, atau terdapat kejadian-kejadian lain yang dicurigai sebagai perbuatan tindak pidana / kejahatan.
- c. Dalam keadaan darurat tertentu, misalnya terjadi kebakaran, petugas-petugas pertolongan dapat memasuki unit Sarusun yang bersebelahan. Segala kerusakan yang timbul sebagai akibat dari dilakukannya tindakan-tindakan dalam keadaan darurat akan menjadi resiko PIHAK KEDUA.

10. PERBAIKAN

- a. Apabila terjadi kerusakan pada benda bersama, bagian bersama yang disebabkan kelalaian/ kesengajaan PIHAK KEDUA dan/ atau Penghuni, maka PIHAK KEDUA dan/ atau Penghuni wajib membiayai perbaikan atas kerusakan tersebut.
- b. Untuk pemeliharaan, pemeriksaan dan perbaikan Bagian Bersama dari unit Sarusun, yang mana Badan Pengelola atau petugas-petugas yang bekerja untuk Badan Pengelola harus memasuki unit Sarusun, maka PIHAK KEDUA dan / atau Penghuni harus mengijinkannya memasuki unit Sarusun tersebut untuk setiap waktu atau waktu-waktu tertentu (berkala) dan atas dasar pemberitahuan yang diberikan sebelumnya pada jam-jam kerja (kecuali dalam hal/keadaan darurat dimana pemberitahuan tidak disyaratkan).

11. KEHILANGAN DAN BENCANA

- a. PIHAK PERTAMA dan/atau Badan Pengelola tidak bertanggung jawab terhadap kehilangan, atau kerusakan, atau musnahnya benda-benda milik PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni yang disebabkan oleh kebakaran, kecurian, perampokan, atau bencana alam lainnya.
- b. PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni wajib untuk mengasuransikan bangunan dan seluruh benda miliknya untuk jenis asuransi kebakaran ataupun kehilangan / kerusakan, hal itu dapat memberikan rasa tenang dan akan dapat menutup biaya ganti rugi bilamana terjadi kebakaran atas bangunan maupun kehilangan/ kerusakan benda-benda milik PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni.

12. PERUBAHAN DAN PENGALIHAN

- a. PIHAK PERTAMA dan/atau Badan Pengelola berhak merubah (menambah dan / atau mengurangi) untuk memperbaiki, menyempurnakan Peraturan Tatib ini. Setiap perubahan akan diberitahukan oleh Badan Pengelola kepada PIHAK KEDUA dan/atau Penghuni secara tertulis selambat-

Paraf

lambatnya 1 (satu) bulan sebelum dinyatakan efektif berlaku.

- b. Apabila **PIHAK PERTAMA** mengganti **Badan Pengelola**, maka penggantian tersebut akan diberitahukan secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** dan/atau **Penghuni**.

13. PERLENGKAPAN KHUSUS

Lemari besi/brankas atau barang berat lainnya tidak boleh ditempatkan disembarang tempat, harus dikonsultasikan terlebih dahulu dengan **Badan Pengelola**. Lemari besi/brankas tidak bisa ditempatkan, bila membahayakan struktur **Kondominium**.

14. KORESPONDENSI

Setiap berita atau pemberitahuan kepada **PIHAK KEDUA** dan atau **Penghuni** akan disampaikan oleh **Badan Pengelola** pada alamat korespondensi yang tercantum dalam **Perjanjian**, sedangkan untuk unit **Sarusun** yang telah dihuni akan disampaikan pada alamat unit **Sarusun** yang ada di **Kondominium**, kecuali **Badan Pengelola** menerima pemberitahuan tertulis secara khusus mengenai alamat korespondensi lain yang ditunjuk oleh **PIHAK KEDUA** dan atau **Penghuni**. Apabila terjadi peralihan hak, maka pihak yang mengalihkan dan yang menerima peralihan atas unit **Sarusun** tersebut, wajib melapor kepada **Badan Pengelola** mengenai peralihan hak tersebut.

----- 000 -----

Paraf

SURAT PERINTAH KERJA

No. _____/SPK-_____ / _____/20____

Surat Perintah Kerja (SPK) ini dibuat dan ditandatangani, pada hari ini _____, tanggal _____, bulan _____, tahun dua ribu _____ (_____/_____/20____), oleh dan antara :

- I. Nama :
- Pekerjaan :
- Alamat KTP :
- No. KTP :
- Alamat Korespondensi :
- E-mail :
- No. Telpon / Fax :
- No. NPWP :

selanjutnya disebut **“PIHAK KEDUA” (Pembeli)**.

- II. PT. _____, suatu perseroan terbatas yang berkedudukan di _____ dan beralamat koresponden di :

Telepon: _____
Fax: _____

selanjutnya disebut **“KONTRAKTOR”**;
dan untuk tindakan penandatanganan Perjanjian ini, KONTRAKTOR diwakili secara sah oleh :

_____ keduanya bertindak selaku Kuasa Direksi, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT. _____ berdasarkan Surat Kuasa No. _____ tertanggal _____

Para pihak menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut :

1. Bahwa **PIHAK KEDUA** telah mengikatkan diri untuk membeli dari PT. **“PIHAK PERTAMA”**, satu dan lain berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sarusun **“Perjanjian”** Nomor : _____/PPJB-_____ / _____/20____ tanggal _____/_____/20____, atas 1 unit Sarusun yang terletak di Unit _____ No. _____ terletak di desa/ kelurahan _____ kecamatan _____ kota _____ Jln. _____ Timur, setempat dikenal dengan Kawasan _____

Paraf

2. Unit Sarusun yang telah dibeli oleh **PIHAK KEDUA** dari **PIHAK PERTAMA** sesuai dengan **Perjanjian** tersebut adalah dengan spesifikasi standard dan karenanya perlu dilakukan pekerjaan tambah, sehingga menjadi Sarusun dengan spesifikasi renovasi, seperti pada Lampiran I SPK ini, untuk itu **PIHAK KEDUA** berdasarkan ketentuan pasal 20.9 **Perjanjian** telah menunjuk **KONTRAKTOR** sebagai pelaksana atas pekerjaan tambah tersebut.
3. Bahwa antara **PIHAK PERTAMA** dengan **KONTRAKTOR** telah ditandatangani **Perjanjian Pelaksanaan Proyek**, dimana **KONTRAKTOR** bertanggung jawab untuk melakukan pekerjaan tambah atas spesifikasi standard Sarusun yang dibeli oleh **PIHAK KEDUA**.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, **PIHAK KEDUA** dengan ini memberikan perintah kerja kepada **KONTRAKTOR** dan **KONTRAKTOR** menerima tugas tersebut dari **PIHAK KEDUA** untuk melaksanakan pekerjaan renovasi/pekerjaan tambah, dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Semua definisi yang digunakan dalam SPK ini berikut Lampirannya, mengacu pada definisi sebagaimana diatur pada Lampiran V **Perjanjian**, kecuali diatur secara berlainan dalam SPK ini.
2. Biaya pelaksanaan pekerjaan tambah atas unit Sarusun tersebut diatas adalah sebesar sebagaimana ditentukan dalam Lampiran II SPK ini. Biaya tersebut sudah termasuk jasa-jasa dan pajak-pajak yang timbul sehubungan dengan SPK ini.
3. Pembayaran atas biaya pekerjaan tambah wajib dilakukan oleh **PIHAK KEDUA** kepada **KONTRAKTOR** melalui **PIHAK PERTAMA**, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 3 Lampiran V **Perjanjian**.
4. Setelah selesai dilakukan pekerjaan tambah sesuai dengan spesifikasi renovasi dalam Lampiran I SPK, maka **KONTRAKTOR** ataupun melalui kuasa kepada **PIHAK PERTAMA** wajib menyerahkan unit Sarusun tersebut kepada **PIHAK KEDUA**, pada tanggal sebagaimana ditentukan dalam Lampiran IV **Perjanjian** dan dilakukan serah terima sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 Lampiran V **Perjanjian**.
5. Apabila terjadi pekerjaan tambah kurang yang diminta oleh **PIHAK KEDUA** sendiri diluar dari spesifikasi renovasi yang ditentukan dalam Lampiran I SPK, sehingga mengakibatkan tertundanya penyelesaian pekerjaan tambah dan mengakibatkan keterlambatan serah terima sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam Lampiran IV **Perjanjian**, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** tidak berhak untuk menuntut denda keterlambatan berupa apapun juga, baik kepada **PIHAK PERTAMA** maupun **KONTRAKTOR**.
6. Lampiran-lampiran dalam SPK ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan **Perjanjian**.

Demikian SPK ini dibuat, untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya dan berlaku sejak tanggal ditandatangani .

PIHAK KEDUA

KONTRAKTOR
PT.

LAMPIRAN I SPK UNIT - TIPIKAL

Lantai :
 Nomor Unit :
 Type :
 Luas Semi - Gross :

I. SPESIFIKASI RENOVASI

Ruang tamu/ruang keluarga

* Lantai : Homogenous Tile 60x60
 * Dinding : Bata/beton ringan diplester aci + finish cat tembok
 * Plafond : Beton ekspose
 * Pintu : Pintu panel kayu meranti

Kamar tidur

* Lantai : Homogenous Tile 60x60
 * Dinding : Bata/beton ringan diplester aci + finish cat tembok
 * Plafond : Beton ekspose
 * Pintu : Double multipleks

Kamar mandi

* Lantai : Keramik 30 x 30
 * Dinding : Keramik 30 x 30
 * Plafond : Gypsum waterproofing finish cat
 * Pintu : Double multipleks + melaminto (sisi dalam)
 * Sanitair : Ex local
 * Sanitary Ware
 • 1 Br : Shower
 • 2 BR dan 3 BR
 - Utama : Bathtub
 - Anak : Shower

Dapur

* Lantai : Homogenous Tile 60x60
 * Dinding : Bata/beton ringan diplester aci + finish cat tembok
 * Plafond : Beton ekspose
 * Sink : Hanya instalasi

Service area

* Lantai : Keramik 30x30 + keramik 20x20
 * Dinding : Bata/beton ringan diplester aci + finish cat tembok
 * Plafond : Beton ekspose
 * Pintu : Double multipleks

Daya Listrik

* 1 Br : 4400 VA
 * 2 Br : 7700 VA
 * 3 Br : 8800 VA
 * Genset : Full back-up
 * Metering : KWH meter per-unit apartment

Features

* Instalasi listrik dan titik lampu
 * Fire detector dan sprinkler
 * Instalasi telepon (tidak termasuk penyambungan line), titik pada ruang tamu/keluarga
 * Instalasi air bersih dan air kotor
 * Instalasi AC di kamar tidur dan ruang tamu/ruang keluarga.

II. Konsultan yang Melakukan Perencanaan adalah :

- 1. Arsitektur : DP
PT
- 2. Struktur : PT
- 3. Mekanikal : P1
- 4. Elektrikal : PT
- 5. Plumbing : PT

"Pihak Pertama/Pengembang berhak untuk melakukan perubahan-perubahan pada spesifikasi atas Sarusun, dengan maksud untuk meningkatkan mutu/kualitas dari Sarusun, atas biaya dari Pihak Pertama/Pengembang dan Pihak Kedua wajib mengikuti serta tidak berhak untuk menolak atas perubahan tersebut. Apabila Pihak Kedua memerlukan spesifikasi yang berbeda (seperti; kapasitas listrik, exhaust, floor drain dll), maka merupakan kewajiban Pihak Kedua untuk mengurus sendiri kepada Pengelola, setelah Gedung dan fasilitasnya telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pengelola dan tidak ada jaminan dapat dipenuhinya kebutuhan-kebutuhan tersebut, kecuali berada pada area yang sudah ditetapkan sebelumnya".



P U T U S A N

No. 840 K/Pdt/2005

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

NGARIJAN SALIM, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No. 26-A Kelurahan Madras Hulu, Kecamatan Medan Polonia, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada OK.NAZRIN MADJRUL, SH., Advokat, berkantor di Jalan Seroja II/169 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2004 ;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

1. FEBRINA SIONADER ;
2. BEE ROBIN, bertempat tinggal di Jalan Thamrin No. 112, Kelurahan Pusat Pasar, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan.

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli No. 103 tertanggal 28 Juli 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan, Penggugat merupakan pemilik yang sah dan berhak penuh atas sebidang tanah seluas \pm 1.589 m² (seribu lima ratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Labuhan Deli, Desa Helvetia sebagaimana lebih jelas diuraikan dalam Surat Ukur No. 1828/08/1994 tanggal 26 Agustus 1994, dan terhadap tanah mana Alas Haknya adalah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 417 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 26 Agustus 1994, dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan ;

Bahwa oleh karena objek tanah terperkara, yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Diri Melakukan Jual Beli tertanggal 28 Juli 1997

sesuai dengan alas haknya yang sekarang ini berada pada Penggugat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No.417 terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, maka dengan berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (1) Rbg huruf f jo. Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II yang, diterbitkan oleh MA-RI Tahun 1994, halaman 116 s/d 117 cukup wajar dan sangat beralasan menurut hukum Penggugat mengajukan gugatan aquo pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, karena objek yang disengketakan yang merupakan milik Penggugat adalah menyangkut objek/benda tidak bergerak yang berada di wilayah hukum Kabupaten Deli Serdang ;

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat pada mulanya ada melakukan hubungan hukum atas objek tanah terperkara milik Penggugat, dimana berdasarkan Perjanjian Jual Beli tanggal 11 Desember 1998 yang dilegalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan dengan memakai Legalisasi Nomor : 3.289/1989 (Mono) ada ditentukan bahwa harga jual beli atas objek bidang tanah milik Penggugat yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 311.755.307,00 (tiga ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh lima ribu tiga ratus tujuh rupiah) ;

Bahwa adapun cara dan pelaksanaan pembayaran yang harus dilakukan Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 sebagaimana yang telah disebutkan di atas adalah dengan cara pembayaran mencicil/mengangsur yang harus dibayar setiap bulannya oleh Tergugat kepada Penggugat, dimana besarnya pembayaran yang harus dilakukan Tergugat kepada Penggugat perbulannya sebesar Rp. 11.480.937,00 (sebelas juta empat ratus delapan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) terhitung dari sejak tanggal 28 Oktober 1998 sampai dengan tanggal 28 Agustus 2002, yang berarti lamanya dan baru akan berakhir/jatuh tempo pembayaran tersebut selambat-lambatnya pada tanggal 28 Agustus 2002 ;

Bahwa sistem dari pada pelaksanaan pembayaran yang dilakukan Tergugat sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tersebut di atas (ic Penggugat dengan Tergugat) adalah dengan jalan Tergugat harus melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya dengan menyetorkan sejumlah cicilan pembayaran yang telah disepakati tersebut kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan sebagai kompensasi/pengganti atas pembayaran seluruh hutang Penggugat kepada Bank Utama Cabang Medan sampai dengan lunas (selama 46 angsuran/kredit) yang seluruhnya

harus mencapai sebesar Rp. 311.755.307,00 (tiga ratus sebelas juta tujuh ratus lima puluh lima ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah) ;

Bahwa akan tetapi meskipun Tergugat diwajibkan untuk membayar atas pembelian bidang tanah milik Penggugat tersebut dengan cara harus melakukan pembayaran setiap bulannya sebesar Rp. 11.480.937,00 (sebelas juta empat ratus delapan puluh ribu sembilan ratus tiga puluh tujuh rupiah) dengan menyetorkan pada bank Pesona d/h Bank Utama Cabang Medan sebagai kompensasi atas pembayaran hutang Penggugat kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan sampai dengan lunas (46 kali cicilan), ternyata tidak dapat dilaksanakan pembayarannya oleh Tergugat untuk setiap bulan berjalan, karenanya telah terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas Surat Perjanjian Jual beli tanggal 11 Desember 1998 ;

Bahwa adapun prestasi yang baru dijalankan/dipenuhi Tergugat dalam melaksanakan pembayaran secara mencicil yang baru disetorkan kepada Bank Pesona dahulu Bank Cabang Medan adalah sebesar Rp. 84.512.811,00 (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah) untuk dua kali cicilan masing-masing tertanggal 28 Desember 1998 sebesar Rp. 34.442.811,00 (tiga puluh empat juta empat ratus empat puluh dua ribu delapan ratus sebelas rupiah) dan tanggal 28 Nopember 2002 sebesar Rp. 50.070.000,00 (lima puluh juta tujuh puluh ribu rupiah) dan sejak pembayaran tersebut (tanggal 28 Nopember 2002) Tergugat sudah tidak pernah lagi melakukan pembayaran secara mengangsur setiap bulannya untuk disetorkan kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan ;

Bahwa oleh karena dari sebab ternyata Tergugat cukup terbukti tidak pernah lagi melakukan pembayaran atas apa yang diperjanjikan dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 11 Desember 1998, yaitu dengan tidak pernah melakukan penyetoran kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan untuk setiap bulannya sampai dengan lunas, sehingga untuk menghindari adanya tuntutan yang dilakukan oleh pihak Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan atas seluruh hutang Penggugat terhadap diri Penggugat, yang Jaminannya adalah sebidang tanah milik Penggugat sesuai dengan perolehan yang dimiliki Penggugat yang didasarkan pada Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 103 tanggal 28 Juli 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan Andreas Ngikut Meliala, SH. di Medan sesuai dengan alas hak dari tanah tersebut yang sekarang berada pada Penggugat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 417, maka Penggugat secara langsung

telah melunasi seluruh hutangnya tersebut kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan ;

Bahwa oleh karena sudah cukup terbukti secara hukum adanya itikad yang tidak baik dari Tergugat dalam hal ini karena Tergugat sudah tidak lagi melakukan pembayaran secara mencicil atas pembayar hutang Penggugat kepada Bank Pesona dahulu Bank Utama Cabang Medan, maka sangat wajar dan cukup beralasan hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan terhadap diri Tergugat dalam hal untuk memintakan Pembatalan dan atau memintakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 Desember 1998 yang di Legalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan dengan daftar legalisasi Nomor : 3.289/1998 (Mono) berikut dengan memintakan Pembatalan dan atau memintakan Tidak Sah dan Tidak berkekuatan Hukum surat kuasa antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 11 Desember 1998 yang juga dilegalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sebagai Instansi/Lembaga yang berwenang untuk itu, sebagaimana hal tersebut secara juridis ada diatur dan ditemukan dalam pasal 1266 KUH Perdata jo Pasal 1337 KUH Perdata ;

Bahwa untuk itu terhadap pembayaran dari pembelian atas bidang tanah milik Penggugat sebagaimana yang disebutkan pada bagian posita di atas yang hanya baru berjumlah kurang dari 1/3 dari seluruh jumlah pelunasan pembayaran yang telah dilakukan Tergugat yaitu sebesar Rp. 84.512.811,00 (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah), maka dengan adanya gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini yang meminta pembatalan dan atau memintakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ke-2 (dua) surat di atas yaitu : Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 11 Desember 1998 dan Surat Kuasa tanggal 11 Desember 1998, yang masing-masing di Legalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris dengan Daftar Legalitas Nomor : 3.289/1998 (Mono) dan Nomor : 3.290/1998 (Mono), cukup adil dan wajar bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat agar menerima penyerahan uang miliknya dari Penggugat sebesar Rp. 84.512.811,00 (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah) ;

Bahwa oleh karena objek tanah terperkara yang merupakan milik Penggugat sampai dengan saat ini masih dalam penguasaan (Beziter Recht) Penggugat serta belum adanya levering/penyerahan yang sah atas objek

terperkara dari Penggugat kepada Tergugat dan juga terbukti adanya pembayaran secara contante handeling yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat atas objek perkara milik Penggugat, akan tetapi oleh karena atas haknya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 417 yang juga berada pada Penggugat dan dalam kekuasaannya yang sah, secara administrasi belum beralih/dibalik namakan menjadi atas nama pemegang Hak Penggugat, maka untuk menghindari adanya penyulitan proses perolehan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 417 menjadi atas nama pemegang Hak Penggugat, dengan ini dimohonkan secara mutatis-mutandis dalam gugatan aquo baik pada bagian Posita maupun pada bagian Petitum Gugatan Penggugat kiranya Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Jo. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo secara ex officio dapat menentukan dengan memberikan hak kuasa berdasarkan putusan dalam perkara ini kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan/melakukan suatu tindakan hukum yang sah didepan/ dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu dalam upaya proses peralihan/pembalik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 417 menjadi atas nama Pemegang Hak "Penggugat" ic. FEBRINA SIONADER & BEE ROBIN) ;

Bahwa untuk menjamin agar terhadap objek tanah perkara milik Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 11 Desember 1998 tidak menjadi beralih kepada Tergugat, meskipun Penggugat yang dalam gugatannya ada memintakan kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, untuk menyatakan batal atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 serta menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum surat kuasa tanggal 11 Desember 1998, maka untuk menghindari adanya tindakan ilegal dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap objek tanah perkara milik Penggugat kepada pihak lain dengan ini dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Jo. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak milik Penggugat teristimewa terhadap bidang tanah objek perkara yang terletak di Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Labuhan Deli, Desa Helvetia seluas ± 1.589 m² (seribu lima ratus delapan puluh sembilan meter persegi) ;

Bahwa karena dasar dan alasan-alasan dari gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara aquo adalah berdasarkan hukum serta didasarkan

atas bukti-bukti autentik yang berlaku mengikat, sempurna dan menentukan sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 191 Rbg/180 HIR, maka atas dasar hal dimaksud sangatlah tepat dan cukup beralasan sekali bagi Majelis Hakim aquo untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta-merta, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Bahwa berdasarkan uraian dan dalil-dalil hukum yang penggugat kemukakan pada bagian posita di atas, maka dengan ini dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan berhak penuh atas sebidang tanah seluas \pm 1.589 m² (seribu lima ratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Labuhan Deli, Desa Helvetia sesuai dengan surat Ukur No. 1828/08/1994 tanggal 26 Agustus 1994 serta sesuai dengan alas hak bidang tanah dimaksud yaitu berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 417 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tanggal 26 Agustus 1994 ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat atas pembayaran secara menciil yang harus dilakukan Tergugat sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian jual beli tertanggal 11 Desember 1998 yang dilegalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan Dengan Daftar Legalisasi No. 3.289/1998 (Mono) ;
4. Menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum yaitu surat perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 11 Desember 1998 dengan Daftar Legalisasi Nomor : 3.289/1998 (Mono) dan surat kuasa tanggal 11 Desember 1998, yang diperbuat oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan dengan Legalisasi Nomor : 3.290/1998 (Mono) ;
5. Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga ;
6. Menghukum Tergugat agar menerima penyerahan uang miliknya dari Penggugat sebesar Rp. 84.512.811,- (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah) ;

7. Memberikan Hak kuasa berdasarkan putusan dalam perkara ini kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan/melakukan suatu tindakan hukum yang sah didepan/dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu dalam upaya proses peralihan/pembalik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 417 menjadi atas nama Pemegang Hak Penggugat (ic FEBRINA SIONADER & BEE ROBIN) ;
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta-merta, meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad) ;
9. Menghukum Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dalam memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar diputus dengan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Tentang Kompetensi Mengadili :

Bahwa setelah membaca dan menelaah gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 20 Pebruari 2003, maka telah didapat hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa kedudukan hukum Penggugat dan maupun Tergugat yakni di wilayah hukum Pengadilan Negeri Medan ;
2. Bahwa Akta Perjanjian Jual beli tertanggal 11 Desember 1998 dan maupun Surat Kuasa yang bertautan dengan jual beli tersebut di perbuat di Medan dan dilegalisasi di Kantor Notaris di Medan ;
3. Bahwa oleh karenanya pengadilan yang paling pas untuk gugatan ini adalah Pengadilan Negeri Medan dan bukan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam sebagaimana yang dilakukan oleh Penggugat saat ini ;

Bahwa oleh hal tersebut telah beralasan hukum yang kuat bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang untuk mengadili perkara ini.

Tentang Exceptio Pluriumlitis Consortium :

Bahwa Penggugat telah memaparkan secara tegas dimana keberadaan sertifikat tanah tersebut dari awalnya, yakni berada di tangan Bank Utama Cabang Medan qq. Bank Pesona Cabang Medan, yang tentunya saat ini Bank tersebut ditangani oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) karena telah dilikuidasi ;

Bahwa dari paparan yang diajukan oleh Penggugat tersebut lebih memberikan kesan gugatan dimaksud harus bersifat kumulasi subjektif artinya adanya keharusan orang lain atau badan yang mempunyai kaitan dalam perkara tersebut, sehingga oleh karenanya untuk kesempurnaan dan tuntasnya permasalahan yang sedang dihadapi, maka Bank Pesona d/h Bank Utama Cabang Medan dan saat ini BPPN harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, untuk menjawab secara pasti kebenaran skenario yang dimaksudkan oleh Penggugat, termasuk alat pembayaran yang dipergunakan kepada Bank Pesona tersebut, seperti contohnya cek dan ataupun giro yang diterima oleh Bank Pesona Cabang Medan (BPPN) Dan ternyata. Penggugat tidak melibatkan dan tidak mengikutsertakan Bank Pesona Medan atau saat ini BPPN sebagai salah satu Tergugat ;

Bahwa selain itu secara tegas Penggugat telah memohonkan kehadiran Majelis Hakim, agar dapat membatalkan Surat Perjanjian dan Surat Kuasa yang kesemuanya dilegalisasi oleh Notaris Andreas Ngikut Meliala, SH. dimana Notaris tersebut tidak pula ikut dilibatkan sebagai Tergugat dalam perkara ini, sehingga sangat sukar untuk menghukum seseorang ataupun suatu badan yang tidak dilibatkan di dalam suatu perkara ;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, gugatan yang diajukan oleh Penggugat belum sempurna para pihaknya dan oleh karenanya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini mempunyai alasan hukum yang kuat untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

DALAM REKONPENSI

Bahwa segala apa yang Penggugat dalam reconpensi/Tergugat dalam konpensi kemukakan di atas, seberapa perlu dianggap telah diulangi di dalam reconpensi ini (mutatis mutandis) ;

Bahwa sesuai dengan perjanjian jual beli dan kuasa tertanggal 11 Desember 1998, yang diperbuat oleh Tergugat dalam reconpensi/Penggugat dalam konpensi dengan Penggugat dalam reconpensi Tergugat dalam konpensi telah memberikan hak secara hukum kepada Penggugat dalam reconpensi ;

Bahwa perjanjian jual beli dan kuasa sebagaimana dimaksud adalah autentik, yakni yang dilegalisasi oleh seorang Notaris, Andreas Ngikut Meliala, SH. sehingga dengan demikian mempunyai konsekwensi hukum yang pasti, terutama oleh Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi ;

Bahwa sesuai dengan perjanjian dan kuasa dari Tergugat dalam rekonsensi yang didasari oleh dan bersumber dari Akte Pengikatan Diri Untuk melakukan Jual Beli No. 103, tanggal 28 Juli 1997, serta diikuti dengan pembayaran dan pelunasan yang Penggugat dalam rekonsensi miliki, secara hukum memberikan hak kepada Penggugat dalam rekonsensi untuk menuntut hak-hak yang dijamin oleh hukum bagi Penggugat dalam rekonsensi sehingga oleh karenanya beralasan hukum yang kuat bagi Penggugat dalam rekonsensi untuk mengajukan gugatan rekonsensi ini ;

Bahwa sesuai dengan perjanjian jual beli tertanggal 11 Desember 1998 yang bersumber dari Akte Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli No. 103, tanggal 28 Juli 1997, mempunyai titel sebagai undang-undang bagi pihak-pihak tersebut (vide pasal 1338 ayat I KUHP Perdata) ditentukan pula secara tegas bahwa yang berhak untuk mengambil sertifikat, objek perkara di Bank Pesona/saat ini BPPN adalah Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam kompensi dan bukan Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi sebagaimana yang dilakukan oleh Tergugat dalam rekonsensi saat ini, sehingga dengan demikian tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam rekonsensi saat ini, sehingga dengan demikian tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi adalah suatu tindakan dan perbuatan yang melanggar hukum baik perdata maupun pidana, sehingga oleh karenanya undang-undang/hukum memberikan hak kepada Penggugat dalam rekonsensi untuk menuntutnya ;

Bahwa sehubungan dengan perjanjian jual beli dan kuasa yang dimiliki oleh Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam kompensi dengan pembayaran-pembayaran (pelunasan) yang Penggugat dalam rekonsensi lakukan, maka adalah kewajiban Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi untuk memenuhi kewajibannya yakni menyerahkan tanah beserta Sertifikat sebagai alas hak atas tanah tersebut kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam kompensi beserta Akte Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli No. 103 tanggal 28 Juli 1997 tanpa adanya dalih/alasan apapun dan dengan serta merta pula bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam mempunyai alasan hukum untuk menyatakan bahwa perjanjian

jual beli tertanggal 11 Desember 1998 beserta kuasa tertanggal 11 Desember 1998 adalah syah secara hukum ;

Bahwa untuk menghindarkan dan mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan Sertifikat No. 417/Deli Serdang beserta dengan tanahnya beralih kepada pihak lain, maka dengan ini dimohonkan kehadiran Majelis Hakim yang mulia agar berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas sertifikat tersebut dan menempatkannya dibawah kekuasaan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam ;

Bahwa sesuai dengan alat bukti yang Penggugat dalam rekonsensi sampaikan, yakni yang bernilai autentik, maka mempunyai alasan hukum yang kuat bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa putusan dalam perkara itu dapat dijalankan dengan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun adanya banding, kasasi ataupun verzet (perlawanan) ;

Bahwa selain dari hal tersebut, sesuai dengan tindakan dan perbuatan Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi telah menimbulkan banyak kerugian terhadap diri Penggugat dalam rekonsensi yang antara lain Penggugat harus menghadiri persidangan ini yang tentunya menyita waktu Penggugat, termasuk biaya yang harus Penggugat keluarkan, sehingga dapat dinilai dengan rupiah sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) disamping itu juga sudah menjadi kenyataan dengan adanya gugatan terhadap diri penggugat, penggugat mendapat malu yang menurunkan kredibilitas dan nama baik penggugat dalam rekonsensi di kalangan pengusaha di Medan, dimana nama baik penggugat ini sebenarnya tidak dapat diukur dengan rupiah, namun untuk kasus ini dengan berat hati tergugat harus dituntut sebesar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) sehingga jika dijumlah secara keseluruhannya tuntutan yang penggugat dalam rekonsensi ajukan kepada Tergugat dalam rekonsensi berjumlah Rp. 5.200.000.000,00 (lima milyar dua ratus juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat dalam rekonsensi secara seketika ;

Bahwa sehubungan dengan dalil dan alasan yang Penggugat dalam rekonsensi kemukakan tersebut di atas, dengan ini dimohonkan kehadiran Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan mengambil putusan dalam rekonsensi ini sebagai berikut :

1. Menerima gugatan rekonsensi Penggugat dalam rekonsensi untuk keseluruhannya ;
2. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang telah dijalankan oleh juru sita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, atas tanah beserta sertifikat

H.G.B. No. 417, Surat Ukur tertanggal 26 Agustus 1994 No. 1823/08/1994 tertulis atas nama PT.Mestika Mandala Perdana, serta Akte Pengikatan Diri Untuk Meletakkan Jual Beli No. 103, tanggal 28 Juli 1997 dan menempatkannya dibawah kekuasaan Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam ;

3. Menyatakan bahwa sita jaminan yang telah dijalankan terhadap tanah perkara atas permohonan Penggugat adalah tidak syah dan tidak berharga dan oleh karenanya memerintahkan kepada juru sita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam untuk mengangkat kembali sita tersebut ;
4. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli tertanggal 11 Desember 1998 beserta kuasa tertanggal 11 Desember 1998 adalah syah secara hukum ;
5. Menyatakan bahwa Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi melakukan wanprestasi/ingkar janji ;
6. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi untuk menyerahkan Sertifikat H.G.B. No. 417 untuk tanah seluas 1.589 m2 kepada Penggugat dalam rekonsensi secara seketika, serta Akte Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli No. 103 tanggal 28 Juli 1997 sebagai dasar Tergugat dalam rekonsensi melakukan perjanjian untuk jual beli kepada Penggugat dalam rekonsensi ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sejumlah Rp. 5.200.000.000,00 (lima milyar dua ratus juta rupiah) sebagai kerugian materil dan moril (nama baik) Penggugat yang diakibatkan oleh tindakan dan perbuatan Tergugat dalam rekonsensi ;
8. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat dalam rekonsensi sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari atas keengganan Tergugat dalam rekonsensi untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini ;
9. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam kompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
10. Menyatakan putusan dapat dijalankan dengan serta merta meskipun adanya kasasi maupun perlawanan/verzet (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Atau :

Bahwa andaikata Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 18/Pdt.G/2003/PN.Lp tanggal 6 Agustus 2003 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Penetapan No. 03/CB/2003/18/Pdt.G/2003/PN.LP tanggal 12 Maret 2003 dan telah dilaksanakan dengan Berita Acara Sita Penjagaan (Conservatoir Beslag) pada hari Jum'at, tanggal 14 Maret 2003 atas tanah sengketa tidak sah dan tidak berharga dan harus dianggap/dicabut.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini, sampai saat ini dihitung sebesar Rp. 894.000,00 (delapan ratus sembilan puluh empat ribu rupiah)

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 beserta kuasa tanggal 11 Desember 1998 adalah syah secara hukum.
3. Menyatakan bahwa Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.
4. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk menyerahkan Sertifikat H.G.B No. 417 untuk tanah seluas 1.589 m2 kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi secara seketika, serta Akte Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli No. 103 tanggal 28 Juli 1997 sebagai dasar Tergugat rekonsensi/Penggugat dalam konpensi melakukan jual beli kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat dalam konpensi.
5. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam gugatan rekonsensi sebesar : NIHIL.
6. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu

rupiah) setiap hari atas keengganan Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konsensi untuk melaksanakan putusan perkara ini.

7. Menyatakan putusan dapat dijalankan dengan serta merta meskipun adanya Banding, Kasasi maupun perlawanan/verzet (uitvoerbaar bij voorraad).
8. Menolak gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konsensi selebihnya.

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan putusannya No. 343/Pdt/2003/PT.Mdn. tanggal 29 Januari 2004 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat konsensi/Tergugat rekonsensi/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, tanggal 6 Agustus 2003 Nomor : 18/Pdt.G/2003/PN-LP, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONSENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat/Terbanding ;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebahagian.
- Menyatakan Tergugat/Terbanding telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat/Pembanding atas pembayaran secara mencicil yang harus dilakukan Tergugat/Terbanding sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian jual beli tertanggal 11 Desember 1998 yang dilegalisasi oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan dengan daftar legalisasi Nomor 3.289/1998 (Mono) ;
- Menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, yaitu surat perjanjian jual beli antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding tanggal 11 Desember 1998, dengan daftar legalisasi Nomor : 3.289/1998.- (Mono) dan surat kuasa tanggal 11 Desember 1998, yang diperbuat oleh Andreas Ngikut Meliala, SH. Notaris di Medan dengan legalisasi No. 3.290/1998 (Mono) ;
- Menyatakan sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini sah dan berharga ;

- Menghukum Tergugat/Terbanding agar menerima penyerahan uang miliknya dari Penggugat/Pembanding sebesar Rp. 84.512.811,- (delapan puluh empat juta lima ratus dua belas ribu delapan ratus sebelas rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak guagatan rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat konpensi/Penggugat rekonpensi/Terbanding, untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ini sebesar Rp. Rp.110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 14 Juni 2004 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Juni 2004 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 25 Juni 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 18/Pdt.G/2003/PN.LP yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juli 2004 ;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 19 Juli 2004 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 20 Juli 2004 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Judex Facti Majelis Hakim Tinggi Medan, telah sangat keliru, serta telah salah menerapkan hukum sebagaimana mestinya ;

Bahwa pendapat Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan tersebut yang termuat di dalam kesimpulan pertimbangan hukumnya pada halaman 10 (sepuluh) alinea terakhir isinya sama sekali tidak mempunyai dasar hukum serta pertimbangan yang dapat diterima oleh akal sehat, seperti halnya yang telah paksakan oleh judex facti dengan penekanan pada cara pembayaran

secara mencencil adalah pendapat yang sangat keliru, dan sangat kaku, serta tidak memberikan kesan yang adil (hanya keberpihakan pada Termohon kasasi belaka) serta tidak sebagai institusi yang berkeinginan mencari dan menggali hukum yang hidup dan berkembang ditengah-tengah masyarakat, sehingga dapat dipastikan pendapat tersebut sebagai pendapat yang sama sekali tidak didasari oleh hukum dan undang-undang yang berlaku ;

Bahwa Pemohon kasasi katakan demikian, karena *judex facti* dalam memberikan pertimbangannya sama sekali tidak didasari dari suatu fakta dan data yang benar menurut ilmu hukum dan lebih memberikan kesan bahwa putusan *judex facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut adalah putusan sesuka hati belaka, karena yang sebenarnya terjadi adalah tidak adanya dan tidak pernahnya Pemohon kasasi melakukan perbuatan wanprestasi, hal ini tidak akan terjadi seandainya saja *judex facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi benar-benar mempelajari dan menelaah dengan benar apa isi perjanjian jual beli tersebut, akan tetapi dikarenakan *judex facti* Majelis Pengadilan Tinggi hanya baru mempunyai ilmu dan pengetahuan yang sangat minim sekali, sehingga memberikan putusan yang salah dan lari dari hukum yang seharusnya ;

Bahwa seandainya *judex facti* membaca dan menelaah dengan benar apa yang akan diputuskannya tersebut, tentunya *judex facti* akan menemukan bahwa perjanjian tersebut tidak ada memuat adanya syarat batalnya dan ataupun dapat dibatalkan oleh pihak Termohon kasasi sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 "Apabila cicilan tersebut tidak terlaksana pembayaran pada waktunya berturut-turut selama 3 (tiga) bulan, yaitu setiap tanggal 28, maka pihak kedua wajib dikenakan denda") alinea selanjutnya "denda tersebut dihitung berdasarkan perhitungan bunga bank tersebut". Sehingga dengan ketentuan yang termaktub di dalam perjanjian tersebut bahwa seandainya pun terjadi keterlambatan pembayaran cicilan dimaksud kepada bank, konsekwensi hukumnya adalah denda sesuai dengan bunga yang ditetapkan oleh pihak Bank dan bukan pembatalan jual beli sebagaimana yang diinginkan oleh *judex facti* Majelis Hakim Tinggi tersebut, karena dengan adanya perjanjian yang diikuti dengan kuasa secara tegas dari Termohon kasasi kepada Pemohon kasasi (baca T1 dan T2 tersebut) telah beralihnya hak dan kewajiban kepada Pemohon kasasi dan bukan lagi kepada Termohon kasasi, sehingga yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan dan melanjutkan kredit/cicilan ke bank yang bersangkutan adalah Pemohon kasasi sesuai dengan maksud/makna isi perjanjian tersebut, dimana asal usul maka

dibuatnya perjanjian dan kuasa tersebut (T1 dan T2) adalah dikarenakan Termohon Kasasi tidak mampu lagi untuk melanjutkan kredit/cicilan terhadap pembelian tanah objek perkara dimaksud kepada Bank, sehingga terancam akan diambil alih oleh pihak Bank dan dengan ketidak mampuan keuangan Termohon Kasasi tersebutlah, ianya (Termohon Kasasi) datang untuk memohon agar kredit tanah tersebut dilanjutkan saja oleh Pemohon Kasasi dan Pemohon Kasasi setuju yang diikuti dengan penerimaan sejumlah uang oleh Termohon Kasasi sebagaimana dibuktikan dalam bukti T3 dan T4, yang selanjutnya baru dibuatkan surat perjanjian beserta kuasa (T1 dan T2 serta bukti tanda pembayaran lainnya) guna meyakinkan pihak Bank bahwa kredit/cicilan terhadap tanah (objek perkara tersebut) akan berlanjut/berjalan terus dan selanjutnya yang melakukan pembayaran terhadap bank adalah Pemohon Kasasi, sebagaimana telah dibuktikan dipersidangan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dengan pengertian lainnya bahwa hubungan hukum terhadap pihak Bank dalam menyelesaikan kredit/cicilan tersebut adalah Pemohon Kasasi dan bukan Termohon Kasasi lagi, artinya bahwa hubungan hukum untuk dan terhadap objek perkara dengan Termohon kasasi telah terputus, oleh karenanya tidak ada alasan dan dasar hukum bagi judex facti untuk membatalkan perjanjian dan kuasa tanggal 11 Desember 1998 tersebut, sehingga dengan demikian pula telaah hukum yang diberikan oleh judex facti Majelis Hakim Tinggi Medan tersebut tidak pas dengan ilmu hukum, yang mengakibatkan salahnya judex facti dalam menerapkan hukum untuk itu sebagaimana yang terjadi saat ini ;

Bahwa selain itu pula, adalah suatu kesalahan yang mendasar dari Judex facti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, yang menutup mata sama sekali, dimana wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon kasasi dengan mengambil Sertifikat tanah yang diperjual belikan tersebut dari tangan Bank/BPPN Medan, yang masih dalam posisi kuasa yang belum dibatalkan, dimana seharusnya Termohon Kasasi sama sekali tidak mempunyai hak lagi dengan ditanda tangannya surat perjanjian dan kuasa dari Termohon kasasi kepada Pemohon kasasi (baca bukti T1 dan T2), akan tetapi mungkin dikarenakan adanya kesamaan keinginan antara pihak Termohon kasasi dengan judex facti, sehingga hal ini nampaknya sengaja tidak diungkapkan oleh judex facti ;

Bahwa perjanjian jual beli secara tegas dengan memakai ketentuan adalah salah satu bentuk perjanjian yang banyak dipergunakan, namun dalam kebiasaan bangsa Indonesia, adanya perjanjian jual beli yang diperbuat tidak

secara tegas, cukup dengan kwitansi tanda terima yang memuat apa yang ingin dimaksud dari tanda terima tersebut, misalnya untuk pembayaran "A" yang dibenarkan juga oleh undang-undang, yakni perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak saja dan hal ini yang terjadi di antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, yang telah dibuktikan pada persidangan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dimana objek yang diperjanjikan secara tegas tanggal 11 Desember 1998 (bukti T1) sama dengan identik dengan objek yang diperjanjikan antara pihak yang sama (baca bukti T3 dan T4) sehingga perbuatan hukum tersebut adalah tetap dalam koridor hukum yang berlaku bagi bangsa Indonesia ;

Bahwa dengan adanya penerimaan uang pembayaran terhadap objek perkara tersebut, dari Pemohon kasasi kepada Termohon kasasi maupun yang dibayarkan kepada Bank/BPPN dari perjanjian atas objek/subjek yang sama (bukti T1, T3, T4 dan bukti lainnya) yang sampai saat ini tidak dibatalkan dan tidak pula dikembalikan oleh Termohon kasasi, telah membuktikan bahwa Pemohon kasasi telah melakukan prestasi yang dituntut, dengan pengertian lainnya Pemohon Kasasi tidak melakukan wanprestasi sebagaimana yang dimaksudkan oleh *judex facti* Majelis Hakim Tinggi Medan tersebut ;

Bahwa dengan pendapat yang sempit dan kaku serta memihak yang ditunjukkan oleh *judex facti* Majelis Pengadilan Tinggi Medan tersebut, membuktikan bahwa sesungguhnya *judex facti* tidak mampu untuk menggali hukum yang hidup dan berkembang ditengah masyarakat Indonesia, serta sangat tidak memberikan keadilan sebagaimana harapan hukum Indonesia, sehingga oleh karenanya pula pendapat yang sedemikian rupa harus dibatalkan/ditolak ;

2. Tentang Amar ke 3 *Judex Facti* (tidak sah dan batal serta tidak berkekuatan hukum Surat Perjanjian Jual Beli dan Kuasa tanggal 11 Desember 1998 ;

Bahwa terhadap amar putusan *Judex facti* Pengadilan Tinggi sama sekali tidak mengandung kebenaran hukum dan terbukti dalam memberikan putusannya tidak memberikan pertimbangan hukum yang memadai yang dapat dipedomani, disesuaikan dengan ilmu hukum dan diikuti bagi dunia praktisi hukum ;

Bahwa *judex facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang benar atau dengan pengertian lainnya salah dalam menerapkan hukum yang semestinya ;

Bahwa *judex facti* dalam memberikan putusannya dalam pertimbangannya pada halaman 11 alinea pertama hanya berdasarkan perkataan “ternyata dan terbukti tidak diaplikasikan dengan semestinya” ;

Bahwa pendapat yang sedemikian rupa bukanlah suatu pendapat hukum yang benar sesuai dengan ilmu hukum yang dapat diikuti oleh praktisi hukum, akan tetapi adalah pendapat yang asal jadi atau asal-asalan saja, sehingga sangat dikhawatirkan kebenarannya, dimana seharusnya *judex facti* dalam memberikan putusannya harus terlebih dahulu memberikan alasan hukum yang jelas, rasional, sehingga dapat dipertimbangkan secara hukum dan bukan dengan praktek yang ditunjukkan oleh *judex facti* tersebut ;

Bahwa adalah sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum untuk membatalkan perjanjian jual beli dan kuasa tanggal 11 Desember 1998 dimaksud, (bukti T1 dan T2) karena apapun alasan *judex facti* apakah telah dilangsungkannya pembayaran ataupun tidak dilangsungkannya pembayaran, jual beli telah terjadi (vide pasal 1458 KUHPerdara) dan sesuai dengan perjanjian tanggal 11 Desember 1998 tersebut, tidak dengan semudahnya *judex facti* untuk menyatakan batal dan tidak sahnya perjanjian dimaksud, apalagi jika *judex facti* membaca dan menelaah dengan benar isi perjanjian tersebut tidak satupun adanya kata kalimat syarat dan ataupun dapat dibataalkannya perjanjian dimaksud, apalagi Termohon Kasasi telah menerima uang pembayaran secara lunas dari Pemohon Kasasi sebagaimana yang telah dibuktikan dipersidangan dan hal yang sedemikian rupa tidak dibenarkan oleh undang-undang untuk dibatalkan (baca pasal 1464 KUHPerdara) sedangkan didalam perjanjian tanggal 11 Desember 1998 tersebut, hanya mengisyaratkan denda bagi Pemohon Kasasi dan bukanlah pembatalan, sehingga dengan demikian adalah terlalu maju dan diluar khalayak hukum yang ada *judex facti* membatalkan perjanjian dan kuasa tersebut, sehingga dengan pendapat dan putusannya tersebut *judex facti* salah dalam menerapkan hukum yang benar, sehingga harus pula diluruskan ;

3. Tentang amar ke 5 *judex facti* “Menghukum terbanding untuk menerima penyerahan uang miliknya”

Bahwa pendapat *judex facti* Pengadilan Tinggi tersebut sangat emosional dan irrasional serta tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, karena didalam perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 tidak ada diperjanjikan untuk pembatalan uang sebagaimana yang dimaksudkan oleh *judex facti* Pengadilan Tinggi dan hal tersebut telah diatur secara tegas oleh undang-undang (baca pasal 1464 KUHPerdara) ;

Bahwa pendapat judex facti Pengadilan Tinggi tersebut malah semakin tidak jelas dasar hukumnya dan sama sekali tidak dapat diterima oleh akal yang sehat, karena uang yang akan dikembalikan sebagaimana yang dipaksakan oleh judex facti Pengadilan Tinggi tidak jelas asal usul serta jumlahnya, karena uang yang diterima oleh Termohon kasasi maupun yang telah diterima oleh Bank/BPPN jauh melebihi dari jumlah uang yang dipaksakan oleh judex facti tersebut, sehingga sangat-sangat tidak dibenarkan oleh ilmu hukum dan tidak pernah terjadi dalam dunia praktisi hukum, sehingga pendapat yang miring dari judex facti tersebut harus dikesampingkan/ditolak ;

4. Tentang Putusan Rekonpensi ;

Bahwa pendapat judex facti membatalkan putusan judex facti Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan menolak gugatan rekonpensi sama sekali tidak berdasar ;

Bahwa dengan pertimbangan hukum yang cukup dapat dipertanggung jawabkan secara ilmu hukum, pertimbangan dan putusan judex facti Pengadilan Negeri tersebut perlu untuk dipertahankan, karena pada pemeriksaan perkara tersebut telah terbukti secara tuntas dan sempurna hak yang harus dimiliki oleh Pemohon Kasasi, yakni dengan mempedomani alat bukti yang disampaikan secara sempurna oleh Pemohon Kasasi sebagaimana dapat dibaca dan ditelaah dalam Berita acara Persidangan ;

Bahwa dengan pendapat yang miring dari judex facti Pengadilan Tinggi tersebut, terlihat secara nyata dan kental adanya kesamaan keinginan antara judex facti Pengadilan Tinggi Medan dengan Termohon Kasasi, yang berakibat bahwa judex facti Majelis Hakim Tinggi Medan dengan Termohon Kasasi, yang berakibat bahwa judex facti Majelis Hakim Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum dengan benar, sehingga oleh karenanya harus diluruskan oleh Mahkamah Agung ;

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

Bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena judex facti telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- biarpun ada pembayaran sebelum perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998, tetapi karena dalam kwitansi tanda terima oleh Penggugat disebutkan sebagai pembayaran tanah seluas 1.529 m² di Helvetia (sama dengan tanah dalam perjanjian jual beli tersebut dan tidak ada bantahan Penggugat), maka pembayaran itu adalah bagian dari pembayaran harga tanah dimaksud.

- Pembayaran setelah lewat waktu dan atau yang dilunasi sebelum adanya gugatan Penggugat (nota-bene jumlahnya relatif kecil dari keseluruhannya), karena telah diterima dengan baik dan tidak dikembalikan oleh Penggugat kepada Tergugat, maka pembayaran itu adalah pembayaran yang sah dan tidak dapat didalilkan sebagai wanprestasi.
- Tergugat secara riil telah melunasi jumlah pembayaran harga tanah sesuai surat perjanjian jual-beli 11 Desember 1998.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas tanpa perlu mempertimbangkan keberatan kasasi lainnya, putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 29 Januari 2004 No. 343/Pdt/2003 PT.Mdn, yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tanggal 6 Agustus 2003 No. 18/Pdt.G/2003/PN.LP tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan serta Mahkamah Agung dengan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang telah tepat dan benar dan menjadikan sebagai pertimbangan sendiri akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan, maka Termohon kasasi/Penggugat/Pembanding sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini dihukum membayar semua biaya perkara, baik dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun dalam tingkat kasasi ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : NGARIJAN SALIM tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 343/Pdt/2003 PT.Mdn tanggal 29 Januari 2004 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam No. 18/Pdt.G/2003/PN.LP tanggal 6 Agustus 2003 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan sita jaminan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan Penetapan No. 03/CB/2003/18/Pdt.G/2003/PN.LP tanggal 12 Maret 2003 dan telah dilaksanakan dengan Berita Acara Sita Penjagaan (Conservatoir Beslag) pada hari Jum'at, tanggal 14 Maret 2003 atas tanah sengketa tidak sah dan tidak berharga dan harus dianggap/dicabut.

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanggal 11 Desember 1998 beserta kuasa tanggal 11 Desember 1998 adalah syah secara hukum.
3. Menyatakan bahwa Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi telah melakukan wanprestasi/ingkar janji.
4. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk menyerahkan sertifikat H.G.B No. 417 untuk tanah seluas 1.589 m2 kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi secara seketika, serta Akte Pengikatan Diri untuk melakukan jual beli No. 103 tanggal 28 Juli 1997 sebagai dasar Tergugat rekonsensi/Penggugat dalam konpensi melakukan jual beli kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat dalam konpensi.
5. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam gugatan rekonsensi sebesar : NIHIL.
6. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat dalam rekonsensi /Tergugat dalam konpensi sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari atas keengganan Tergugat dalam rekonsensi/Penggugat dalam konpensi untuk melaksanakan putusan perkara ini.
7. Menyatakan putusan dapat dijalankan dengan serta merta meskipun adanya Banding, Kasasi maupun perlawanan/verzet (uitvoerbaar bij voorraad).
8. Menolak gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam konpensi selebihnya.

Menghukum Termohon Kasasi / Penggugat / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 26 April 2006 oleh PROF. DR. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, SH.,MA Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah

Agung sebagai Ketua Majelis, ANDAR PURBA, SH. dan I MADE TARA, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

ttd./

ttd./

ANDAR PURBA, SH.

PROF. DR. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, SH.,MA

ttd./

I MADE TARA, SH

Biaya kasasi :

Panitera Pengganti,

1. M e t e r a i	Rp. 6.000,-	ttd./
2. R e d a k s i	Rp. 1.000,-	PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH
3. Administrasi kasasi	Rp. 493.000,-	
<u>Jumlah</u>	<u>Rp. 500.000,-</u>	

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

MUH. DAMING SUNUSI, SH.,MH.
NIP. 040030169



**PENGURUS DAERAH
IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI)
KABUPATEN TANGERANG**

Nomor : 114/Pengda-Kab.Tng/INI-T/VI/2007
Lamp : 1 bundel
Perihal : Pemberitahuan

Kepada Yth,
Rekan-rekan Notaris
Anggota Ikatan Notaris Indonesia Kabupaten Tangerang
Di
Tangerang.

Assalamu'alaikum.Wr.Wb.
Salam sejahtera bagi kita semua
Semoga Rekan-rekan Notaris Anggota Ikatan Notaris Indonesia Kabupaten Tangerang senantiasa dalam keadaan sehat, lancar dalam menjalankan tugas dan dalam lindungan Tuhan Yang Maha Esa. Amin.

Bersama ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Berdasarkan KONFERDA INI TANGERANG tanggal 06 Juli 2006 telah terbentuk PENGURUS DAERAH (PENGDA) KABUPATEN TANGERANG IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI), dan selanjutnya pada tanggal 25 Juli 2006 dibentuk susunan lengkap kepengurusan PENGDA KABUPATEN TANGERANG INI periode 2006-2009;
2. Berdasarkan Keputusan Kepala Kanwil Dephukham Provinsi Banten nomor : W29.247.PW.07.02 tahun 2006 tentang Perubahan atas Keputusan Kepala Kanwil Dephukham nomor : W29-008.PW.07.02.Tahun 2005 tentang Pembentukan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Tangerang tanggal 02 Maret 2006, telah dibentuk MPD NOTARIS KABUPATEN TANGERANG yang pelantikannya dilaksanakan pada tanggal 31 Juli 2006 serta mulai menjalankan tugas per 01 September 2006;

Alamat Sekretariat :
MPD NOTARIS KABUPATEN TANGERANG
Bumi Serpong Dajmal Sektor VII, Blok RK No.6 Serpong, Tangerang
Tlp.021-5386247, Fax.021-5386246;

Laporan bulanan mengenai Salinan Daftar Akta, Daftar Legalisasi, Daftar Pendaftaran (Waamerking) dan Daftar Protes disampaikan pada MPD NOTARIS KAB.TANGERANG selambat-lambatnya pada tanggal 15 setiap bulannya (contoh laporan terlampir);

SEKRETARIAT :
RUKO PURI MUTIARA SERPONG A. 03 JL. RAYA SERPONG KM. 10 - TANGERANG 15325
TELP. (021) 923 5627, 0812 9277343, 0817760131 FAX. (021) 53125670



PENGURUS DAERAH IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI) KABUPATEN TANGERANG

2. CONTOH PENUTUP AKTA

CONTOH PENUTUP AKTA YANG DIBACAKAN KEPADA PENGHADAP DAN SAKSI (Dalam Bahasa Indonesia)

Penghadap saya, Notaris kenal. _____

_____ **DEMIKIANLAH AKTA INI** _____

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Tangerang, pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh : _____

1. tuan SANJAYA, Sarjana Hukum, lahir di Tangerang, pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1971 (seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Cikini Raya nomor 1, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 012, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 321908769.290881;

2. nona ENI ROHANI, Tangerang, pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1971 (seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Cikini Raya nomor 1, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 012, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 321908769.290881;

keduanya pegawai Notaris, yang saya, Notaris kenal, sebagai saksi; —
Setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada penghadap dan saksi, maka akta ini ditandatangani oleh penghadap, saksi dan saya, Notaris; -
Dilangsungkan

CONTOH PENUTUP AKTA YANG TIDK DIBACAKAN KEPADA PENGHADAP DAN SAKSI (Dalam Bahasa Indonesia)

Penghadap saya, Notaris kenal. _____

_____ **DEMIKIANLAH AKTA INI** _____

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Tangerang, pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh :

1. tuan SANJAYA, Sarjana Hukum, lahir di Tangerang, pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1971 (seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Cikini Raya nomor 1, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 012, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 321908769.290881;

2. nona ENI ROHANI, Tangerang, pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1971 (seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Cikini Raya nomor 1, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 012, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 321908769.290881;

keduanya pegawai Notaris, yang saya, Notaris kenal, sebagai saksi;
Setelah akta ini dibaca sendiri, diketahui, dan dipahami isinya oleh penghadap dan saksi, maka akta ini segera dibubuhi paraf pada setiap halaman dan ditandatangani oleh penghadap, saksi, dan saya, Notaris;
Dilangsungkan

SEKRETARIAT :

RUKO PURI MUTIARA SERPONG A. 03 JL. RAYA SERPONG KM. 10 - TANGERANG 15325
TELP. (021) 923 5627, 0812 9277343, 0817760131 FAX. (021) 53125670



PENGURUS DAERAH IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI) KABUPATEN TANGERANG

3. Kanwil Dephukham Provinsi Banten berwenang untuk :

- a. melakukan pengesahan (Fian 1), persetujuan (Fian 2), dan pelaporan (Fian 3) serta pemberitahuan (Fian 3) untuk Perseroan Terbatas (PT) melalui SISMINBAKUM;

Dokumen Pisik (Fian 1, Fian 2, dan Fian 3) dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan dikirimkan ke :

1. Menteri Hukum dan HAM RI Cq. Kakanwil Dephukham Provinsi Banten di Serang;
2. Menteri Hukum dan HAM RI Cq. Direktur Perdata di Jakarta;

- b. menerima dan melakukan pendaftaran selain Perseroan Terbatas (PT), diantaranya CV, UD dan bentuk badan usaha lainnya;

Dalam pengajuan pendaftaran tersebut disertakan :

1. Surat Permohonan kepada KAKANWIL DEPHUKHAM PROVINSI BANTEN di Serang;
2. Salinan Akta Pendirian dan/atau perubahan;
3. Ijin Domisili Perusahaan yang dilegalisir;
4. NPWP Perusahaan yang dilegalisir;
5. KTP para pengurus yang dilegalisir;

Alamat KANWIL DEPHUKHAM PROVINSI BANTEN :
Jl. Brigjen KH. Syam'un nomor 44D, Serang, Banten
Telp. 0254-2177025, Fax. 0254-207644.

4. Rekomendasi PP-INI yang ditetapkan di Makasar, pada tanggal 14 Juli 2005 dalam PEMBUATAN AKTA berkenaan dengan berlaku Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN), yaitu sebagai berikut :

1. CONTOH KEPALA AKTA

*Pada hari ini, Senin, tanggal sebelas Juli dua ribu lima (11-07-2005); —
Pukul 14.00 WIB (empat belas Waktu Indonesia Barat); —
Berhadapan dengan saya, SULISTYAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di
kabupaten Tangerang, dengan dihadiri saksi yang nama-namanya akan
disebut dalam akhir akta ini :—*

SEKRETARIAT :

RUKO PURI MUTIARA SERPONG A. 03 JL. RAYA SERPONG KM. 10 - TANGERANG 15325
TELP. (021) 923 5627. 0812 9277343, 0817760131 FAX. (021) 53125670



PENGURUS DAERAH IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI) KABUPATEN TANGERANG

CONTOH PENUTUP AKTA YANG DIBACAKAN KEPADA PENGHADAP YANG MENURUT KETERANGANNYA KURANG PAHAM BAHASA INDONESIA

Penghadap saya, Notaris kenal. _____

DEMIKIANLAH AKTA INI _____

-Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Tangerang, pada hari dan tanggal tersebut dalam kepala akta ini, dengan dihadiri oleh : _____

1. tuan SANJAYA, Sarjana Hukum, lahir di Tangerang, pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1971 (seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Cikini Raya nomor 1, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 012, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 321908769.290881;
2. nona ENI ROHANI, Tangerang, pada tanggal 19 (sembilan belas) Juli 1971 (seribu sembilan ratus tujuh puluh satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Cikini Raya nomor 1, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 012, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 321908769.290881;

keduanya pegawai Notaris, yang saya, Notaris kenal, sebagai saksi; Setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada penghadap dan saksi, dan seberapa perlu oleh saya, Notaris dijelaskan dalam bahasa Inggris kepada penghadap tuan MICHAEL tersebut yang menurut keterangannya kurang paham bahasa Indonesia, maka akta ini ditandatangani oleh penghadap, saksi dan saya, Notaris; -
Dilangsungkan

3. KALIMAT YANG DIPAKAI UNTUK MELAKSANAKAN KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 15 AYAT 2 UUN.

Nomor :

Melihat dan mengesahkan tanda tangan dari :

1. Tuan NAGASAKI OHARA, lahir di Tokyo, Jepang, pada tanggal 7 Januari 1975, Pengusaha, pemegang paspor Jepang nomor TZ0186737, Warga Negara Jepang, untuk sementara ini berada di Tangerang; _____
2. Tuan SUDIRMAN, lahir di Tangerang, pada tanggal 23 Agustus 1976, Pengusaha, bertempat tinggal di Tangerang, Jalan Raya Serpong nomor 245, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Pakulonan Barat, Kecamatan Serpong, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 2310190.01871, Warga Negara Indonesia, Pada tanggal dua belas Juli 2005, oleh saya, SULISTYAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang

Notaris Kabupaten Tangerang,

(SULISTYAWATI, SH)

SEKRETARIAT :

RUKO PURI MUTIARA SERPONG A. 03 JL. RAYA SERPONG KM. 10 - TANGERANG 15325
TELP. (021) 923 5627, 0812 9277343, 0817760131 FAX. (021) 53125670



**PENGURUS DAERAH
IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI)
KABUPATEN TANGERANG**

4. KALIMAT YANG DIPAKAI UNTUK MELAKSANAKAN KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAIMANA DIMAKSUD PASAL 15 AYAT 2.B UUJN :

Nomor :

*Dibukukan dan didaftarkan pada hari ini, Rabu, tanggal dua belas Juli dua ribu lima, oleh saya, **SULISTYAWATI**, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang.*

Notaris Kabupaten Tangerang,

(SULISTYAWATI, SH)

5. KALIMAT YANG DIPAKAI UNTUK MELAKSANAKAN KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 15 AYAT 2.D UUJN ADALAH SEBAGAI BERIKUT :

*Mengesahkan foto copy yang telah dicocokkan dengan surat aslinya, oleh saya, **SULISTYAWATI**, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, surat mana kemudian aslinya dikembalikan oleh saya, Notaris kepada yang berhak. Tangerang, dua puluh lima Juni dua ribu lima.*

Notaris di Kabupaten Tangerang,

(SULISTYAWATI, SH)

6. KALIMAT YANG DIPAKAI UNTUK MELAKSANAKAN KEWENANGAN NOTARIS SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM PASAL 15 AYAT 2.C UUJN

**KOPI SURAT DIBAWAH TANGAN
JUDUL DOKUMEN**

Yang bertandatangan dibawah ini :

- a. SANJAYA;
- b. ANANTA;

Berturut-turut dalam jabatannya selaku Direktur Utama dan Direktur PT. DAMAI SEKALI, berkedudukan di Tangerang, selanjutnya disebut sebagai PEMBERI KUASA, dengan ini memberikan kuasa kepada : Tuan SUHADI, selanjutnya disebut sebagai PENERIMA KUASA.

K H U S U S

- 1. untuk menandatangani surat-surat dan/atau dokumen dokumen yang berkaitan dengan kegiatan PT. DAMAI SEKALI; ..
- 2. Dalam situasi yang penting dan mendesak berdasarkan pertimbangan PENERIMA KUASA, tanpa permintaan tertulis dari PEMBERI KUASA, melakukan tindakan-tindakan hukum yang diperlukan, sebagaimana

SEKRETARIAT :

RUKO PURI MUTIARA SERPONG A. 03 JL. RAYA SERPONG KM. 10 - TANGERANG 15325
TELP. (021) 923 5627, 0812 9277343, 0817760131 FAX. (021) 53125670



PENGURUS DAERAH IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI) KABUPATEN TANGERANG

PEMBERI KUASA akan melakukannya jika PEMBERI KUASA sendiri ada, ini diberikan dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Kuasa ini diberikan dan diterima atas jabatan PEMBERI KUASA dan PENERIMA KUASA;
2. Kuasa ini dapat dihentikan atau diakhiri oleh PEMBERI KUASA setiap saat dengan atau tanpa pemberitahuan kepada atau persetujuan terlebih dahulu dari PENERIMA KUASA. Surat Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi dan berlaku terhitung mulai tanggal 24 Juni 2005.

Tangerang, 24 Juni 2005

PEMBERI KUASA

Meteria temple enam ribu rupiah

Tanda tangan tidak terbaca, SANJAYA, Direktur Utama

Tanda tangan tidak terbaca, ANANTA, Direktur

PENERIMA KUASA

Tanda tangan tidak terbaca, SUHADI

Dikeluarkan sebagai salinan yang sah dari surat tersebut diatas, oleh saya, **SULISTYAWATI, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang**, surat mana yang bermeterai cukup diperlihatkan dan setelah saya, cocokkan dengan salinan ini, maka surat tersebut dikembalikan kepada yang berhak.
Tangerang, 25 Juni 2005

Notaris di Kabupaten Tangerang,

(SULISTYAWATI, SH)

5. Sesuai Pasal 6 (5) Anggaran Rumah Tangga INI maka setiap anggota berkewajiban untuk membayar uang pangkal, iuran bulanan dan sumbangan lainnya yang ditetapkan oleh Perkumpulan. PENGDA KAB.TANGERANG INI iuran bulanan sebesar Rp.30.000, perbulan. Perkumpulan juga menetapkan adanya uang duka sebesar Rp.25.000,- perbulan yang diperuntukan bagi ahli waris dari Rekan Notaris yang meninggal dunia.

Adapun pembayaran dapat dilakukan melalui BENDAHARA PENGDA, yaitu Rekan Not. LINDA HARTONO, SH secara langsung maupun melalui rekening di :

BCA ALAM SUTERA Norek. : 6040168409
atas nama LINDA HARTONO, SH.

SEKRETARIAT :

RUKO PURI MUTIARA SERPONG A. 03 JL. RAYA SERPONG KM. 10 - TANGERANG 15325
TELP. (021) 923 5627, 0812 9277343, 0817760131 FAX. (021) 53125670



**PENGURUS DAERAH
IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI)
KABUPATEN TANGERANG**

Bantuan dapat diserahkan melalui :

**SEKRETARIAT PENGDA KAB.TANGERANG
Jl.Raya Serpong KM 10 Ruko Puri Mutiara Serpong A.03
Serpong, Tangerang
(Kantor Rekan TITI SULISTYOWATI, SH)**

Demikianlah beberapa hal yang dapat kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik, kami ucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum.Wr.Wb

Tangerang, 12 Juni 2007
Pengurus Daerah Kabupaten Tangerang
IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI)

HARSONO, SH
Ketua



TITI SULISTYOWATI, SH
Sekretaris

SEKRETARIAT :
·RUKO PURI MUTIARA SERPONG A. 03 JL. RAYA SERPONG KM. 10 - TANGERANG 15325
TELP. (021) 923 5627, 0812 9277343, 0817760131 FAX. (021) 53125670



**PENGURUS DAERAH
IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI)
KABUPATEN TANGERANG**

REKOMENDASI

Nomor : 114/Pengda-Kab.Tng/Rek/VI/2007

PENGURUS DAERAH KABUPATEN TANGERANG IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI)

1. Setelah membaca Surat Permohonan guna mendapatkan Rekomendasi-
untuk diangkat sebagai Anggota Ikatan Notaris Indonesia atas -
nama TITI SULISTYOWATI, Sarjana Hukum, tertanggal -----
14 Juni 2007. -----
2. Setelah mengadakan Penelitian terhadap Persyaratan-Persyaratan
Pemohon, yang turut dilampirkan dalam Surat dimaksud dalam ---
Butir (1) diatas, yaitu berupa : -----
 - a. Fotocopy Surat Keputusan dari Departemen Hukum dan Perundang
Undangan Republik Indonesia, tentang syarat-syarat -----
Pangkatan Notaris; -----
 - b. Bukti-bukti pemenuhan persyaratan sebagaimana diharuskan ---
oleh Departemen Hukum dan Perundang-undangan Republik -----
Indonesia dalam surat Keputusan tersebut; -----

terbukti dijumpai/tidak dijumpai hal-hal yang bertentangan atau -
melanggar ketentuan-ketentuan INI terhadap keanggotaan Pemohon, -
oleh karenanya : -----

--Maka kami PENGURUS DAERAH KABUPATEN TANGERANG IKATAN NOTARIS --
INDONESIA (INI), menyatakan dengan ini memberi/ ~~tidak memberi~~ ---
REKOMENDASI kepada Pemohon, yaitu : -----

Nama : TITI SULISTYOWATI, Sarjana Hukum.
Jabatan : Notaris/PPAT.
Alamat : Ruko Puri Mutiara Serpong A 3 Km. 10,
Jalan Raya Serpong - Kabupaten Tangerang.

Untuk dapat/~~tidak dapat~~ diterima sebagai Anggota Ikatan Notaris -
Indonesia (INI) Daerah Kabupaten Tangerang. -----

--Demikian REKOMENDASI ini diberikan untuk dipergunakan sesuai --
dengan kebutuhannya, dimaksud dalam isi Surat Permohonan. -----

Tangerang, 14 Juni 2007

PENGURUS DAERAH KABUPATEN TANGERANG
IKATAN NOTARIS INDONESIA (INI)

(HARSONO SH.)
K e t u a



(TITI SULISTYOWATI, SH.)
S e k r e t a r i s

SEKRETARIAT :

RUKO PURI MUTIARA SERPONG A. 03 JL. RAYA SERPONG KM. 10 - TANGERANG 15325
TELP. (021) 923 5627, 0812 9277343, 0817760131 FAX. (021) 53125670

CONTOH PENUTUPAN BUKU

Untuk Buku .

1. Waarneming
2. Legalisasi
3. Daftar Protes

Pada hari ini tanggal bulan tahun
..... buku ditutup dengan jumlah dokumen.

Tangerang, Mei 2007

Stempel & TTD
Nama Notaris

Daftar AKTA

Pada hari ini tanggal bulan tahun , buku daftar
akta ditutup dengan jumlah Akta. Dan telah dikirim laporan Daftar Wasiat sesuai dengan
ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf I Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan
Notaris tanggal No.

Tangerang, Mei 2007

Stempel & TTD
Nama Notaris

KOP SURAT

Tangerang,

Nomor :

Kepada Yth.
Ketua Majelis Pengawas Daerah
Notaris Kabupaten Tangerang
BSD Sektor VII,
Jl. Raya Serpong Blok RK No. 6
Serpong – Tangerang.

Perihal : Penyampaian Laporan Bulanan Notaris periode bulan
Tahun

Dengan hormat,

Menunjuk ketentuan Pasal 61 ayat (1) dan Pasal 71 huruf d. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka bersama surat ini dengan hormat kami sampaikan :

1. Salinan Daftar Akta, bulan Tahun
2. Salinan Daftar Surat Dibawah Tangan Yang Disahkan (legalisasi), bulan
Tahun
3. Salinan Daftar Surat Dibawah Tangan Yang Dibukukan, bulan
Tahun
4. Salinan Daftar Protes, bulan Tahun

Demikian untuk menjadi maklum adanya.

Atas perhatiannya tak lupa kami ucapkan banyak terima kasih.

Hormat kami,
Notaris,

(.....)

Tembusan :

- Kepala Kantor Wilayah
Departemen Hukum dan HAM RI
di Serang – Banten..

SALINAN DAFTAR PROTES

BULAN TAHUN

Nomor Urut	Nomor Akta	Tanggal	Yang Ditagih	Yang Menagih	Tanggal Wesel/ Cheque	Tanggal Jatuh Waktu Wesel / Cheque

Tangerang, tanggal

Notaris,

(.....)