



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
YANG TELAH SESUAI DENGAN WILAYAH KEWENANGANNYA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT
NOMOR 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)**

TESIS

**ANGELINA
0906652375**

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
YANG TELAH SESUAI DENGAN WILAYAH KEWENANGANNYA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT
NOMOR 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)**

TESIS

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

**ANGELINA
0906652375**

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Angelina

NPM : 0906652375

Tanda Tangan :

Tanggal : 14 januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Angelina
NPM : 0906652375
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT OLEH
NOTARIS YANG TELAH SESUAI DENGAN
WILAYAH KEWENANGANNYA (STUDI
KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
JAKARTA PUSAT NOMOR
260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)**

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Arsin Lukman, S.H. ()

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

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

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 14 januari 2012

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

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

Nama : Angelina
NPM : 0906652375
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 :

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
YANG TELAH SESUAI DENGAN WILAYAH KEWENANGANNYA
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT
NOMOR 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)**

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 14 januari 2012

Yang menyatakan

(Angelina)

KATA PENGANTAR

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

- (1) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Bapak Dr Arsin Lukman, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Bapak Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H., selaku penguji Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (4) Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan moral dan material;
- (5) Sahabat-sahabat saya baik didalam lingkup universitas maupun diluar lingkup universitas yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini;
- (6) Para dosen pengajar dan pihak sekretariat yang telah memberikan perkuliahan dan informasi yang berguna dan bermanfaat dalam rangka persiapan tesis ini dari awal sampai akhir.

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

Depok, 14 Januari 2012

Penulis

ABSTRAK

Nama : Angelina
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS YANG TELAH SESUAI DENGAN WILAYAH KEWENANGANNYA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT NOMOR 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST).**

Kebutuhan masyarakat bermula dari adanya tukar menukar tetapi seiring dengan berjalannya waktu maka lebih disebut dengan jual beli dan itu dilaksanakan dengan perjanjian. Dalam membuat suatu perjanjian maka dibutuhkan kesepakatan para pihak. Kesepakatan menurut hukum adalah kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri untuk dituangkan dalam akta notaris yang dibuat oleh notaris. Akta otentik dibuat oleh pejabat umum yaitu notaris yang bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum akan akta yang dibuat tersebut. Notaris yang membuat akta tersebut dalam kasus ini adalah notaris yang telah diangkat sumpah dan berwenang membuat akta otentik. Permasalahan yang dibahas oleh penulis mengenai akta yang dibuat oleh notaris yang telah sesuai dengan wilayah kewenangannya akan tetapi hakim membatalkan dengan pertimbangannya bahwa objeknya berada diluar wilayahnya. Maka yang menjadi permasalahan bagaimana keabsahan akan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris yang telah sesuai dengan wilayah kewenangannya? dan bagaimana kekuatan dan kedudukan surat kuasa luas yang telah dibuat oleh notaris?. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan tipologi eksplanatoris dan preskriptif. Dari hasil penelitian maka diperoleh simpulan adalah akta yang dibuat oleh notaris telah memenuhi ketentuan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara calon pembeli dengan calon penjual dan keabsahan perjanjian yang dibuat tersebut sah merupakan akta otentik yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan mengenai kuasa kekuatan surat kuasa luas tersebut merupakan surat kuasa yang merupakan satu kesatuan dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dimana penjual memberikan kuasa istimewa kepada pembeli untuk melakukan kewajiban daripada pemberi kuasa tersebut dan kuasa luas tersebut juga merupakan akta otentik.

Kata kunci :
Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa

ABSTRACT

Nama : Angelina
Program Studi : Master of Notary
Judul : JURIDICAL REVIEW TOWARDS CANCELLATION OF
BINDING SALE AND PURCHASE AGREEMENT MADE BY
NOTARY ACCORDING TO ITS REGION OF AUTHORITY.
(CASE STUDY OF CENTRAL JAKARTA STATE COURT
NUMBER 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)

Needs of the community initiated from trade-offs but over time it become sale and purchase which executed with agreement. Agreement from both parties is required to make a notarial deed. Deals according to law is both parties in an agreement must have the free will to bind themselves in notarial deed. Authentic notarial deed aim to obtaining legal certainty of intended deed. In this case, the notary is a person appointed oath and authorized to make an authentic deed. The case discussed by the author is regarding the deed made by a notary who is already in accordance to its jurisdiction but the judge has canceled with his discretion that the object was outside its territory. This thesis discusses about the validity of the deed of agreement of sales and purchase made by the notary in accordance to its jurisdiction? And how is the strength and position of the power of attorney that has been made by a notary? This research is a normative juridical research with explanatory and prescriptive typology. This study conclude that deed the notarial deed meets the requirements in issuing the deed of agreement of sales and purchase between potential buyers with potential sellers and validity of the agreement made is legitimately an authentic deed in accordance with legislative regulation and regarding the power of vast letter of authority which is a unity in the making of binding sale and purchase agreement whereas seller gives special powers to buyers to do his duty rather than granting power of attorney and vast power is also an authentic deed.

Keywords:
Notary, Binding Sale and Purchase Agreement and Power of attorney

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK (Bahasa Indonesia).....	vi
ABSTRACT (Bahasa Inggris).....	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Pokok Permasalahan	9
C. Metode Penelitian	9
D. Sistematika Penulisan	10
BAB II. PERJANJIAN DAN NOTARIS.....	11
A. Perjanjian Pada Umumnya	11
1. Asas – asas dalam perjanjian	14
2. Syarat sah perjanjian	15
3. Jenis-jenis perjanjian	18
4. Batalnya suatu perjanjian	20
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	22
1. Pengertian PPJB	22
2. Dasar Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	24
C. Surat kuasa.....	28
1. Pengertian Kuasa	28
2. Dasar Hukum Surat Kuasa	29
3. Macam Kuasa.....	30
4. Surat Kuasa Mutlak Yang Diatur Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.....	32
5. Dasar Hukum Larangan Surat Kuasa Mutlak.....	32
D. Notaris.....	35
1. Sejarah Notaris.....	35
2. Persyaratan Pengangkatan Notaris.....	38
3. Kewenangan Notaris.....	41
E. Uraian Kasus.....	44
F. Analisis.....	61
BAB III. PENUTUP	69
A. Simpulan	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA.....	71
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Dalam perkembangannya hubungan sosial antar masyarakat untuk dapat memenuhi kebutuhannya diperlukan suatu yang awalnya disebut tukar menukar tetapi seiring dengan berjalannya waktu maka lebih disebut dengan jual beli dan itu dilaksanakan dengan perjanjian. Dalam suatu hubungan hukum para pihak biasanya melakukan perjanjian. Suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum bersegi dua, karena untuk terjadinya perbuatan hukum yang dimaksud diisyaratkan adanya kata sepakat antara para pihak. Perjanjian menimbulkan suatu perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya. Kesepakatan menurut hukum adalah kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan dan pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam¹.

Perjanjian yang dibuat tersebut akan menimbulkan hak bagi satu pihak dan kewajiban bagi pihak lainnya dan hak serta kewajiban tersebut harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian. Dari peristiwa tersebut maka timbul suatu perikatan diantara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.² Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dengan adanya perjanjian maka memunculkan adanya perikatan.

Setiap individu ingin memiliki harta kekayaan dalam kehidupannya. Individu tersebut dapat memiliki harta benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak. Barang bergerak merupakan benda-benda/barang yang dapat

¹ Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, cet III, (Yogyakarta: Pustaka Pena, 2008), hal 6.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 19, (Jakarta: PT. Intermedia, 2002), hal .1.

dipindahtanggankan, sedangkan barang tidak bergerak adalah barang yang tidak dapat dipindahkan seperti tanah. Individu yang memiliki tanah harus dapat memanfaatkan tanahnya sebaik mungkin dengan tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Orang yang memiliki tanah dapat memberikan tanah tersebut kepada pihak lain, menukar, menjual tanah tersebut selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jual beli tersebut merupakan suatu perbuatan hukum yang paling sering dilakukan oleh masyarakat dan terkait langsung dengan pemindahan hak dari pihak yang satu kepada pihak lainnya sehingga dalam pemindahan tersebut biasanya terjadi banyak permasalahan hukum.

Dalam hal tanah pembuktiannya dapat dilakukan dengan kepemilikan sertipikat yang sah menurut hukum yang berlaku. Berkaitan dengan adanya kepemilikan seseorang atas suatu tanah, biasanya dibuktikan dengan adanya kepemilikan sebuah sertipikat. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak, baik untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat hak tanah adalah suatu surat tanda bukti bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas tanah atau suatu bidang tanah tertentu. Surat tanda bukti hak itu, jika tanahnya sudah dibukukan. Buku tanah tersebut merupakan lembaran-lembaran daftar isian, dalam mana diisikan, dan dengan demikian merupakan surat-surat bukti, mengenai macam-macam hak atau tanah yang dibukukan, subyek yang mempunyainya, tanah mana yang dihaki (menunjuk pada surat ukurnya atau gambar situasinya), dan hak-hak lain yang membebani. Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul.³

Dengan adanya Perikatan yang lahir dari perjanjian, harus terdapat kehendak kedua belah pihak untuk dapat membuat perjanjian. Pelaksanaan suatu perjanjian didasarkan pada adanya suatu itikad baik dari kedua belah pihak yang terdapat dalam pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut KUH-perdata) dalam pasal ini mengakui adanya kebebasan berkontrak

³Soetomo, *Pembebasan Pencabutan Permohonan Hak atas Tanah*, (Surabaya: Usaha Nasional, 1984), hlm. 90.

dengan pembayaran bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus didasarkan dengan itikad baik para pihak yang akan membuat perjanjian. Dalam pasal 1338 ayat (1) menganut sistem terbuka dimana mengandung kebebasan membuat perjanjian, dan pasal 1338 ayat (1) menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.⁴

Rumusan tersebut memberikan pengertian kepada semua pihak yang akan melakukan perjanjian bahwa segala sesuatu yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak maka pelaksanaan prestasi dalam setiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian dibuat. Namun demikian, tidak mudah untuk menjelaskan dan menguraikan kembali kehendak para pihak, terlebih lagi jika pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut sudah tidak ada lagi, maksud dari sudah tidak ada lagi adalah suatu badan hukum yang para pengurusnya pada saat perjanjian dibuat tidak lagi menjabat ataupun dalam hal terjadi pengingkaran terhadap perjanjian tersebut oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Selain itu, ada hal lain yang mendasari keberadaan pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan rumusan itikad baik, adalah suatu perjanjian yang dibuat seharusnya sejak perjanjian tersebut ditandatangani, perjanjian yang dibuat sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitor maupun kreditor, maupun pihak lain yang diluar perjanjian yang dibuatnya.

Dalam keadaan demikian, maka selain dapat dibuktikan dengan bukti tertulis atau adanya keberadaan saksi yang turut menyaksikan keadaan saat ditandatanganinya perjanjian, maka pelaksanaan atau pemenuhan prestasi dalam perikatan sulit sekali untuk dapat dipaksakan.

Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak tersebut dapat berupa perjanjian yang dibuat dibawah tangan maupun dengan akta otentik. Perjanjian yang dibuat dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sedangkan perjanjian yang dibuat dengan akta otentik merupakan suatu perjanjian yang

⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.XXXVI, (Jakarta: Pradnya Paramita,2006), pasal. 1338

dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang dan karena merupakan akta otentik maka memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang kepada masyarakat bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum. Pejabat yang berwenang yang dimaksud adalah notaris. Dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Staatblad 1860 nomor 3) menyebutkan bahwa:

“Notaris dalah pejabat umum, khusus satu-satunya yang berwenang untuk akta-akta otentik tentang semua tindakan-tindakan, perjanjian-perjanjian dan keputusan-keputusan, yang diharuskan oleh perundang-undangan umum yntuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat otentik menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse (salinan-salinan), turunan-turunan dan kutipan-kutipan, semuanya itu apabila pembuatan akta-akta demikian itu karena perundang-undangan umum, tidak pula diwajibkan atau dikhususkan kepada pejabat-pejabat atau orang lain.”⁵

Dalam pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Staatblad 1860 nomor 3) tersebut memuat beberapa hal yang tersirat yaitu ketentuan mengenai notaris adalah pejabat umum, dikatakan pejabat umum karena notaris sangat erat hubungannya dengan wewenang dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta otentik. Akta otentik dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.⁶ Dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat beberapa unsur yaitu pembuatan akta otentik harus sesuai dengan perundang-undangan dan menurut hukum yang berlaku, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, dan akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya dimana akta tersebut dibuat, jadi akta tersebut harus dibuat ditempat kewenangan pejabat yang membuatnya. Maka dapat disimpulkan bahwa pejabat umum yang berwenang yang dapat membuat akta otentik. Di Indonesia dikenal juga seorang advokat atau pengacara yang ahli dalam bidang hukum, tetapi pengacara tidak dapat membuat akta otentik karena pengacara kedudukannya tidak sebagai seorang pejabat umum, sedangkan seorang

⁵ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1982), hal 41.

⁶ *Ibid.*, pasal 1868.

pegawai catatan sipil, meskipun pegawai tersebut bukanlah ahli hukum tetapi dapat membuat akta-akta otentik seperti membuat akta kelahiran, akta perkawinan, akta kematian, karena pegawai tersebut oleh undang-undang telah ditetapkan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta tersebut.

Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, apalagi jikalau akta itu dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dengan hadirnya kedua belah pihak dalam membuat perjanjian tersebut. Apabila dengan adanya akta otentik tersebut menimbulkan akibat hukum seperti sengketa, maka apa yang tertera dalam akta otentik tersebut menjadi bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan dengan alat pembuktian lainnya. Akta dibawah tangan yang dibuat oleh kedua belah pihak apabila tidak disangkal maka dapat menjadi bukti atau dikuatkan dengan alat bukti lain dan menjadi permulaan bukti yang tertulis, tetapi apabila akta dibawah tangan disangkal oleh salah satu pihak maka akta tersebut dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum.

Dengan perjanjian jual beli yang merupakan akta otentik yang dibuat oleh notaris, maka penulis akan membahas mengenai perjanjian jual beli yang menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan perjanjian yang adanya pengikatan diri antara pihak yang satu dengan pihak yang lain atas suatu kebendaan yang akan diserahkan dan dibayarkan sesuai dengan harga yang telah diperjanjikan. Oleh karena itu, pengertian perjanjian jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah tersebut selaku penjual dan berjanji untuk mengikatkan diri untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain selaku pembeli yang berjanji untuk mengikatkan diri kepada penjual untuk membayar harga yang telah disetujui tersebut.

Dengan dilakukannya jual beli tersebut belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, biarpun misalnya pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya pun secara fisik sudah diserahkan

kepadanya.⁷ Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkannya secara yuridis kepadanya dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya.

Pada prakteknya, dalam jual beli tanah yang biasanya disertai dengan adanya pemberian kuasa untuk mempermudah pengurusan pendaftaran jual beli tanah tersebut, yang pada akhirnya banyak sekali terjadi penyimpangan-penyimpangan atas pemberian kuasa mutlak yang sekarang ini telah dilarang penggunaannya berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.

Dalam tesis ini akan membahas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST mengenai pembatalan akta yang dilakukan oleh notaris yang telah sesuai dengan wilayah kewenangan notaris yang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa luas serta gugatan atas penguasaan hak atas tanah yang dilakukan oleh Drs. Krisna Satya kepada Nyonya Warsiti Binti Erman sebagai pewaris dari almarhum Erman bin Tarjan. Nyonya Warsiti Binti Erman disebut sebagai penggugat dan Drs. Krisna Satya disebut sebagai tergugat.

Kasus ini diawali dengan almarhum Erman bin Tarjan meminjam sejumlah uang kepada Drs. Krisna Satya (tergugat) sebesar Rp.1.000.0000 (satu juta rupiah) dan sebagai jaminan atas pinjaman uang tersebut adalah sertipikat hak milik nomor 106/Desa Cibuya yang sertipikatnya atas nama Erman bin Tarjan(almarhum) selaku pemilik tanah yang sah seluas 54.300 m² (lima puluh empat ribu tiga ratus meter persegi). Setelah Erman bin Tarjan(almarhum) menyerahkan sertipikatnya kepada Drs. Krisna Satya setelah itu Drs. Krisna Satya meminta kepada Erman bin Tarjan (almarhum) untuk menandatangani perikatan jual beli dan surat kuasa luas yang dikatakan hanya sebagai formalitas jaminan hutang Erman bin Tarjan(almarhum) yang sebesar Rp. 1.000.000,-

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1. Cet. Ke-9 (Jakarta: Djambaran, 2003), hal. 27.

Untuk beberapa kali Erman bin Tarjan (almarhum) selama hidupnya telah menemui Drs. Krisna Satya untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi hutangnya kepada Drs. Krisna Satya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk menebus kembali sertipikat tanah miliknya namun Drs. Krisna Satya selalu menghindar dan mencari alasan supaya tidak bertemu dengan Erman bin Tarjan (almarhum), sampai dengan Erman bin Tarjan (almarhum) meninggal dunia. Setelah Erman bin Tarjan (almarhum) meninggal maka Nyonya Warsiti Binti Erman selaku penggugat mendatangi Drs. Krisna Satya untuk menebus sertipikat tersebut. Namun menurut Drs. Krisna Satya, bahwa tanah tersebut telah dijual kepadanya dan saat itu Drs. Krisna Satya tidak dapat menunjukkan Akta Jual Beli atas tanah tersebut. Karena hal tersebut dimana Drs. Krisna Satya tidak dapat menunjukkan akta jual beli atas tanah, tetapi Drs. Krisna Satya dapat menunjukkan bahwa Drs. Krisna Satya telah membuat perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 14 juli 1975 Nomor 22 dan surat kuasa luas tanggal 14 juli 1975 Nomor 23 yang dibuat dihadapan Notaris Soetomo Ramelan, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.

Dalam persidangan Drs. Krisna Satya mengemukakan bahwa telah terjadi pengikatan jual beli yang dilakukan dihadapan notaris dan berdasarkan akta tersebut dan surat kuasa yang telah ditandatangani oleh Erman bin Tarjan (almarhum) dan Drs. Krisna Satya, maka dengan adanya surat kuasa tersebut maka Drs. Krisna Satya menyatakan bahwa tanah tersebut telah dikuasai olehnya. Dan tanah tersebut disewakan oleh Drs. Krisna Satya kepada pihak ketiga yaitu sdr Kim Chai dan pada proses yang terjadi pihak ketiga mengalami kerugian. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Soetomo Ramelan, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta yang membuat perjanjian pengikatan jual beli yang letak/ objek tanahnya berada di Karawang. Dalam hal ini menurut penggugat bahwa notaris Soetomo Ramelan, SH selaku notaris yang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dimana akta tersebut tidak di tandatangi oleh pihak penggugat dan hanya ditandatangani oleh pihak tergugat. Dan berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris pasal 16 ayat 1 huruf 1 yang menyatakan bahwa akta harus dibacakan dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2(dua) orang saksi dan

ditandatangani oleh penghadap, saksi dan notaris. Perjanjian pengikatan jual beli dan surat kuasa luas yang telah dibuat oleh notaris di Jakarta.

Selama berjalannya waktu, Drs. Krisna Satya menyewakan kepada pihak ketiga dan kerugian yang terjadi pada pihak ketiga ini karena tanah yang disewanya dari Drs. Krisna Satya telah diserobot oleh Nyonya Warsiti Binti Erman. Selama kurun waktu 6 (enam) bulan tanah yang disewa oleh sdr kim chai ini tidak dapat menghasilkan keuntungan baginya, padahal pihak ketiga ini telah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Drs. Krisna Satya secara sah. Ruang lingkup pembahasan yang akan penulis bahas mengenai pembatalan perjanjian pengikatan jual beli yang dibatalkan oleh hakim dimana menurut hakim bahwa perjanjian pengikatan jual beli serta surat kuasa luas itu tidak sah karena alasan notaris yang membuatnya tersebut tidak berwenang karena letak objek hak atas tanah tersebut tidak sesuai dengan kedudukan notaris yang membuat akta tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT OLEH NOTARIS YANG TELAH SESUAI DENGAN WILAYAH KEWENANGANNYA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT NOMOR 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)”**.

B. Pokok Permasalahan

Dengan mengacu pada latar belakang diatas, maka dalam tesis ini penulis akan membahas permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris yang telah sesuai dengan wilayah kewenangannya?
2. Bagaimana kekuatan dan kedudukan surat kuasa luas yang telah dibuat oleh notaris dalam kasus ini?

C. Metode Penelitian

Bentuk Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif, yaitu: suatu cara untuk menemukan data melalui bahan-bahan pustaka. Dimulai dari analisis terhadap permasalahan hukum baik yang berasal dari buku-

buku maupun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

Tipologi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Eksplanatoris dan Penelitian Preskriptif. Penelitian eksplanatoris yaitu: penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala. Dan Penelitian preskriptif yaitu: penelitian yang tujuannya memberikan saran atau jalan keluar dari suatu permasalahan.⁸

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat dan harus ditaati, yang digunakan sebagai landasan hukum, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST, dan Sumber sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan atau menerangkan bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang dibahas dalam penulisan tesis ini.

Alat pengumpul data yang dipakai adalah dengan studi dokumen atau studi pustaka, yang artinya mencari data dengan mempelajari dokumen atau bahan pustaka sesuai dengan permasalahan yang diteliti.⁹

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu dengan cara memaknai setiap data yang diperoleh oleh penulis sendiri dan didasarkan pada studi kasus yang berguna untuk menambah simpulan dari analisis serta mendukung hasil penelitian ini. Jadi, Hasil Penelitian berupa Simpulan yang ditambahkan dengan studi kasus Putusan Nomor 260/PDT.G/2002/PN JKT PST untuk memperkuat hasil temuan Penelitian.

⁸Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

⁹Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 14.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Penelitian ini akan disusun dalam 3 (tiga) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

- Bab I (satu) merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari 4 sub bab. Sub bab pertama membahas latar belakang, sub bab kedua membahas pokok permasalahan, sub bab ketiga membahas metode penelitian, dan sub bab keempat membahas sistematika penulisan.
- Bab II (kedua) berisi perjanjian dan notaris dengan melihat pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta asas-asas yang terkandung didalamnya serta keterkaitannya dengan beberapa bidang hukum lainnya yang patut dipertimbangkan.
- Bab III (ketiga) merupakan penutup yang terdiri dari 2 (dua) sub bab, yaitu sub bab pertama berisi simpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan dan merupakan jawaban atas pokok permasalahan dalam penelitian penulisan tesis ini dan sub bab kedua berisi saran dari penulis.

BAB II

PERJANJIAN DAN NOTARIS

A. PERJANJIAN PADA UMUMNYA

Istilah perjanjian sudah banyak digunakan oleh masyarakat, eksistensi perjanjian sebagai suatu perikatan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu dalam pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang."¹⁰ Pengaturan mengenai perjanjian terdapat di dalam Pasal 1313 – Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan mengenai pengertian perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Ada beberapa literatur/buku-buku yang membahas mengenai perjanjian maka dapat ditemukan definisi perjanjian yang diantaranya adalah:

Menurut Prof. Subekti, Sarjana Hukum, menyatakan bahwa "perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."¹¹

Menurut Prof Wirjono Prodjodikoro, Sarjana Hukum, menyatakan bahwa "perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu."¹²

¹⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.XXXVI, (Jakarta: Pradnya Paramita,2006), pasal. 1233

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 19, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal 1

¹² Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung, 1973) hal.19

Perjanjian antara dua orang atau lebih tersebut mengakibatkan terjadinya perikatan diantara mereka, berdasarkan perikatan tersebut berarti masing-masing pihak saling terikat untuk memenuhi kewajibannya masing-masing dan saling berhak atas haknya masing-masing, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan maupun tertulis oleh para pihak.

Berdasarkan pengertian perjanjian diatas maka dapat ditarik unsur dari perjanjian, yaitu:

1. Adanya para pihak, minimal dua orang;
2. Adanya persetujuan antara para pihak;
3. Adanya tujuan yang ingin dicapai;
4. Adanya prestasi yang akan dilakukan;
5. Adanya bentuk tertentu.

Unsur pertama dari perjanjian adalah adanya para pihak, minimal dua orang, dalam suatu perjanjian pihak-pihak yang terikat disebut dengan subyek perjanjian.

Unsur kedua dari perjanjian adalah persetujuan antara para pihak, dimana persetujuan ini bersifat tetap dengan maksud tidak dalam keadaan berunding karena perundingan merupakan tindakan pendahuluan untuk menuju suatu persetujuan.

Unsur ketiga dari perjanjian adalah tujuan yang ingin dicapai. Tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Unsur keempat dari perjanjian adalah adanya prestasi yang akan dilakukan, dengan adanya prestasi yang akan dilakukan oleh para pihak untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian. Dalam pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “tiap - tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”¹³

¹³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.XXXVI, (Jakarta: Pradnya Paramita,2006), pasal. 1234

Dengan demikian bahwa pelaksanaan prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu untuk kepentingan masing-masing. Apabila terdapat salah satu pihak yang tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan maka terjadilah wanprestasi atau ingkar janji.

Unsur kelima adalah adanya bentuk tertentu, pada dasarnya bentuk dari perjanjian ada 2 (dua) macam yaitu bentuk lisan dan bentuk tertulis, akan tetapi dalam perkembangannya perjanjian lebih sering dibuat secara tertulis supaya dapat menjadi bukti yang sempurna apabila terjadi permasalahan hukum nantinya.

Menurut Abdulkadir Muhammad, Sarjana Hukum menyatakan bahwa “perjanjian adalah persetujuan dengan nama dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.”¹⁴

Prof subekti berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan yang artinya perjanjian itu menerbitkan perikatan dan perikatan yang terbit tersebut adalah antara dua orang atau lebih yang membuatnya dan dalam bentuk yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang dapat berupa pengucapan maupun tertulis. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan. Dengan demikian berarti perjanjian juga akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.¹⁵

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 78.

¹⁵ Kartini Muljadi Dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta , PT Raja Grafindo Persada,2004) hal .2.

1. ASAS – ASAS DALAM PERJANJIAN

Hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem yang terbuka, artinya memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁶

Dalam membuat perjanjian sistem terbuka mengandung asas kebebasan.

Di dalam hukum perikatan dikenal tiga asas penting, yaitu:

1. Asas Konsensualisme

Dengan adanya Asas ini termasuk dalam Pasal 1320 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Lahirnya perjanjian adalah pada saat tercapainya kesepakatan dan saat itulah adanya hak dan kewajiban para pihak.” Maka dapat disimpulkan pasal ini menjelaskan mengenai syarat-syarat yang diperlukan agar perjanjian menjadi sah, akan tetapi ada beberapa perjanjian yang selain terdapat kata sepakat, oleh Undang-Undang ditetapkan persyaratan dan formalitas tertentu misalnya dalam hak tanggungan harus dibuat secara tertulis dengan suatu akta Notaris.

2. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berisi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Berupa asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, persyaratannya, dan menentukan bentuk perjanjian yang tertulis atau tidak tertulis.

¹⁶ *Ibid.*, hal. 13.

Dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas yang biasanya dikenal dalam Pasal tersebut adalah asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak berpangkal pada adanya kedudukan yang sama kuat antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian untuk membatasi dan mengawasi asas kebebasan berkontrak ini tetaplah diadakan syarat tidak boleh berisikan suatu yang bertentangan dengan kesusilaan dan kepantasan, serta semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam perjanjian juga berlaku asas konsensualisme. Arti asas konsensualisme adalah pada dasarnya perjanjian yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.¹⁷

Dalam perjanjian, asas konsensualitas merupakan asas yang mempunyai peranan penting, karena merupakan syarat mutlak bagi hukum yang modern demi terciptanya kepastian hukum. Peranan penting dari lahirnya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat mengenai hal pokok dari yang diperjanjikan tersebut, maka perjanjian telah dilahirkan pada saat terjadinya sepakat atau *consensus*.

Asas perjanjian dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “persetujuan-persetujuan hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.” Dengan adanya asas ini maka kepentingan orang lain atau pihak lain yang tidak tahu akan adanya perjanjian tersebut dapat dilindungi, oleh karenanya ini tidak dapat mengikat orang lain yang tidak ikut membuat perjanjian itu.

2. SYARAT SAH PERJANJIAN

Pengaturan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian dimana terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang

¹⁷ *Ibid.*, hal.15.

menyatakan syarat supaya suatu perjanjian sah diperlukan 4 (empat) syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat dari para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus ada sepakat mengenai hal yang diperjanjikan, dengan demikian disyaratkan adanya persesuaian mengenai isi perjanjian antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Pengertian “sepakat” atau persetujuan dimaksud bahwa kedua subyek yang mengadakan itu harus sepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjiannya apa yang dikehendakinya oleh pihak yang satu, maka pihak yang lain menghendaki hal yang sama secara timbal balik.

Dalam hal kata sepakat itu tidak boleh ada yang cacat, sebab kalau perjanjian atau kesepakatan itu cacat, dapat pula diminta pembatalannya di pengadilan dan apa yang dikatakan cacat itu adalah seperti apa yang ditentukan oleh Pasal mengenai penipuan dimana, apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu dan tidak benar disertai dengan akal-akalan yang cerdik (tipu muslihat) untuk membujuk pihak lawannya.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

Setiap orang yang sudah dewasa atau *baliqh* dan sehat akalnya adalah cakap menurut hukum.

Orang tidak cakap membuat perjanjian disebut dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang berada dibawah pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian tersebut.

Mengenai perempuan yang tidak cakap, hal ini tetap dianggap tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri diseluruh Indonesia bahwa

perempuan adalah cakap sepanjang memenuhi syarat telah dewasa dan tidak di bawah pengampuan.

Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Arti kekhilafan atau kekeliruan ini Undang-Undang tidak memberikan penjelasan lebih lanjut, hanya ilmu pengetahuan (doktrin) dan Yurisprudensi memberikan pengertian kekhilafan itu. Doktrin memberikan pengertian bahwa kekhilafan itu sebagai khilaf atau kekeliruan terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting terhadap benda atau orang yang menjadi objek. Pentingnya sifat pokok dari benda itu, apabila terjadi kekhilafan dan memenuhi sifat pokok perjanjian itu bisa dituntut pembatalannya.

Paksaan dapat juga diklasifikasi menjadi semata-mata paksaan psikis dan bukan paksaan fisik, sebab dalam paksaan fisik tidak mungkin seseorang yang dipaksa mempunyai kemauan, jadi tidak mungkin ada kesepakatan antara yang membuat perjanjian itu.

3. Suatu hal tertentu;

Dalam pengertian ini artinya prestasi ini harus diperinci sehingga dapat diketahui dengan jelas dari perjanjian tersebut, jadi hak dan kewajiban kedua belah pihak ini harus jelas sehingga apabila terjadi perselisihan, bisa ditentukan perincian serta maksud objek yang diperjanjikan.

Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya, bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangan si berutang pada waktu perjanjian dibuat, hal tersebut tidak diharuskan oleh Undang-Undang.

4. Suatu sebab yang halal

Sebab dalam hal ini bukan ditafsirkan sebagai sesuatu yang menimbulkan akibat yang dimaksudkan dengan yang halal, namun

isi dari perjanjian tersebut haruslah tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Jadi perjanjian yang mereka lakukan adalah batal demi hukum atau dianggap perjanjian itu tidak pernah terjadi, sedangkan tekanan psikis harus ada cemas akan menderita kerugian mengenai dirinya, apakah kehilangan jiwanya, sama seperti kebebasannya.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu.¹⁸

Dalam suatu perjanjian jika syarat subyektif ini tidak dipenuhi maka salah satu pihak harus meminta perjanjian tersebut dibatalkan kepada hakim. Jadi selama salah satu pihak tidak meminta pembatasan atau dibatalkan oleh hakim, maka perjanjian itu masih tetap sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut.¹⁹

Sedangkan untuk syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat obyektif. Jika kedua syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum artinya bahwa sejak awal tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan dengan sendirinya tidak terjadi perikatan antara mereka. Jadi tujuan utama untuk mengadakan perjanjian yang menimbulkan perikatan antara mereka berjanji adalah gagal sama sekali.²⁰

3. JENIS-JENIS PERJANJIAN

Jenis-jenis perjanjian ini dapat dibedakan dalam beberapa jenis, yaitu:

1. Perjanjian timbal balik

Perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Contoh: perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual beli.

¹⁸ *Ibid.*, hal. 17.

¹⁹ *Ibid.*, hal. 20.

²⁰ *Ibid.*, hal. 20.

2. Perjanjian sepihak
Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak dan pihak lain menerima haknya. Contoh perjanjian hibah, perjanjian pinjam-ganti.
3. Perjanjian Cuma-Cuma
Adalah perjanjian yang dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Contoh: perjanjian hibah, perjanjian pinjam pakai.
4. Perjanjian atas beban
Adalah perjanjian dengan mana terhadap prestasi pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungan hukum. Contoh: perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa.
5. Perjanjian konsensual
Adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
6. Perjanjian riil
Adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak disertai dengan penyerahan nyata atas barangnya. Contoh : perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam pakai.
7. Perjanjian bernama (perjanjian nominaat)
Adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus oleh undang-undang. Contoh: perjanjian jual beli, perjanjian tukar menukar, perjanjian sewa menyewa.
8. Perjanjian tidak bernama (perjanjian innominaat)
Adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam undang-undang.
9. Perjanjian liberatoir
Adalah perjanjian yang membebaskan orang dari keterikatan dari suatu kewajiban hukum tertentu.
10. Perjanjian kebendaan

Adalah perjanjian untuk menyerahkan/ mengalihkan/ menimbulkan / menghapuskan hak-hak kebendaan.

11. Perjanjian obligatoir

Adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan antara kedua belah pihak.

12. Perjanjian accesoir

Adalah perjanjian yang mengikuti perjanjian pokok.

4. BATALNYA SUATU PERJANJIAN

Dalam ketentuan mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, dinyatakan bahwa apabila suatu syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal demikian secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian antara para pihak dan tidak ada suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu. Apabila pada waktu pembuatan perjanjian ada kekurangan mengenai syarat subyektif maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan.²¹

Pembatalan dalam pembuatan perjanjian dapat dimintakan oleh salah satu pihak yang dirugikan. Pada dasarnya, suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalannya apabila:

1. Perjanjian dibuat oleh para pihak yang tidak cakap hukum, misalnya: belum dewasa, dibawah pengampuan (pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
2. Perjanjian itu bertentangan dengan ketertiban umum, Undang-Undang dan kesusilaan
3. Perjanjian itu dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (1321 Kitab Undang-undang hukum perdata)
 - Kekhilafan merupakan gambaran yang keliru mengenai subjek atau obyek dengan pihak mana yang perjanjian itu dilaksanakan. Perjanjian yang dibuat berdasarkan kekhilafan hanya mungkin terjadi apabila kekhilafan terjadi mengenai

²¹ *Ibid.*, hal. 22.

hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian dan apabila kekhilafan terjadi mengenai diri pihak lawannya dalam perjanjian yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut.

- Paksaan merupakan suatu perbuatan yang dilakukan karena takut dengan adanya ancaman sehingga orang tersebut menyetujui perjanjian tersebut.
- Penipuan merupakan suatu rangkaian dimana pihak yang satu dengan tipu muslihat dapat menjerumuskan pihak yang lain untuk menyepakati suatu perjanjian.

Menurut ketentuan pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian, apabila dengan salah satu pihak sengaja melakukan tipu muslihat, dengan memberikan keterangan palsu dan tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya memberikan persetujuan, penipuan tidak dapat dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.

Menurut Prof. Subekti, perjanjian dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim yaitu dengan 2 (dua) cara:

1. Dengan cara aktif yaitu menuntut pembatalan perjanjian di depan hakim
2. Dengan cara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai perjanjian itu.

Dengan demikian, yang membatalkan perjanjian itu adalah melalui putusan hakim. Menurut pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, permintaan pembatalan perjanjian ini dibatasi sampai batas waktu tertentu yaitu 5 tahun.²² Menurut pasal 1341 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seorang kreditur diberikan hak untuk mengajukan

²² P. N. H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999), Hal. 346.

pembatalan terhadap segala perbuatan debitur yang merugikan kreditur, hak ini disebut dengan *actio paulina*. Untuk mengajukan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan tersebut maka kreditur wajib membuktikan bahwa dengan perbuatan yang dilakukan si debitur atau orang dengan atau untuk siapa debitur itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan para kreditur. Persyaratam dalam mengajukan pembatalan adalah sebagai berikut:

1. Yang meminta pembatalan adalah kreditur dari salah satu pihak;
2. Perjanjian itu merugikan baginya;
3. Perbuatan atau perjanjian itu tidak diwajibkan;
4. Debitur dan pihak lawan, kedua-duanya mengetahui bahwa perbuatan itu merugikan kreditur.

B. PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

1. PENGERTIAN PPJB

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian yang dibuat sehubungan dengan adanya peristiwa-peristiwa tertentu. Peristiwa – peristiwa tertentu tersebut, antara lain:

1. Jual beli karena belum lunas, karena syarat lunas merupakan syarat pokok untuk dapat dibuatnya akta jual beli sebagai instrumen untuk dapat melakukan pendaftaran tanah guna beralihnya suatu hak atas tanah, sehingga diperlukan suatu instrumen hukum yang lain dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi para pihak ;
2. Karena objek dilaksanakannya perjanjian pengikatan jual beli adalah karena sertipikat hak atas tanah belum ada atau calon penjual belum menguasai tanah tersebut karena status tanah tersebut sebagai tanah garapan sehingga diperlukan perjanjian pengikatan jual beli guna pengurusan sertipikat hak atas tanah yang dapat menjadi bukti yang sempurna atas hak tanah tersebut ;
3. Sertipikat hak atas tanah tersebut sedang dalam proses balik nama atas nama calon penjual pada kantor pertanahan.

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perkembangan dari perjanjian karena dalam Undang-Undang tidak diatur pembahasannya mengenai perjanjian pengikatan jual beli melainkan Undang-Undang hanya mengatur mengenai jual beli yang mengakibatkan adanya peralihan hak atas tanah yaitu dengan dibuatkannya akta jual beli dihadapan seorang pejabat pembuat akta tanah, yaitu pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang diantaranya menyebutkan bahwa hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan dengan melampirkan bukti akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dan dalam hal pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan di antara para pihak yang sepakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu akta yang dibuat dihadapan dan disahkan oleh seorang notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta yaitu akta pengikatan jual beli yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dan akta pengikatan jual beli yang telah dibuat oleh notaris tersebut belum mengakibatkan perpindahan atau peralihan hak atas benda yang diperjualbelikan tersebut dari calon penjual kepada calon pembeli melainkan hanya merupakan suatu perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli dalam pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, dimana kewajiban calon pembeli adalah melunasi harga atas benda tersebut dan kewajiban calon penjual adalah menyerahkan benda tersebut apabila pelunasan sudah terjadi.

2. DASAR HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Dalam setiap transaksi jual beli yang menjadi faktor utama yang harus disediakan adalah dana yang tidak sedikit, dalam pembelian suatu tanah maka diperlukan pengecekan apakah tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum. Dalam melakukan transaksi jual beli untuk melakukan suatu proses balik nama atas tanah yang sudah dibeli tersebut tidak semudah sesuai dengan yang diinginkan. Ada beberapa kendala yang menghalangi sehubungan dengan kepemilikan hak atas tanah tersebut, diantaranya adalah belum adanya sertipikat atas tanah tersebut, sertipikat masih dalam masa penjaminan pada suatu lembaga keuangan, sertipikat masih berada di kantor pertanahan untuk proses pengurusan. Kendala-kendala tersebut menjadi syarat pokok untuk dapat dibuatkannya akta jual beli oleh seorang pejabat pembuat akta tanah.

Dengan demikian untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai jual beli tetapi masih ada beberapa kendala yang ada, maka dibuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) untuk para pihak (calon penjual dan calon pembeli). Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat merupakan perjanjian yang dibuat dihadapan seorang notaris dan dapat berupa perjanjian dibawah tangan yang dibuat oleh notaris ataupun notaris yang membacakan kembali dan menerangkan isi perjanjian tersebut dihadapan para pihak kemudian notaris yang mengesahkan isi perjanjian tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli memiliki beberapa syarat yang menjadikannya sebagai akta otentik yang dibuat oleh notaris, Suatu akta otentik dikemukakan oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:²³

- a. Didalam bentuk yang telah ditentukan menurut Undang-undang;
- b. Akta otentik dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum;

²³ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas tanah di Indonesia*, (Surabaya, Arkola, 2003), hal. 148.

- c. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Akta notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang hal ini merupakan salah satu karakter akta notaris.²⁴ Dalam pembuatan akta otentik harus memperhatikan kerangka akta sesuai dengan pasal 38 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris dan kerangka akta notaris harus terdiri dari:²⁵

1. Kepala atau awal akta, yang memuat:
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Pukul, hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan akta;
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris serta wilayah jabatan notaris;
 - e. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - f. Keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap yang dapat berupa untuk diri sendiri, selaku kuasa / wali / orang tua/ pengampu/ curator (kepailitan) dan dalam jabatannya.
 - g. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
2. Badan akta, yang memuat kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan di hadapan notaris atau keterangan-keterangan dari notaris mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan.
3. Akhir akta atau penutup akta, yang memuat:

²⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Pratama, 2009), hal 125.

²⁵ *Ibid.* hal 125

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf l atau pasal 16 ayat (7) Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada;
- c. Nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta;
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Perjanjian pengikatan jual beli yang tersebut dalam kerangka diatas merupakan perjanjian jual beli dengan akta otentik. Adapula Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dibawah tangan dalam hal pembuktian apabila tulisan dibawah tangan tersebut diakui oleh orang yang membuatnya ataupun oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak digunakan menurut Undang-undang diakui, maka tulisan dibawah tangan itu akan memberikan bukti yang sempurna seperti akta otentik terhadap:

1. Mereka yang menandatangani tulisan tersebut;
2. Para ahli waris mereka;
3. Orang-orang yang mendapat hak dari mereka.

Dalam prakteknya perbedaan perjanjian pengikatan jual beli dengan akta notariil dan perjanjian dibawah tangan adalah:

1. Perjanjian pengikatan jual beli yang bentuknya akta notariil itu dibuat dan disusun oleh pihak notaris dan dibacakan serta diterangkan/dijelaskan oleh notaris dihadapan para pihak, saksi-saksi dan notaris, isi klausula yang terdapat didalam akta tersebut merupakan kesepakatan para pihak.

2. Perjanjian pengikatan untuk jual beli yang dibuat dibawah tangan dilegalisasi oleh notaris, biasanya isi klausulanya dibuat dan disusun oleh para pihak. Notaris hanya mengesahkan penandatanganan perjanjian tersebut sebagai perjanjian dibawah tangan dengan legalisasi.

Dengan dilangsungkannya perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak yaitu calon penjual dan calon pembeli yang menyatakan kehendaknya untuk melaksanakan jual beli yang berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang bersifat terang dan tunai dalam pelaksanaan jual beli tersebut, yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tersebut belum terjadi pengalihan kepemilikan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, meskipun nilai transaksi telah dilunasi penuh oleh calon pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat berarti penjual baru berjanji dan karenanya berkewajiban menyerahkan objek yang dijual tersebut kepada pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian obligatoir yaitu perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian. Dalam pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616.”²⁶ Pasal 612, 613 dan 616 membahas mengenai penyerahan atau levering.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur mengenai perjanjian pengikatan jual beli, tetapi karena dibutuhkan dan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, maka pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi dasar adanya hukum perjanjian dalam perkembangan yang dapat digunakan. Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa

²⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.XXXVI, (Jakarta: Pradnya Paramita,2006), pasal. 1459

“semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Karena perjanjian perikatan jual beli tidak diatur dalam Undang-Undang yang terdapat di Indonesia, maka untuk perjanjian pengikatan jual beli berlaku sistem hukum perikatan dan masuk dalam lingkup hukum perjanjian maka dalam menganut sistem terbuka berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”²⁷

C. SURAT KUASA

1. PENGERTIAN KUASA

Kuasa adalah suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada orang lain, yang menerima kekuasaan tersebut untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dalam era globalisasi sekarang ini, dimana seringkali orang tidak sempat untuk menyelesaikan urusannya sendiri dan memerlukan bantuan atau jasa dari orang lain untuk menyelesaikan urusan-urusannya dan diberikan kekuasaan atau wewenang untuk menyelesaikan urusan-urusan tersebut atas namanya.

Orang yang telah diberi kuasa tersebut dinamakan juru kuasa atau juga biasanya disebut kuasa saja yang melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga yang dilakukannya itu

²⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.XXXVI, (Jakarta: Pradnya Paramita,2006), pasal. 1338

adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa, apabila yang dilakukan tersebut membuat perjanjian maka pemberi kuasa yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.

2. DASAR HUKUM SURAT KUASA

Berdasarkan pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam pengertiannya “pemberian kuasa adalah perjanjian mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelesaikan suatu urusan.”

Oleh karena itu dapat ditarik unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai pemberian kuasa, yaitu :

- a. Pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian;
- b. Penyerahan kewenangan kekuasaan dari pemberi kuasa kepada peneriman kuasa;
- c. Adanya perwakilan, dimana ada orang lain yang mewakili untuk mengurus suatu urusan.

Pemberian kuasa dalam perbuatan hukum merupakan persetujuan dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan sesuatu atas nama pemberi kuasa yang isinya dituangkan dalam bentuk akta otentik atau akta dibawah tangan yang dilegalisasi tandatangan dan waktunya dibuat dihadapan pejabat umum²⁸

Pemberian kuasa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan merupakan pemberian kuasa yang secara otomatis melekat pada seseorang yang mewakili orang lain. Menurut Undang-Undang, telah ditetapkan seseorang atau suatu badan yang dengan sendirinya berwenang untuk bertindak mewakili orang atau badan itu sendiri tanpa memerlukan surat kuasa.²⁹

²⁸ S. Chandra, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanahnya*, (Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005), hal 37.

²⁹ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hal. 9.

Pemberian kuasa terbagi di dalam dua bagian, yaitu pemberian kuasa secara tertulis, dan pemberian kuasa secara tidak tertulis. Dalam pemberian kuasa secara tertulis, Undang-Undang tidak membatasi secara khusus pemberian kuasa tersebut diberikan dalam bentuk apa. Selama pemberian kuasa secara tertulis masih berada dalam lingkup umum Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat, maka pemberian kuasa tersebut sudah dapat dikategorikan sebagai pemberian kuasa secara tertulis.

Pemberian kuasa secara tertulis ini yang disebut sebagai surat kuasa. Surat kuasa digunakan dalam lapangan hukum perdata, hukum pidana, maupun hukum administratif. Sementara itu, mengingat hakikat pemberian kuasa yang juga merupakan suatu perjanjian, syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga berlaku untuk pembuatan atau perbuatan hukum pemberian kuasa.³⁰⁾

3. MACAM KUASA

Dalam suatu kuasa pada umumnya tidak terikat pada persyaratan bentuk atau bermacam-macam kuasa. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk apapun. Dalam pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

“Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.”³¹

Dari ketentuan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa adalah bebas dari suatu bentuk cara atau formalitas tertentu, dimana kuasa merupakan suatu perjanjian konsensual yang artinya sudah mengikat (sah) pada saat kedua belah pihak yang sebagai pemberi kuasa dan

³⁰⁾ *Ibid.*, hal.30.

³¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet.XXXVI, (Jakarta: Pradnya Paramita,2006), pasal. 1793

penerima kuasa telah sepakat untuk membuat kuasa tersebut. Karena kuasa tersebut menerbitkan perwakilan yaitu dengan adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Penerbitan perwakilan dalam hal ini dapat dilahirkan oleh Undang-Undang dan dapat juga dilahirkan oleh suatu perjanjian. Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan kepada orang lain untuk melakukannya, yang sangat erat hubungannya dengan pribadi seseorang tidak dapat dikuasakan kepada orang lain, misalnya dalam pembuatan surat wasiat, pemberian kuasa terjadi dengan Cuma-cuma kecuali jika diperjanjikan sebaliknya.

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, dan secara umum yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Dalam hal memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik atas benda-benda itu, atau untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas, yang terdapat dalam pasal 1795 dan 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Untuk melakukan perbuatan hukum tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan apa yang harus dilakukan, yaitu untuk menjual sebuah rumah, untuk mencari rekan dalam suatu usaha dan lain lain. Pemberian kuasa umum hanya memberi kewenangan untuk melakukan perbuatan dalam hal pengurusan misalnya terhadap suatu perusahaan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk mengurus perusahaan itu.

Untuk mengajukan suatu perkara di pengadilan menurut 123 HIR diperlukan suatu kuasa khusus tertulis. Sifat khusus tersebut menyebutkan nama pihak yang digugat. kewajiban – kewajiban penerima kuasa, penerima kuasa diwajibkan selama penerima kuasa belum dibebaskan dalam melaksanakan kuasanya maka penerima kuasa menanggung semua biaya, kerugian dan bunga sekiranya dapat timbul karena tidak

dilaksanakannya kuasa tersebut. Begitupun penerima kuasa diwajibkan untuk menyelesaikan urusan yang sudah mulai dikerjakan pada waktu pemberi kuasa meninggal, jika dengan tidak segera menyelesaikannya dapat timbul suatu kerugian (pasal 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Tugas yang telah disanggupi harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan dalam waktu yang setepatnya, jika tidak, penerima kuasa dapat dituntut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan karena kelalaian tersebut.

4. SURAT KUASA MUTLAK YANG DIATUR DALAM INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 14 TAHUN 1982

Selain adanya pengertian surat kuasa umum dan surat kuasa khusus, masih ada istilah kuasa yang lain yaitu kuasa mutlak. Pemberian kuasa mutlak ini merupakan suatu pemberian kuasa kepada seseorang yang disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang luas mengenai suatu objek tertentu dan oleh pemberi kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena alasan-alasan apapun. Perbuatan ini bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, tujuan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah untuk mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual beli tanah. Larangan tersebut dimaksudkan supaya menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penerbitan status akan hak atas tanah.

5. DASAR HUKUM LARANGAN SURAT KUASA MUTLAK

Surat kuasa mutlak tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi diakui, surat kuasa mutlak merupakan suatu penyimpangan dan telah dilarang penggunaannya oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri

Nomor 14 Tahun 1982, dengan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah adanya penyalahgunaan kuasa mutlak, diantaranya mengenai ketentuan mengenai luas tanah.

Kuasa mutlak menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur:³²

1. Kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
2. Kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Karena itu pemerintah melarang pejabat yang berwenang untuk membuat kuasa mutlak yang merupakan pemindahan hak atas tanah serta melarang pejabat-pejabat melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan kuasa mutlak sebagai bukti pengalihan hak. Cara pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak merupakan penyalahgunaan hukum sehingga perlu dicegah.³³

Dalam perkembangan praktek hukum, kuasa yang berdiri sendiri dengan objek sebidang tanah dilarang jika memuat klausula:³⁴

1. Kuasa tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun menurut hukum termasuk sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa;
3. Penerima kuasa dibebankan dari pertanggungjawaban kepada pemberi kuasa;
4. Penerima kuasa diberi wewenang untuk menjual atau mengalihkan bidang tanah tersebut kepada penerima kuasa sendiri.

³² Departemen Dalam Negeri, Instruksi Menteri Dalam Negeri Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, IMDN Nomor 14 tahun 1982

³³ Meliala Djaja. S., *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Bandung: Tarsito, 1982). Hal. 4.

³⁴ Pieter E. Latumenten, "Problems Kenotariatan", *Renvoi*, (September 2003) : Hal. 37.

Dalam prakteknya, surat kuasa dituangkan dalam bentuk akta dengan judul “perjanjian/perikatan jual beli” atau “kuasa menjual”

Beberapa alasan bahwa masyarakat lebih memilih untuk menggunakan surat kuasa mutlak, yaitu :

1. Pemilik tanah telah terlebih dahulu meminjam uang dari pemilik modal dengan bunga tertinggi sehingga apabila hutang tidak dapat dilunasi pada waktu yang telah ditentukan maka dibuat surat kuasa mutlak;
2. Surat-surat tanah belum dilengkapi sehingga untuk melakukan suatu perbuatan hukum seperti jual beli melalui pejabat pembuat akta tanah, tidak dapat dilakukan.

Dalam prakteknya, dibuatnya surat kuasa mutlak tujuannya adalah sebagai berikut:

1. Sertipikat belum terbit atas nama pihak penjual dan masih di proses di kantor pertanahan;
2. Sertipikat belum atas nama pihak penjual dan masih dalam proses balik nama ;
3. Sertipikat sudah ada dan sudah atas nama penjual tetapi harga jual beli yang disepakati belum semua dibayar oleh pembeli kepada penjual;
4. Sertipikat sudah ada dan sudah atas nama penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi ada persyaratan yang masih belum dilengkapi;
5. Sertipikat pernah dijadikan sebagai jaminan di bank dan masi belum dilakukan roya;
6. Supaya sertipikat tanah tetap tertulis atas nama pemberi kuasadan terlihat bahwa bukan penerima kuasa yang memilikinya;
7. Supaya tidak perlu membayar biaya jual beli, termasuk biaya pendaftaran tanah;
8. Supaya tidak perlu membayar pajak seperti pajak penghasilan (PPh) ataupun bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB);

9. Supaya penerima kuasa dapat menguasai tanah tersebut sebagaimana layaknya pemilik;

Alasan-alasan tersebut diatas yang menjadikan masyarakat lebih memilih surat kuasa mutlak.

Dalam suatu perjanjian yang dibuat dengan surat kuasa mutlak yang bertentangan dengan ketertiban umum maka dapat terjadi pelanggaran atas hal itu, akibat dari pelanggaran tersebut adalah perjanjian tersebut batal demi hukum dan akibat batalnya perjanjian tersebut maka para pihak harus mengembalikan hak tersebut dalam keadaan semula kepada pemilik sahnya.

D. NOTARIS

1. SEJARAH NOTARIS

Eksistensi notaris disebabkan karena adanya kebutuhan masyarakat akan adanya kepastian hukum, maka sejak abad ke-11 dan ke-12 di daerah pusat perdagangan di Italia Utara yang merupakan tempat asal dari lembaga notariat yang dinamakan *Latijnse Notariaat*, yang mempunyai karakteristiknya dapat dilihat dalam diri seorang notaris yang diangkat oleh penguasa untuk kepentingan masyarakat banyak dan menerima uang jasa dari masyarakat yang kepentingannya dituangkan dalam akta yang dibuat oleh notaris tersebut.

Perkembangan lembaga notariat meluas dari Italia Utara ke Perancis, di negara mana lembaga ini sepanjang dikenal sebagai suatu pengabdian kepada masyarakat umum, yang kebutuhan dan kegunaannya senantiasa mendapat pengakuan, telah memperoleh puncak perkembangannya. Dari Perancis ini pulalah, pada permulaan abad ke-19 lembaga notariat telah meluas ke negara-negara sekelilingnya dan bahkan ke negara-negara lain.³⁵

Nama "*Notariat*" sebenarnya telah dikenal jauh sebelum diadakannya lembaga notariat. *Notariat* itu sendiri berasal dari nama pengabdinya, yakni *Notarius*. Akan tetapi, apa yang dimaksudkan dengan

³⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. Ke-4, (Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama, 1996), hal 5.

nama *Notarius* dahulu tidaklah sama dengan notaris pada jaman sekarang ini. *Notarius* ialah nama yang pada jaman Romawi diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Dalam buku hukum dan tulisan romawi klasik telah berulang kali ditemukan nama atau *title Notarius* untuk menandakan adanya suatu golongan orang-orang yang melakukan sesuatu bentuk pekerjaan tulis menulis tertentu.³⁶

Pada permulaan abad ke-3 Sesudah Masehi dikenal pula kata *Tabeliones* yang memiliki beberapa persamaan dengan notaris saat ini yaitu untuk membuat akta-akta dan surat-surat lainnya demi kepentingan masyarakat namun para *Tabeliones* ini tidak diangkat atau ditunjuk oleh penguasa untuk melakukan formalitas yang ditentukan oleh Undang-Undang sehingga akta-akta dan surat-surat yang mereka buat tidak mempunyai otentisitas, hanya mempunyai kekuatan seperti akta dibawah tangan, para *Tabeliones* ini lebih tepat untuk dipersamakan dengan apa yang dikenal sekarang ini sebagai *Zaakwaarnemer* daripada sebagai notaris sekarang.³⁷

Pada saat puncak perkembangan lembaga notariat, notariat perancis sebagaimana dikenal sekarang dibawa ke Negeri Belanda dan dengan 2 (dua) buah Dekrit Kaisar masing-masing pada 8 Nopember 1810 dan 1 Maret 1811 dinyatakan berlaku diseluruh Negeri Belanda terhitung mulai tanggal 1 Maret 1811. Dengan adanya kedua dekrit itu, negeri Belanda terdapat suatu peraturan yang berlaku umum untuk pertama kalinya dibidang Notariat.³⁸

Notaris di Indonesia baru muncul pada permulaan abad ke-17. Notaris pertama di Indonesia bernama *Melchior Kerchem*, dimana dalam surat keputusan pengangkatannya oleh Gubernur Jendral VOC (*Vereenigde Oostindische Compagnie*) secara singkat dimuat suatu Instruksi yang menguraikan bidang pekerjaan dan wewenangnya, yaitu

³⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia. Suatu Penjelasan*, Cet 2, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1993), hal 13

³⁷ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. Ke-4, (Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama, 1996), hal 7.

³⁸ *Ibid*, hal 12-13

untuk menjalankan tugas di wilayah jabatannya untuk kepentingan masyarakat umum dan menjamin kepastian hukum pula.

Pada tanggal 26 Januari 1860 diundangkan Peraturan tentang Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglemen Op Het Notaris Ambt*) dengan ordonansi 11 Januari 1860 *staatblad* Nomor 3 yang berlaku pada tanggal 1 Juli 1860.

Pada tahun 1954 diundangkan Undang-Undang Nomor 33 tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 7000). Dalam surat pengangkatannya wakil notaris dan wakil notaris sementara diangkat untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, dan dapat diperpanjang lagi untuk 1 (satu) tahun berikutnya dan demikian seterusnya.

Dalam periode tahun 1960 sampai dengan tahun 1965, terjadi kegoncangan dalam notariat tersebut dimana dengan dikeluarkan surat keputusan yang bertujuan mengadakan peremajaan di kalangan notaris, sekalipun mengenai peremajaan batas usia bagi notaris-notaris untuk dapat dipensiunkan dan telah diatur dalam peraturan jabatan notaris.

Pada tanggal 6 Oktober 2004 disahkan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris. Undang-Undang ini yang mengatur mengenai:

1. Ketentuan umum mengenai istilah dalam perundang-undangan;
2. Pengangkatan dan pemberhentian notaris;
3. Kewenangan, kewajiban dan larangan;
4. Tempat kedudukan, formasi, dan wilayah jabatan notaris;
5. Cuti notaris dan notaris pengganti;
6. Honorarium;
7. Akta notaris;
8. Pengambilan minuta akta dan pemanggilan notaris;
9. Pengawasan;
10. Organisasi notaris;
11. Ketentuan sanksi ;
12. Ketentuan peralihan dan ketentuan penutup;

Dalam *Reglement Op Het Notaris Ambt In Indonesia Stbl. 1860:3* mengenai Peraturan Jabatan Notaris dan Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menegaskan mengenai pengertian dari notaris. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.³⁹ Notaris diangkat oleh pemerintah melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mengemban tanggung jawab dalam melayani masyarakat dalam bidang pembuatan akta dan memberikan nasehat mengenai pembuatan akta atau hal-hal lainnya yang berkaitan dengan hukum perdata.

Dalam majalah *Renvoi*, Herlian Budiono mengemukakan bahwa notaris mempunyai dua kewenangan dalam pembuatan akta otentik yaitu menjalankan tugas perundang-undangan dan menjalankan tugas diluar perundang-undangan. Menjalankan tugas perundang-undangan adalah tugas utama dari notaris yaitu membuat akta otentik (dan kewenangan lain sebagaimana diatur dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) sedangkan menjalankan tugas diluar perundang-undangan adalah kegiatan notaris lainnya selain pembuatan akta otentik, misalnya mengurus pendaftaran fidusia, pengurusan pengesahan sebagai badan hukum bagi perseroan terbatas pada instansi yang berwenang.⁴⁰

2. PERSYARATAN PENGANGKATAN NOTARIS

Notaris merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah dalam mengurus tugas Negara khususnya dalam bidang hukum perdata dan keberadaan notaris menjawab kebutuhan masyarakat akan bantuan hukum yang netral dan berimbang sehingga melindungi kepentingan hukum

³⁹ Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, UU nomor 30 tahun 2004, LN nomor 117, TLN nomor 4432, pasal 1 angka 1

⁴⁰ Herlian Budiono, "Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (Dilema Notaris Di Antara Negara, Masyarakat, Dan Pasar)", *Renvoi* (September 2005), Hal 33.

masyarakat.⁴¹ Dalam hal pengangkatan notaris, orang yang dapat diangkat menjadi notaris harus memenuhi persyaratan sebagaimana tercantum dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Juncto pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.01-HT.03.01 tahun 2006 tentang Syarat Dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Dan Pemberhentian Notaris”.⁴²

Dalam pasal 3 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa syarat untuk dapat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah sebagai berikut:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
4. Sehat jasmani dan Rohani;
5. Berijazah sarjana hukum dan lulus jenjang strata dua dalam bidang kenotariatan;
6. Telah menjalani magang 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;
7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokatm atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.

Pasal 2 ayat 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia nomor M.01-HT.03.01 tahun 2006 tentang syarat dan tata cara pengangkatan, perpindahan, dan pemberhentian notaris menyatakan bahwa syarat untuk dapat diangkat sebagai notaris adalah sebagai berikut:

⁴¹ Santia Dewi dan R.M Fauwas Diradja, *Panduan Praktis Teori Dan Praktik Notaris*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hal. 8.

⁴² Departemen Hukum dan Hak asasi Manusia, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia tentang syarat dan tata cara pengangkatan, perpindahan, dan pemberhentian Notaris, Permen Kehakiman dan Hak asasi Manusia Nomor M.01-HT.03.01 tahun 2006, tanggal 5 Desember 2006.

1. Warga Negara Indonesia;
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Setia kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
4. Sehat jasmani dan rohani yang dibuktikan dengan surat keterangan sehat dari dokter di rumah sakit pemerintah atau rumah sakit swasta;
5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau berijazah hukum lulusan pendidikan spesialis notariat yang belum diangkat sebagai notaris pada saat undang-undang jabatan notaris mulai berlaku;
6. Berumur minimal 27 (dua puluh tujuh) tahun;
7. Telah mengikuti pelatihan teknis calon notaris yang diselenggarakan oleh direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang bekerja sama dengan pihak lain;
8. Telah menjalani magang 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;
9. Tidak pernah terlibat dalam tindakan criminal yang dinyatakan dengan surat keterangan dari kepolisian Negara Republik Indonesia;
10. Mengajukan Permohonan pengangkatan menjadi Notaris secara tertulis kepada Menteri;
11. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat Negara, advokat, pemimpin atau pegawai badan usaha Milik Negara, badan usaha milik daerah, badan usaha milik swasta atau sedang memegang jabatan lain yang oleh peraturan perundang-undangan dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris;

Dalam pasal 13 *Reglement Op Het Notaris Ambt In Indonesia Stbl.* 1860:3 mengenai peraturan jabatan notaris, menyatakan bahwa tidak seorangpun dapat diangkat menjadi notaris, kecuali mereka yang:

1. Warga Negara Indonesia;

2. Telah mencapai umur 25 (dua puluh lima) tahun;
3. Membuktikan kelakuan baik sekurang-kurangnya empat tahun terakhir, yang dinyatakan dengan suatu keterangan yang diberikan oleh kepala pemerintah setempat, yang selama itu mempunyai tempat tinggal tetap;
4. Telah memiliki ijazah bagian III ujian Negara atau lulusan pendidikan notariat pada suatu universitas negeri.

3. KEWENANGAN NOTARIS

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya, notaris harus tunduk pada Undang-undang terutama sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 *Reglement Op Het Notaris Ambt In Indonesia Stbl.* 1860:3 (Peraturan Jabatan Notaris) dan pasal 15 ayat 1, 2 dan 3.

Dalam *Reglement Op Het Notaris Ambt In Indonesia Stbl.* 1860:3 (peraturan jabatan notaris) pasal 1 menyatakan bahwa:

“para notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk itu diperintahkan oleh suatu undang-undang umum yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan otentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan-kutipan; semua itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.”

Dalam pasal 15 ayat 1 undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa:

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

Dalam pasal 15 ayat 2 undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris, menyatakan bahwa:

“Notaris berwenang pula:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
7. Membuat risalah lelang.”

Dalam pasal 15 ayat 3 undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris, menyatakan bahwa:

“selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan ayat 2 notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Kewenangan lain yang dimaksud dalam pasal 15 ayat 3 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris berupa pembuatan akta keterangan hak waris, dimana dalam Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris tidak dengan tegas dinyatakan, namun diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam pembahasan ini maka kewenangan notaris itu dapat meliputi 4 (empat) hal yaitu:

1. Ia harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta itu, dan tidak setiap pejabat umum dapat membuat akta-akta dari suatu macam yang tertentu saja, yakni yang ditugaskan atau yang dikecualikan kepadanya berdasarkan perundang-undangan;
2. Ia harus berwenang sepanjang mengenai waktu dan untuk siapa akta itu dibuat;
3. Ia berwenang sepanjang mengenai waktunya, misalnya notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau diberhentikan dari jabatannya, demikian juga notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatannya secara resmi;

4. Ia harus berwenang sepanjang mengenai tempat dalam wilayah kewenangannya.

Apabila salah satu dari persyaratan kewenangan yang tersebut diatas kurang, maka akta yang dibuatnya menjadi tidak otentik, dan karena itu hanya mempunyai ketentuan sebagai akta yang dibuat di bawah tangan apabila akta ini jadi ditandatangani oleh para pejabat.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai duduk perkara kasus yang akan penulis bahas, maka penulis akan membahas mengenai perbuatan melawan hukum yang terkait dengan kasus ini. Pengertian perbuatan melawan hukum menurut Moegni Djodjodihardjo⁴³ merumuskan bahwa perbuatan melawan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan dengan kesusilaan, keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedang barang siapa karena salahnya sebagai akibat perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdapat dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

a. Adanya suatu perbuatan

Perbuatan dapat berarti berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

b. Perbuatan itu melawan hukum

Unsur melawan hukum harus ditafsirkan dalam arti seluas-luasnya.

c. Perbuatan itu dilakukan dengan kesalahan

Suatu perbuatan dianggap melawan hukum jika terdapat kesalahan dalam bentuk kesengajaan, kelalaian atau pertanggungjawaban.

d. Perbuatan itu menimbulkan kerugian bagi penderita

Kerugian yang dialami penderita selain kerugian materil, juga bisa kerugian immaterial.

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

⁴³ Moegni Djodjodihardjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet ke-2, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1982) hal.26.

Kerugian itu harus timbul sebagai akibat dari perbuatan itu. Seandainya perbuatan melawan hukum tersebut tidak ada maka tidak akan ada kerugian.

Menurut Munir Fuady bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu meliputi :⁴⁴

1. Perbuatan yang melanggar perundang-undangan yang berlaku.
2. Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum yang berlaku
3. Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan
5. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat, untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

E. URAIAN KASUS

Penulis akan membahas mengenai latar belakang kasus yang akan penulis bahas, yaitu:

A. Para Pihak

Dalam kasus ini para pihak yang menjadi penggugat adalah :

Nyonya Warsiti Binti Erman, selaku ahli waris dari Erman Binti Tarjan yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan para ahli waris yang lainnya dari almarhum yang masing-masing bernama:

1. Caris binti Karjaya
2. Suharman bin Erman
3. Suhamid bin Erman
4. Suntara bin Erman
5. Aciah binti Erman
6. Ny warsitem binti Erman

⁴⁴ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet ke-1 (Bandung: Aditya Bhakti, 2002) hal.11.

7. Haji Halimah binti Tasik
8. Nyonya Aliyah binti Tasik
9. Nyonya Atiah binti Tasik
10. Nyonya Warkinah binti Tasik

Yang semuanya berdasarkan surat kuasa tanggal 21 November 2000, yang bertempat tinggal di Dusun Cibuaya III, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 05, Kelurahan Cibuaya, Kecamatan Cibuaya, Karawang dan dalam hal ini diwakili oleh kuasanya dari kantor *Advokat* stefanus dan rekan yang berkantor di Gunung Sahari Raya nomor 73-c/19, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa nomor : 46/SG/GS Tertanggal 27 juni 2002. Dan yang menjadi pihak tergugat adalah Drs. Krisna Satya yang diwakili oleh kuasanya yang bernama Suparno Hasanmihardjo, penasihat hukum yang berkantor di paledang nomor 108, Karawang, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa tertanggal 3 Agustus 2002.

A. Tentang Duduk Perkara

Pada awalnya Erman Bin Tarjan (almarhum) adalah selaku pemilik sah atas sebidang tanah empang, seluas 54.300 M2 (lima puluh empat ribu tiga ratus meter persegi), terletak di Desa Cibuaya, Blok Ceplek, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi Nomor 45/1975 tertanggal 08 juli 1975. Sebidang tanah empang tersebut telah diterbitkan SPPT nomor 32.17.131.009.001-0116.0 atas nama Erman bin Tarjan oleh Direktorat Jendral Pajak Kantor Wilayah VII Direktorat Jendral Pajak Di Jawa Barat dan juga PBB (pajak bumi dan bangunan) yang dibayar tiap tahun oleh penggugat.

Penggugat adalah selaku ahli waris dari almarhum Erman Bin Tarjan, berdasarkan surat keterangan waris tertanggal 21 november 2000 yang telah diketahui/dibenarkan oleh Camat dari Kecamatan Cibuaya nomor 474/53/kec tertanggal 16 february 2001. Penggugat menyatakan bahwa tergugat mempunyai usaha dibidang jasa, yaitu memberikan pinjaman kepada masyarakat umum.

Ayah penggugat semasa hidupnya pada bulan Juli 1975 yaitu almarhum Erman bin Tarjan telah meminjam uang sebesar Rp. 1.000.000. (satu juta rupiah) kepada tergugat dan selanjutnya sehubungan dengan pinjaman uang

tersebut atas permintaan tergugat kemudian ayah penggugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik nomor 106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi Nomor 45/1975 Tertanggal 08 Juli 1975 atas nama Erman bin Tarjan (almarhum).

Pada waktu yang bersamaan setelah tergugat menerima asli sertipikat milik Erman bin Tarjan (almarhum), maka tergugat meminta Erman bin Tarjan (almarhum) menandatangani perikatan jual beli dan surat kuasa luas dan tergugat mengatakan sebagai formalitas jaminan hutang.

Selaku peminjam uang atau ayah penggugat semasa hidupnya yang beritikad baik telah beberapa kali menemui tergugat untuk memenuhi kewajibannya melunasi hutang sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) guna menebus sertipikat miliknya namun tergugat selalu mencari-cari alasan dan menghindar dari ayah penggugat, atas perbuatan tergugat tersebut ayah penggugat menjadi sakit-sakitan dan akhirnya meninggal dunia.

Pada tahun 1993 ayah pengugat telah meninggal dunia dan penggugat mendatangi tergugat dan bermaksud untuk membayar hutang ayahnya sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) dan meminta jaminan sertipikat empang milik ayah penggugat namun tergugat menolak dan mengatakan bahwa tanah tersebut telah dijual oleh ayah penggugat kepada tergugat, tetapi tergugat tidak dapat menunjukkan kapan akta jual beli atas tanah empang tersebut dilakukan.

Penggugat yang beritikad baik tersebut telah berulang kali berusaha menemui tergugat untuk memnita asli sertipikat milik ayah penggugat, namun tergugat terus menghindar dan menolak menyerahkan sertipikat tersebut kepada penggugat, karenanya perbuatan tergugat merupakan perbuatan melawan hukum.

Karena dengan berbagai alasan yang tidak masuk akal maka penggugat melakukan pengecekan ternyata dengan akal licik tergugat mengakui seolah-olah selaku pemilik atas sebidang tanah empang tersebut, dengan dalil bahwa penggugat telah menandatangani Surat Kuasa Luas Nomor 23 Tertanggal 14 Juli 1975 Dan Perikatan Jual Beli Nomor 22 tertanggal 14 juli 1975 masing-masing dibuat oleh notaris Soetomo Ramelan di Jakarta.

Ayah penggugat yang semasa hidupnya tidak pernah mengenal dan datang menghadap Notaris Soetomo Ramelan, SH di Jakarta, untuk membuat dan menandatangani akta-akta tersebut.

Oleh karena itu maka penggugat menggugat kepada tergugat, dan meminta supaya hakim memutuskan bahwa proses pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum dan mengenai ketentuan hukum yang berlaku surat kuasa untuk menjual atas tanah tidak dibenarkan dan bertentangan dengan Undang-undang dan dengan meninggalnya si pemberi kuasa, Karenanya Surat Kuasa Luas Nomor 23 Tanggal 14 Juli 1975 menjadi gugur.

Penggugat telah berulang kali menegor tergugat untuk segera menyerahkan asli sertifikat hak milik ayah penggugat, namun tergugat tetap tidak mengindahkannya, maka besar kemungkinan setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap tergugat tetap menunda kewajibannya untuk memenuhi putusan dan tidak menyerahkan sertifikat hak milik ayah penggugat tersebut, maka untuk mencegah terjadinya hal demikian adalah adil menurut hukum bila tergugat diwajibkan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kepada penggugat, apabila tergugat lalai menyerahkan sertifikat hak milik ayah penggugat tersebut, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karena gugatan penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, karenanya penggugat memohon putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.

Penggugat memohon kepada hakim bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dapat diputuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan ayah penggugat selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah empang seluas 54.300 M² (lima puluh empat ribu tiga ratus meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi Nomor 45/1975 Tertanggal 08 Juli 1975, Terletak Di Desa Cibuaya, Blok Ceplek, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Jawa Barat.

3. Menyatakan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat.
4. Menyatakan perjanjian perikatan jual beli nomor 22 tanggal 14 juli 1975 yang dibuat oleh notaris Soetomo Ramelan, SH di Jakarta adalah bertentangan dengan hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan surat kuasa luas nomor 23 tanggal 14 juli 1975, antara ayah penggugat selaku pemberi kuasa dan tergugat selaku penerima kuasa yang dibuat oleh notaris Soetomo Ramelan, Sarjana Hukum adalah gugur /batal atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menghukum tergugat atau pihak lain yang diberikan hak untuk segera menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuya, Gambar Situasi Nomor 45/1975, tanggal 8 juli 1975 atas nama Erman Bin Tarjan kepada penggugat selambat-lambatnya 8 hari setelah putusan diucapkan.
7. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah)
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.

Subsider:

Ex aequo et bono, apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya:

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan, kedua belah pihak hadir, untuk penggugat datang menghadap Stefanus Gunawan, SH, Msc dari kantor Pengacara Stefanus dan Rekan dan untuk tergugat datang menghadap kuasanya Suparno Hasanmihardjo.

Menimbang, bahwa majelis hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh penggugat.

B. Jawaban dari tergugat

Menimbang bahwa terhadap penggugat tersebut, tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 22 Agustus 2002 sebagai berikut:

1. Bahwa benar, dulu Erman bin Tarjan adalah pemilik empang Sertipikat Hak Milik Nomor 106 Desa Cibuya, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Provinsi Jawa Barat, Gambar Situasi Nomor 45/1975 dengan luas 54.300 M² (lima puluh empat ribu tiga ratus meter persegi) tetapi berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli tanggal 14 Juli 1975 Nomor 22, dibuat oleh/dihadapan Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta, empang tersebut bukan lagi milik almarhum Erman bin Tarjan, melainkan milik tergugat. Di dalam akta tersebut Erman bin Tarjan disebut pihak pertama/penjual, Drs. Krisna Satya disebut pihak kedua/pembeli. Dan sejak tanggal itu empang tersebut secara tunai telah diserahkan oleh Erman bin Tarjan kepada tergugat dan harga empang itu sebesar Rp 1.900.500 (satu juta Sembilan ratus ribu lima ratus rupiah) telah diterimakan oleh tergugat kepada Erman bin Tarjan bersamaan dengan pembuatan akta itu, buku Sertipikat Hak Milik Nomor 106 Desa Cibuya diterima tergugat dari Erman bin Tarjan.
2. Bahwa empang tersebut sejak Juli 1975 digarap/dikuasai sendiri oleh tergugat sampai Agustus 1984. Dari 1 September 1984 sampai 1 September 1995 disewakan kepada saudara Kim Chai, Penduduk Dusun Cemara, Desa Cemarajaya, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Pajak Bumi Dan Bangunan tersebut telah dibayar oleh tergugat sendiri, kemudian setelah disewakan dibayar oleh penyewa (vide Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 49 tertanggal 25 Januari 1989, dibuat oleh Ida Rosyida, SH, notaris di karawang).
3. Bahwa tidak benar tergugat mempunyai bisnis meminjam-minjamkan uang kepada masyarakat umum.
4. Bahwa tidak benar Erman bin Tarjan beberapa kali bahkan Cuma satu kali pernah berusaha untuk membayar pinjamannya Rp 1.000.000 (Satu juta rupiah) kepada tergugat. Empang itu telah dijual dengan harga 1.900.000 (satu juta Sembilan ratus ribu rupiah) dan tidak benar penggugat telah

berupaya untuk membayar uang Erman bin Tarjan, tergugat tidak pernah memberi Erman bin Tarjan pinjaman.

5. Bahwa kuasa luas tanggal 14 Juli 1975 Nomor 23, klausula terakhirnya menyatakan bahwa “penghadap menerangkan bahwa kuasa-kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat dicabut kembali baik sebagian maupun seluruhnya, pula tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhirkan sesuatu kuasa karena mengenai kuasa-kuasa tersebut telah diadakan perhitungan selengkapnya, pemberi kuasa mengikatkan kepada pemegang kuasa untuk mengesahkan tindakan pemegang kuasa berdasarkan kuasa-kuasa yang diberikan dengan akta ini menurut hukum”. Ketentuan ini adalah hukum yang khusus mengikat Erman bin Tarjan dan tergugat. Lagipula kuasa luas itu tidak dapat dipisahkan dari ketentuan pasal 7 dan pasal 8 akta perikatan jual beli tanggal 14 Juli 1975 Nomor 2 itu.
6. Bahwa dengan demikian prosedur pembuatan baik akta perikatan jual beli maupun kuasa luas yang bersangkutan telah dipenuhi, oleh karena itu tidak ada ketentuan hukum yang dilanggar.
7. Bahwa dengan ini tergugat menolak semua dalil gugatan penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dimohon kepada majelis hakim berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :
 - a. Menolak semua gugatan penggugat konpensi;
 - b. Menghukum penggugat konpensi supaya membayar ongkos perkara.

C. Dalam Rekonpensi

1. Bahwa semua yang telah dikemukakan dalam bagian konpensi dianggap telah dimasukkan dalam bagian ini.
2. Bahwa pada tanggal 27 Mei 2000 Nyonya Caris Binti Karjaya, istri almarhum Erman bin Tarjan , bersama-sama dengan anak-anak Erman bin Tarjan, memberi kuasa kepada Drs Suhandi untuk mengupayakan agar tanah tambak seluas 53 ha bersertipikat Nomor 103 sampai dengan 112

(tambak sengketa Nomor 106 – tergugat) atas nama si pemberi kuasa beralih haknya semula, yang sekarang masih dikuasai oleh Drs Krisna Satya dan Sugiana “Kim Cai”. Pada tanggal 27 juni 2000 Drs. Suhardi “mengalihkan” kuasanya kepada Saudara Parlin Sinaga, SH untuk mengajukan gugatan terhadap Drs.Krisna Satya dan Sugiana “Kim Cai”

3. Bahwa kuasa substitusi tergugat rekonsensi ini bukannya langsung menggugat penggugat rekonsensi dan Sugiana “Kim Cai”, melainkan berputar dengan lebih dahulu memanggil Sugiana “Kim Cai” – sedangkan penggugat rekonsensi tidak dipanggil. Agar saudara Kim Cai menghadap ke kantor Parlin Sinaga, SH pada tanggal 11 Juli 2000 untuk di dengar duduk persoalannya yang sebenarnya, serta untuk mencegah kerugian yang seharusnya tidak terjadi apabila persoalan yang ada dapat diselesaikan secara kekeluargaan.
4. Bahwa pada tanggal 11 Juli 2000 saudara Edi Bin Suntara membawa pasukannya menyerobot empang seluas 53 ha (termasuk empang sengketa) dan empang itu lepas dari penguasaan penyewa saudara Kim Cai. Akhirnya empang sengketa itu jatuh ke tangan para tergugat rekonsensi sampai sekarang. Dan dikarenakan perbuatan Edi Bin Suntara telah melanggar ketentuan hukum maka oleh Pengadilan Negeri Karawang dengan putusannya tanggal 17 April 2000 Nomor 15/pid.R/2001/PN.Krw dan ia dipidana selama 2 (dua) bulan dan putusan ini telah dikuatkan oleh pengadilan tinggi Bandung dalam putusannya 21 Agustus 2001 nomor 230/pid/2001/PT.Bdg. putusan ini telah inraht.
5. Bahwa dengan lepasnya empang tersebut dari tangan saudara Kim Cai maka penggugat rekonsensi harus mengembalikan uang sewa dan penggugat rekonsensi kehilangan penghasilan dari empang ini.
6. Bahwa untuk menjamin gugatan ini dimohon agar majelis hakim berkenan meletakkan sita jaminan atas sejumlah harta milik tergugat rekonsensi, yang jenis dan lokasinya akan disusulkan. Agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada verzet, banding dan lain lain.

Berdasarkan hal tersebut dimohon kepada majelis hakim agar memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan semua gugatan penggugat rekonsensi;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini yang telah dilakukan oleh pengadilan;
3. Menyatakan para tergugat rekonsensi melanggar hukum;
4. Menghukum para tergugat rekonsensi dan atau orang lain yang mendapat hak dari mereka agar menyerahkan empang sengketa kepada penggugat rekonsensi dalam keadaan kosong;
5. Menyatakan untuk melelang dimuka umum barang-barang yang telah disita tersebut jika tergugat rekonsensi tidak dapat memenuhi kewajiban itu;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada verzet, banding dan lain lain;
7. Biaya perkara menurut hukum.

Menimbang bahwa terhadap jawaban tergugat tersebut, penggugat telah mengajukan replik tanggal 10 Oktober 2000 dan menimbang bahwa dalam perkara ini tergugat tidak mengajukan duplik.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa:

1. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuaya, tanggal 8 Juli 1975 atas nama Erman Bin Tarjan.
2. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah nomor 132/KPT/2000 tanggal 26 Oktober 2000 atas nama Erman bin Tarjan.
3. Fotocopy Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2000 sampai tahun 2002 nomor SPPT(NOP): 32.17.131.009.001.0116.0, atas nama wajib pajak Erman bin Tarjan.
4. Fotocopy Akta Kuasa Luas nomor 23 tanggal 14 Juli 1975, dibuat oleh dan dihadapan notaris Soetomo Ramelan, SH, notaris di Jakarta.
5. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Cemara Jaya nomor 493/187/DS. Tanggal 6 September 2002.

6. Fotocopy Warkah Sertipikat Hak Milik nomor 106/desa cibuyaya, tanggal 8 Juli 1975 , atas nama Erman bin Tarjan.
7. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 21 November 2000, yang telah diketahui/dibenarkan oleh Camat Kecamatan Cibuyaya nomor 474/53/kec, tanggal 16 februari 2001.

Surat-surat bukti telah diberi materai secukupnya, dimana bukti-bukti terlampir telah disesuaikan dengan aslinya dan tidak ditunjukkan aslinya di persidangan.

Menimbang bahwa untuk memperkuat sangkalannya maka tergugat mengajukan surat-surat bukti berupa:

1. Fotocopy Perikatan Jual Beli nomor 22 tanggal 14 Juli 1975 dibuat oleh Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta;
2. Fotocopy Surat Kuasa Luas nomor 23 tanggal 14 Juli 1975 dibuat oleh Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta;
3. Fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa nomor 49 tanggal 5 Januari 1989 tanggal 5 Januari 1989, dibuat dihadapan Ida Rosida Suryana, SH, Notaris di Karawang;
4. Fotocopy Perpanjangan Sewa Menyewa nomor 6 tanggal 10 Mei 1995 dibuat oleh Ida Rosida Suryana, SH, Notaris di Karawang;
5. Fotocopy Masa Perpanjangan Sewa Menyewa nomor 83 tanggal 26 Juni 1997, dibuat oleh Musthofa, SH, Notaris Di Karawang;
6. Fotocopy Perpanjangan Masa Perjanjian Sewa Menyewa nomor 21 tanggal 17 September 1999, dibuat oleh Musthofa, SH, Notaris di karawang;
7. Fotocopy Surat Kuasa tanggal 27 Mei 2000;
8. Fotocopy Surat Kuasa Substitusi dari Drs Suhandi kepada Parlin Sinaga,SH.

Surat-surat bukti telah diberi materai secukupnya, dimana bukti-bukti terlampir telah disesuaikan dengan aslinya dan tidak ditunjukkan aslinya di persidangan.

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang mana saksi-saksi pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- a. Saksi Sudarmo Bin Daswan (Dibawah sumpah) menyatakan bahwa benar pada tahun 1975, Erman Bin Tarjan meminjam uang kepada Drs.Krisna Satya sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) dengan janji pada saat panen akan dibayar oleh Erman Bin tarjan sebesar Rp.1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan Sertipikat Tanah Nomor 106. Bahwa pada waktu itu yang terjadi adalah pinjam meminjam uang, bukan jual beli.

Bahwa saksi beserta anak dari almarhum Erman Bin Tarjan ingin menebus sertipikat dengan membawa uang Rp.1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tetapi tidak pernah bertemu dengan Drs. Krisna satya dan melalui istrinya Drs. Krisna satya menyatakan tidak mau menerima tebusan tersebut karena sertipikat sudah dijaminkan ke bank.

- b. Saksi Endy S.Ladi Saputra (dibawah sumpah) menyatakan bahwa pemilik tanah adalah Erman bin Tarjan berdasarkan buku letter C desa Cemarajaya, tanah Erman Bin Tarjan belum ada pengalihan hak kepada orang lain.

Menimbang bahwa tergugat tidak mengajukan saksi

Menimbang bahwa kemudian penggugat dan tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 31 Maret 2003.

Menimbang bahwa selanjutnya baik penggugat maupun tergugat menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dalam perkara ini dan akhirnya kedua belah pihak memohon putusan.

PERTIMBANGAN HAKIM

Dalam konpensi

Menimbang bahwa perselisihan hukum tersebut, maka yang harus diselesaikan adalah siapakah pemilik sah atas sebidang tanah empang seluas 54.300 m² yang terletak di Desa Cibuaya, Blok Ceplek, Kecamatan Karawang.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuaya, Tanggal 8 Juli 1975 atas nama Erman Bin Tarjan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Menimbang, bahwa tergugat mendalilkan bahwa tanah sengketa tersebut adalah miliknya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 22 Tanggal 14 Juli 1975 dan Surat Kuasa Luas Nomor 23 Tanggal 14 Juli 1975 semuanya dibuat dihadapan Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta.

Bahwa selanjutnya menimbulkan pertanyaan apakah dengan lahirnya akta perikatan jual beli dan surat kuasa luas telah terjadi peralihan hak atas tanah sengketa.

Menimbang bahwa dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ditentukan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak dan atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Menimbang, bahwa apabila perkara ini dihubungkan dengan ketentuan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa hak atas tanah adalah sah jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat dihadapan Pejabat pembuat akta tanah.

Menimbang bahwa Perikatan Jual Beli dibuat dihadapan Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta, dan disebutkan dalam Akta Perikatan Jual Beli tersebut bahwa pelaksanaan jual beli diharuskan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang akan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, pada waktu yang kemudian akan ditetapkan sendiri oleh pihak kedua/pembeli.

Menimbang bahwa Notaris yang membuat akta tersebut berdomisili di Jakarta bukan di wilayah dimana objek tanah tersebut berada yaitu dikabupaten Karawang.

Menimbang bahwa perikatan jual beli telah lahir, akan tetapi transaksi jual beli atas tanah sengketa tidak pernah terjadi karena akta jual beli itu sendiri harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang dimana tanah itu terletak, yakni Di Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang.

Menimbang bahwa dalam hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3045 K/Pdt/1991 tanggal 30 mei 1996 yang menyatakan semua pengalihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menimbang bahwa dengan perikatan jual beli tersebut bukanlah sebagai bukti terjadinya pengalihan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Menimbang bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan kuasa luas nomor 22 tanggal 14 Juli 1975 yang dibuat dihadapan Soetomo Ramelan SH, notaris di Jakarta.

Menimbang bahwa bukti surat kuasa luas tersebut inti pokoknya Erman Bin Tarjan selaku pemilik sebidang tanah empang tersebut member kuasa kepada tergugat untuk melakukan tindakan antara lain: menjual/memindahtangankan, termasuk melepaskan, menghibahkan, menyewakan, menghipotikkan atau membebani dengan hak-hak jaminan untuk menjamin pembayaran lunas sesuatu hutang terhadap siapapun...dan seterusnya, kuasa seperti diberikan dalam akta ini tidak dapat dicabut kembali baik sebagian maupun seluruhnya, juga tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhirkan sesuatu kuasa...dan seterusnya.

Menimbang bahwa Surat Kuasa Luas didasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dilarang atau tidak dapat dibenarkan juga kuasa

tersebut mengandung tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan kuasa tersebut pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Menimbang bahwa karena suatu surat kuasa luas tidak dapat dibenarkan berdasarkan bukti fotocopy surat kuasa luas yang juga ternyata jika dihubungkan dengan bukti perikatan jual beli dibuat dalam rangka pemindahan hak atas tanah dari Erman Bin Tarjan kepada tergugat, hal mana terbukti atas tanah sengketa tersebut setelah lahirnya bukti perikatan jual beli dan surat kuasa luas oleh tergugat telah disewakan kembali kepada orang lain.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, bukti perikatan jual beli ternyata bukan bukti adanya peralihan hak atas tanah, sedangkan bukti surat kuasa luas bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, maka kedua bukti tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang bahwa sesuai dengan surat keterangan kepada desa Cemarajawa nomor 593/187/DS. Tanggal 6 September 2002 ternyata tanah empang sengketa sertipikat hak milik tersebut tidak pernah dimutasikan kepada siapapun dan tetap masih tercatat atas nama Erman bin Tarjan.

Menimbang bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Waris tanggal 21 November 2000 yang telah diketahui/dibenarkan oleh Camat Kecamatan Cibuyaya Nomor 474/53/kec tanggal 16 februari 2001, penggugat adalah ahli waris yang sah dari Erman Bin Tarjan.

Menimbang bahwa karena bukti perikatan jual beli dan surat kuasa luas telah tidak mempunyai kekuatan hukum maka terhadap sebidang tanah empang seluas 54.300 m²(lima puluh empat ribu tiga ratus meter persegi) dengan sertipikat hak milik nomor 106/Desa Cibuyaya, Gambar Situasi Nomor 45/1975, tanggal 8 juli 1975 tersebut menjadi milik almarhum Erman Bin Tarjan kepada penggugat.

Menimbang bahwa sebagaimana tidak dibantah oleh tergugat dalam jawabannya bahwa tanah sengketa berada dalam penguasaannya, dan telah

terbukti hak atas tanah sengketa menjadi milik penggugat, maka perbuatan tergugat yang menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuya atas tanah empang tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karenanya menghukum tergugat atau pihak lain yang diberikan hak untuk itu segera menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuya, Gambar Situasi Nomor 45/1975, Tanggal 8 juli 1975, atas nama Erman bin tarjan kepada penggugat.

Menimbang bahwa dalam petitum penggugat memohon untuk menyerahkan agar Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuya, Gambar Situasi Nomor 45/1975 atas nama Erman Bin tarjan tersebut diserahkan kepada penggugat selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan diucapkan.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan majelis hakim tersebut berpendapat telah sesuai dengan rasa keadilan bagi masyarakat jika dikabulkan agar diserahkan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum nomor 7 penggugat memohon agar tergugat membayar uang paksa sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) kepada penggugat apabila tergugat lalai menyerahkan sertipikat hak milik, milik ayah penggugat.

Menimbang bahwa mengenai petitum nomor 8 agar putusan dalam perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi, karena berdasarkan persidangan dan surat-surat bukti yang diajukan oleh penggugat, belum sepenuhnya memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, maka tuntutan tersebut belum beralasan dan haruslah dinyatakan ditolak.

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, dengan tanpa mempertimbangkan alat-alat bukti lainnya dalam perkara ini, maka penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya.

DALAM REKONPENSI

Menimbang bahwa tergugat dalam rekonsensi bersama jawabannya telah mengajukan gugatan/rekonsensi terhadap penggugat dalam konsensi/tergugat rekonsensi:

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi dan penggugat dalam rekonsensi adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian konsensi, dioperalih, sehingga merupakan bagian yang tidak terpisahkan sebagai pertimbangan dalam rekonsensi ini.

Menimbang bahwa dalil penggugat dalam rekonsensi tersebut telah dibantah oleh tergugat dalam rekonsensi dengan menyatakan pada pokoknya tanah empang bukan milik penggugat dalam rekonsensi, tetapi milik tergugat dalam rekonsensi

Menimbang bahwa sebagai diakui oleh penggugat dalam rekonsensi, tanah sengketa telah disewakan penggugat dalam rekonsensi kepada orang lain sesuai dengan bukti yang telah ditunjukkan oleh penggugat dalam rekonsensi telah mengusahakan sendiri tanah sengketa untuk digunakan empang membesarkan ikan, hal mana telah terbukti dalam surat gugatan nomor 7 dan disebutkan kalimat “bahwa empang ini digarap sendiri”

Menimbang bahwa atas dasar pertimbangan diatas, maka penggugat dalam rekonsensi telah tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, karena itu gugatan penggugat dalam rekonsensi harus ditolak.

DALAM KONSENSI DAN REKONPENSI

Menimbang bahwa gugatan penggugat dalam konsensi telah dikabulkan sebagian sedangkan gugatan penggugat dalam rekonsensi dinyatakan ditolak, maka tergugat dalam konsensi berada di pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini

PUTUSAN HAKIM

Dalam konpensi hakim memutuskan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian
- Menyatakan Erman Bin Tarjan/ ayah penggugat selaku pemilik sah tanah empang seluas 54.300 m²(lima puluh empat ribu tiga ratus meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi nomor 45/1975, tanggal 8 juli 1975 terletak di Desa Cibuaya, Blok Ceplek,Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Jawa Barat.
- Menyatakan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan surat kuasa luas nomor 23 tanggal 14 Juli 1975 antara Erman Bin Tarjan selaku pemberi kuasa dan tergugat selaku penerima kuasa yang dibuat oleh Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta, tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menyatakan perjanjian jual beli nomor 22 tanggal 14 Juli 1975 yang dibuat oleh Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta, tidak mempunyai kekuatan hukum.
- Menghukum tergugat atau pihak lain yang diberikan hak untuk segera menyerahkan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi Nomor 45/1975, tanggal 8 juli 1975 atas nama Erman Bin Tarjan kepada penggugat selambat-lambatnya 8 hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
- Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada pengggugat setiap hari, apabila tergugat lalai menyerahkan asli sertipikat hak milik, milik almarhum Erman Bin Tarjan.
- Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Dalam rekonpensi hakim memutuskan sebagai berikut:

- Menolak gugatan penggugat dalam rekonpensi

Dalam konpensi dan rekonpensi hakim memutuskan sebagai berikut:

- Menghukum tergugat dalam konpensi/penggugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 299.000 (dua ratus Sembilan puluh Sembilan ribu rupiah).

Setelah penggugat menggugat tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor Putusan 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST dan hasilnya penggugat memenangkan perkara dalam Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

oleh karena itu, tergugat mengajukan banding terhadap penggugat pada Pengadilan Tinggi dengan Nomor Putusan 130/PDT/2004?PT.DKI yang menjatuhkan putusan kepada Drs. Krisna Satya selaku pembanding (yang semula tergugat) dan Ny.Warsiti Binti Erman selaku Terbanding (yang semula penggugat) dan Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- Menimbang bahwa permohonan banding dari pembanding yang telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan syarat dalam perundang-undangan maka permohonan banding dapat diterima.
- Menimbang bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa berkas perkara secara seksama maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa segala alasan dan pertimbangan hakim pada tingkat pertama sudah tepat dan benar, karenanya segala alasan dan pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangannya dan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutuskan perkara di tingkat banding.
- Menimbang bahwa memori banding yang diajukan oleh pembanding dalam memori banding tersebut tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri.
- Menimbang bahwa pembanding berada di pihak yang kalah maka pembanding dihukum pula membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan

Setelah Pengadilan Tinggi Jakarta menimbang bahwa putusannya seperti yang tercantum diatas, maka Pengadilan Tinggi Jakarta mengadili bahwa menerima permohonan banding dari pembanding, menguatkan putusan pengadilan negeri Jakarta Pusat Pada tanggal 14 april 2003 no 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST yang dimohonkan banding, dan menghukum pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

F. ANALISA KASUS

Perjanjian pengikatan jual beli sering digunakan oleh masyarakat dan kantor notaris sebagai dasar perjanjian pendahuluan sebelum dibuat akta jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanah yang seharusnya dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut pejabat pembuat akta tanah yang diangkat oleh pemerintah. Akan tetapi mengenai peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan tanpa memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Dalam prakteknya sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan pejabat yang berwenang maka para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum yaitu dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli yang dihadapan notaris. Perjanjian pengikatan jual beli ini sebagai perjanjian pendahuluan yang menyatakan bahwa maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut yang memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan dan dokumen yang diperlukan tersebut telah dipenuhi

Persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam membuat akta perjanjian jual beli adalah para pihak penjual dan pembeli harus hadir menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dan melengkapi dokumen-dokumen yang diharuskan dalam pembuatan perjanjian ini.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli, akta nomor 22 adalah sebagai berikut:

1. Pihak penjual berjanji dan mengikat diri untuk menjual kepada pembeli dan sebaliknya atas sebidang tanah tertentu.
2. Pihak penjual mengakui bahwa uang harga penjualan tanah telah disepakati dan dibayar oleh penjual dengan lunas dan pembeli pada saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli.
3. Segala keuntungan / kerugian yang diperoleh mulai hari ini dibuat menjadi keuntungan atau tanggungan pihak pembeli dan segala beban atas tanah

sampai hari ini menjadi tanggungan pihak penjual, dan selanjutnya menjadi beban pihak pembeli.

4. Setelah pembayaran telah dibayar lunas maka pada waktu dilangsungkan akta jual beli dihadapan yang berwenang tidak akan dilakukan pembayaran lain lagi.
5. Pelaksanaan jual beli dilakukan dengan memenuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Pihak penjual berjanji akan mengikatkan diri kepada pembeli untuk tidak menjual atau memindahtangankanm membebani dengan hak jaminan. Apabila terjadi pelanggaran maka pihak penjual wajib mengganti kerugian.
7. Bahwa penjual menjamin pembeli bahwa apa yang dijual tersebut adalah milik penjual sendiri, tidak dalam sengketa dan tidak ada pihak lain yang mempunyai hak yang lebih tinggi.
8. Pihak pembeli diberikan kuasa dengan hak substitusi untuk melangsungkan akta jual beli dihadapan pejabat yang bewenang dan mewakili penjual sebagai pemilik untuk melakukan pengurusan atas tanah yang masih tertulis atas nama pihak penjual.
9. Kuasa yang diberikan merupakan syarat mutlak dan penting dalam perjanjian ini dan tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat berakhir dengan sebab dan dasar mengakhirkan kuasa.
10. Biaya pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dibayar oleh pembeli dan biaya yang berhubungan dengan balik nama atas nama pihak kedua menjadi beban pembeli.
11. Segala akibat dari pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli para pihak memilih domisili tempat kedudukan Pengadilan Negeri.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuatkan akta otentik. Bentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris tersebut harus memenuhi

ketentuan dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dimana terdapat kekuatan pembuktian lahiriah, pembuktian formil dan pembuktian materil. Penulis menemukan bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris tersebut tidak sesuai dengan isi akta yang berisi mengenai perjanjian jual beli. Dalam akta tersebut terdapat ketimpangan antara judul akta dan isi akta. Penulis menyatakan bahwa untuk perikatan jual beli tersebut biasanya dibuat untuk suatu objek tanah yang belum lunas atau dibayar secara angsuran. Apabila dibuat secara lunas maka perjanjian tersebut eksplisit merupakan perjanjian jual beli atau dapat dikatakan akta jual beli dan seharusnya dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah bukan notaris dan apabila demikian maka seharusnya yang diutamakan adalah isi akta tersebut. Penjelasan mengenai kekuatan pembuktian lahiriah adalah suatu akta yang lahir sebagai akta otentik dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dan akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, kekuatan pembuktian formil adalah akta otentik tersebut dibuktikan kebenarannya dari apa yang dilihat, didengar dan dilakukan oleh pejabat umum yang berwenang, sedangkan kekuatan pembuktian materil pada umumnya akta yang dibuat oleh notaris tidak mempunyai kekuatan materil karena akta pejabat hanya untuk membuktikan kebenaran apa yang dilihat dan dilakukan oleh pejabat, salah satu akta pejabat yang mempunyai kekuatan pembuktian materil adalah akta yang dilakukan atau dikeluarkan oleh kantor catatan sipil.

Pada pokok permasalahan yang telah tersebut diatas, dengan melihat kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST mengenai masalah perbuatan melawan hukum yang ada menyangkut juga mengenai perjanjian pengikatan jual beli serta surat kuasa luas yang dibuat oleh Notaris dan menurut penulis bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris Soetomo Ramelan, Sarjana Hukum tersebut telah dibuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mana akta tersebut telah memuat kepala akta, badan akta dan akhir akta sesuai dengan pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan mengenai wilayah kewenangannya yang sebagaimana Notaris Soetomo Ramelan, Sarjana Hukum yang berdomisili di Jakarta dan perjanjian pengikatan jual beli nomor 22 yang

dibuat di Jakarta dengan objek yang diperjanjikan tersebut yaitu sebidang tanah empang seluas 54.300 M² (lima puluh empat ribu tiga ratus meter persegi), terletak di Desa Cibuaya, Blok Ceplek, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi Nomor 45/1975 tertanggal 08 juli 1975. Menurut penulis notaris telah membuat akta otentik yaitu berupa perjanjian pengikatan jual beli yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Notaris mempunyai kewenangan yang tidak terbatas yang selama ruang lingkup cakupannya adalah hukum perdata, tetapi dalam hal ini ada yang membatasi kewenangannya yaitu sepanjang mengenai akta (apabila akta itu dikecualikan kepada pejabat lain), sepanjang mengenai orang (notaris tidak diperbolehkan membuat akta untuk keluarga yang berhubungan darah), sepanjang mengenai tempat (notaris tidak boleh membuat akta diluar batas wilayahnya, tetapi yang berkepentingan datang menghadap notaris itu diperbolehkan), sepanjang mengenai waktu (notaris yang sedang cuti, diberhentikan sementara, belum disumpah tidak diperbolehkan membuat akta). Jadi, menurut penulis mengenai perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang dapat dikatakan belum terjadi peralihan hak atas tanah tersebut tanpa dibuatnya akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah atau PPAT, karena perjanjian pengikatan jual beli dibuat mendahului akta jual beli untuk mengikat penjual dan pembeli dengan alasan pajak belum dilunasi atau sertipikat masih dalam proses. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 260/Pdt.G/2002/PN.JKT.PST dimana hakim tersebut menyatakan bahwa notaris yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tersebut berdomisili di Jakarta, bukan di wilayah hukum dimana objek tanah tersebut berada yaitu di kabupaten Karawang, dalam putusan hakim menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli nomor 22, tanggal 14 juli 1975 yang dibuat oleh Soetomo Ramelan, Sarjana Hukum tidak mempunyai kekuatan hukum. Dalam pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juga menyatakan bahwa notaris mempunyai tempat dan kedudukan di daerah kabupaten atau kota dan dalam pasal 18 ayat (2) wilayah jabatan notaris meliputi wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya tidak hanya harus berada ditempat kedudukannya, karena notaris mempunyai wilayah jabatan di seluruh provinsi.

Hal ini dapat dijalankan dengan ketentuan pasal 19 ayat (2) undang-undang tentang jabatan notaris menjalankan tugas jabatan diluar tempat kedudukan notaris dalam wilayah jabatan satu provinsi tidak merupakan suatu keteraturan atau terus menerus, dalam keadaan kondisi tertentu dapat juga dilakukan atau membuat akta, dalam keadaan tertentu tersebut bisa dikatakan bahwa dalam daerah tersebut belum terdapat notaris yang dapat membuat akta otentik tersebut. Notaris yang dilarang menjalankan tugas jabatannya diluar wilayah jabatannya (Pasal 17 Huruf a Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Dalam pasal ini memberikan suatu penjelasan bahwa notaris dilarang karena untuk menjamin masyarakat yang menggunakan jasa notaris tersebut dan merupakan tanggung jawab notaris terhadap jabatannya, sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidak sehat antar notaris dalam menjalankan jabatannya. Apabila notaris perbuatan hukum yang melanggar ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan, anggaran dasar dan anggaran rumah tangga organisasi, kode etik dan sumpah atau janji jabatan maka akta yang dibuat oleh notaris tersebut menjadi akta dibawah tangan. Akan tetapi, dalam analisa penulis sepanjang penghadapnya menghadap kepada notaris maka sesuai dengan pembatasan diatas maka notaris berwenang dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Oleh karena itu, perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris yang berkedudukan di Jakarta tersebut tetap sah dan mempunyai kekuatan yang mengikat. Seperti contoh untuk notaris yang membuat akta pendirian Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Semarang, notaris Jakarta juga dapat membuat akta tersebut sepanjang penghadap atau para pihak yang menghadap notaris di wilayah kerjanya tersebut.

Suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan dimana para pihak mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian lainnya. Misalnya dalam hal jual beli sebidang tanah dimana calon penjual dan calon pembeli setuju untuk melakukan jual beli dihadapan yang berwenang tetapi syarat-syarat dan dokumen belum dilengkapi maka para pihak dapat melakukan perjanjian pendahuluan. Dalam kasus ini, penelitian ini diteliti menurut peraturan jabatan notaris di Indonesia (ordonansi stbl. 1860 nomor 3) bahwa notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta

otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum yang dikehendaki dengan akta otentik, sedangkan dalam undang-undang jabatan notaris yaitu undang-undang nomor 30 tahun 2004 menyatakan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Jadi, notaris dapat membuat akta otentik sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan perjanjian jual beli biasanya diikuti dengan pembuatan surat kuasa. Dalam kasus ini terjadi pada tahun 1975 dimana belum muncul adanya larangan mengenai kuasa mutlak yang muncul pada tahun 1982 yaitu dalam surat kuasa mutlak yang diatur dalam instruksi menteri dalam negeri nomor 14 tahun 1982. Apabila diteliti menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sekarang ini yang menyatakan adanya larangan kuasa mutlak dalam hal peralihan hak atas tanah maka kuasa luas tersebut merupakan kuasa mutlak dan hal tersebut dilarang untuk dibuat. Akan tetapi, dikarenakan kuasa luas tersebut dibuat pada tahun 1975 maka belum terjadi larangan adanya kuasa mutlak dan memungkinkan notaris untuk membuat akta tersebut, sebagai jaminan atas tanah yang menjadi objek jaminan tersebut. Penerima kuasa dalam kasus ini dapat dikatakan surat kuasa luas tersebut adalah bukanlah kuasa mutlak dimana dalam surat kuasa luas tersebut terdapat kalimat “penghadap menerangkan bahwa kuasa yang diberikan dalam akta ini tidak dapat dicabut kembali sebagian atau seluruhnya pula tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, karena pemegang kuasa untuk mengesahkan tindakan pemegang kuasa berdasarkan kuasa-kuasa yang diberikan dengan akta ini.” Karena terdapat unsur tidak dapat dicabut kembali maka akta ini tidak serta merta menjadikan kuasa tersebut digolongkan sebagai kuasa mutlak, sepanjang di dalamnya tidak mengandung unsur mengenai pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, dan apabila kuasa yang tidak dapat ditarik kembali itu diberikan tidak dalam rangka suatu perjanjian yang objeknya bukan tanah. Maka tidak serta merta kuasa luas tersebut merupakan kuasa mutlak, karena untuk sekarang ini telah terjadi larangan atas adanya kuasa

mutlak mengenai pemindahan hak atas tanah. Persyaratan pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali apabila pemberian kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yang sah dan kuasa yang diberikan untuk kepentingan pemegang/penerima kuasa.

Dalam hal analisa penulis mengenai kuasa luas yang oleh Notaris Soetomo Ramelan, Sarjana Hukum yang berkedudukan di Jakarta telah sesuai dikarenakan dalam prakteknya pembuatan surat kuasa luas merupakan satu kesatuan dalam hal pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang mana untuk melindungi pembeli. Walaupun banyak terjadi ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak, pemberian kuasa ini ditujukan untuk kepentingan pihak yang menjadi penerima kuasa (pihak pembeli). Dimana penerima kuasa dalam kasus ini adalah Drs.Krisna Satya. Dalam hal pemberian kuasa terdapat klausul kuasa tidak dapat dicabut kembali karena dengan kekuatan pemberian kuasa, walaupun penerima kuasa belum melunasi pembayaran atas jual beli tersebut, dapat melakukan tindakan pemilikan dan tindakan pengurusan tanpa persetujuan dari pemberi kuasa (pihak penjual), kuasa yang dibuat tersebut bertujuan supaya pembeli dapat mewakili penjual untuk menjual ke orang lain, apabila penjual tersebut tidak dapat hadir maka penjual dapat memberikan kuasanya kepada pembeli, jadi penjual tidak hadir juga dapat mengalihkan kepada orang lain. Oleh karena itu, penulis tidak sependapat dengan hakim yang menyatakan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa luas yang dibuat oleh notaris tidak mempunyai kekuatan hukum. Karena notaris yang membuat akta tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan akta otentik.

BAB III

PENUTUP

A. SIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas, maka penulis menarik simpulan bahwa:

1. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris Soetomo Ramelan, Sarjana Hukum telah sah dimana notaris tersebut berwenang untuk membuatkan akta otentik karena pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah di buat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sesuai dengan pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang telah memuat kepala akta, badan akta dan akhir akta. Selain itu, akta yang dibuat tersebut tidak melawan hukum dan mempunyai kekuatan hukum sebagai akta otentik.
2. Kekuatan dan kedudukan surat kuasa luas yang dibuat oleh notaris Soetomo Ramelan, Sarjana Hukum telah sah dan merupakan akta otentik. Dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli pada prakteknya sudah merupakan satu kesatuan dengan adanya kuasa luas yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa. Kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa adalah kuasa yang notariil dan dalam kuasa tersebut juga disebutkan bahwa yang dikuasakan tersebut adalah hal-hal tertentu. Oleh karena itu penggunaan kuasa masih berlaku sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

B. SARAN

Sehubungan dengan permasalahan yang telah penulis bahas, maka penulis memberikan saran kepada:

1. Para pihak dalam pembuatan akta otentik yaitu perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa luas tersebut harus lebih memperhatikan isi yang tertera dalam pasal-pasal tersebut supaya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dan pada saat pembuatan akta otentik diharuskan menceritakan mengenai kebenaran atas hak atas tanah yang akan diperjual belikan tersebut, sehingga tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Akan tetapi, lebih disarankan kepada para pihak untuk melakukan pembuatan akta pengakuan hutang untuk melindungi para pihak.
2. Kepada Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT supaya lebih berhati-hati dalam menjalankan tugasnya. Sebaiknya dijalankan sesuai dengan prosedur yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku agar mencegah adanya masalah dikemudian hari.
3. Hakim untuk lebih menguasai serba serbi mengenai praktek kenotariatan walaupun hakim berwenang untuk memberikan putusan mengenai terhadap gugatan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris di Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT. Refika Pratama, 2009.
- Chandra, S. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanahnya*, Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, 2005.
- Dewi, santia dan R.M. Fauwas Diradja. *Panduan Praktis Teori Dan Praktik notaris*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Djaja S, Meliala. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab-kitab Hukum Perdata*. Bandung: Tarsito, 1982.
- Djojodiharjo, Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. 2. Jakarta: Pt. Pradnya Paramita, 1982.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jilid 1. Cet. 19. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Mamudji, Sri et.al. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya, 1992.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Notodisejo, R. Soegondo. *Hukum Notariat Di Indonesia suatu penjelasan*. Jakarta: CV.Rajawali, 1982.
- Prayudi, Guse. *Seluk Beluk Perjanjian*, cet III, Yogyakarta: Pustaka Pena, 2008.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, 1973.
- Simanjuntak, P.N.H. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. cet. 19. Jakarta: PT. Intermedia, 2002.

Soekanto, Soejono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2003.

Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.

Soetomo. *Pembebasan pencabutan permohonan hak atas tanah*. Surabaya: Usaha Nasional, 1984.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 4. Jakarta: PT. Gelora Aksara Pratama, 1996.

Wicaksono, Frans Satriyo. *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia, 2009.

B. Peraturan perundang-undangan

Indonesia, *Instruksi Menteri Dalam Negeri Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*, IMDN No 14 tahun 1982.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia*. PP no 37 Tahun 1998 .LN No. 52 Tahun 1998, TLN No.3746.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. cet.XXXVI. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

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

C. Lain-lain

Budiono, Herlien. “pertanggungjawaban Notaris berdasarkan Undang-undang nomor 30 tahun 2004 (dilemma diantara Negara, Masyarakat, dan Pasar)” *Renvoi*. (September 2005): hal 33

Latumenter, Pieter E. “Problems Kenotariatan”. *Renvoi*. (September 2003) : hal 37.

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Angelina
NPM : 0906652375
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) YANG DIBUAT OLEH
NOTARIS YANG TELAH SESUAI DENGAN
WILAYAH KEWENANGANNYA (STUDI
KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
JAKARTA PUSAT NOMOR
260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST)**

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Arsin Lukman, S.H.

()

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

()

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

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 14 januari 2012

No: 26 / Permohonan / Bugarin
8/08/10/03

Turunan
Putusan / ~~Perkara~~ / Perdata dalam tingkat :

Pertama
~~Bandung~~
~~Kasasi~~
~~Peradilan~~

Dari : Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
~~Peradilan~~
~~Peradilan~~

Tanggal 14 April 2003.-

Nomor: 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST.
pada waktu putusan diucapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Kuasa -
Penggugat hadir, namun tanpa dihadiri oleh kuasa Tergugat.
dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah diberitahukan kepada --
Tergugat atau kuasanya pada tanggal 16 JUNI- 2003.-
Selanjutnya pada tanggal 25 Juni 2003, Kuasa Tergugat telah mengajukan --
Permohonan Banding dengan Nomor: 118/SRT.PDT.BDG/2003/PN.JKT.PST. ✓

Dibuat sesuai dengan aslinya pada tanggal 8 Oktober- 2003.-

Turunan
Putusan / ~~Perkara~~ ini dikeluarkan pada tanggal 8 Oktober 2003.-

~~Perkara~~
Atas permohonan : Kuasa Penggugat. ✓

Wakil Panitera
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
METERAI TEMPEL
Tgl. 8/10-03
6000
ENAM RIBU RUPIAH
H. ADI WAHYONO.R.SH.
NIP: 040049526,-

Panda bayar di kas
pada tanggal 8 Oktober 2003.-
Jpah Tulis : Rp. 4.750.-
Meterai : Rp. 6.000.-
umlah : Rp. 10.750.-

(Paraf Penerima)

PERHATIAN :
Coret yang tidak perlu
Sesuaikan selalu tanggal dan nomor Putusan / Penetapan
serta nama... Tinjauan yuridis..., Angelina, FHUI, 2012

SALINAN

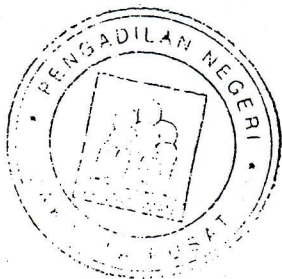
PUTUSAN

Nomor : 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NY. WARSITI BINTI ERMAN, selaku ahli waris dari ERMAN Bin TARJAN bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan para ahli waris yang lainnya dari almarhum Erman bin Tarjan masing-masing bernama 1). CARIS bt. KARJAYA, 2). SUHAMAN bn ERMAN, 3). SUHAMID bn ERMAN, 4). SUNTARA bn ERMAN, 5). NY. ACIAH Bt. ERMAN, 6). NY. WARSITEM bt. ERMAN, 7). H. HALIMAH bt. TASIK, 8). NY. ALIYAH bt. TASIK, 9). NY. ATIAH bt. TASIK, 10). NY. WARKINAH bt. TASIK berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Nopember 2000, bertempat tinggal di Dusun Cibuaya III, RT. 03, RW.05, Kelurahan Cibuaya, Kecamatan Cibuaya, Karawang, dalam hal ini diwakili Kuasanya :



1. Stefanus Gunawan, SH, Msc
2. Ignasius Pani, SH
3. Cilay Sugiarta, SH
4. Ika D. Hermawan, SH.

Advokat dan Pengacara berkantor di Gunung Sahari Raya No.73-C/19, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 46/SG/GS tanggal 27 Juni 2002, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ; -

SALINAN

DRS. KRISNA SATYA,

bertempat tinggal di Cempaka Putih Barat XVII No.30 Rt.009 Rw.06,
Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili kuasanya : Suparno
Hasanmihardjo, Pengacara Praktek/Penasihat Hukum, berkantor di
Jl. Paledang No.108, Karawang, Jawa Barat, berdasarkan Surat
Kuasa tanggal 3 Agustus 2002, selanjutnya disebut .. TERGUGAT ;-

PENGADILAN NEGERI tersebut ; -----

Setelah membaca berkas perkara ; -----

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Juli 2002 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Juli 2002 di bawah Register Nomor : 260/PDT.G/2002/PN.JKT.PST telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DUDUK SOAL

1. Bahwa ERMAN bin TARJAN (almarhum) adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah empang, seluas 54.300 M2, terletak di Desa Cibuyaya, Blok Ceplek, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuyaya, Gambar Situasi No.45/1975, tanggal 08 Juli 1975.
2. Bahwa atas tanah empang tersebut, Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah VII DJP Jawa Barat, telah menerbitkan SPPT No.32.17.131.009.001-0116.0 atas nama ERMAN bin TARJAN (almarhum) demikian juga Pajak Bumi Bangunan (PBB) dibayar tiap tahun oleh Penggugat.

3. Bahwa Penggugat adalah selaku ahli waris dari almarhum ERMAN bin TARJAN

SALINAN

4. Bahwa Tergugat mempunyai usaha dibidang jasa, yaitu memberikan pinjaman uang kepada masyarakat umum.
5. Bahwa semasa hidupnya pada bulan Juli 1975 ayah Penggugat (almarhum ERMAN bin TARJAN) telah meminjam uang sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Tergugat dan selanjutnya sehubungan dengan pinjaman uang tersebut, atas permintaan Tergugat kemudian ayah Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi No.45/1975, tanggal 08 Juli 1975, atas nama ERMAN bin TARJAN (almarhum).
6. Bahwa pada waktu yang bersamaan setelah Tergugat menerima asli sertifikat milik ayah Penggugat, Tergugat meminta ayah Penggugat menandatangani perikatan jual beli dan surat kuasa luas dan Tergugat mengatakan sebagai formalitas jaminan hutang.
7. Bahwa ayah Penggugat semasa hidupnya telah beberapa kali menemui Tergugat untuk memenuhi kewajibannya melunasi hutangnya sebesar Rp.1.000.000,- guna menebus sertifikat miliknya namun Tergugat selalu mencari-cari alasan dan menghindar dari ayah Penggugat, atas perbuatan Tergugat tersebut ayah Penggugat menjadi sakit-sakitan dan akhirnya meninggal dunia.
8. Bahwa setelah ayah Penggugat meninggal dunia pada tahun 1993, Penggugat mendatangi Tergugat bermaksud melunasi hutang ayahnya sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dan meminta jaminan sertifikat tanah empang milik ayah Penggugat namun Tergugat menolak dan mengatakan bahwa tanah-tanah tersebut telah dijual oleh ayah Penggugat kepada Tergugat, tetapi Tergugat tidak dapat menunjukkan kapan akta jual beli atas tanah empang tersebut dilakukan.
9. Bahwa Penggugat telah berulang kali berusaha menemui Tergugat untuk meminta asli sertifikat milik ayah Penggugat, namun Tergugat terus menghindar dan menolak menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat, karenanya perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa setelah Penggugat melakukan pengecekan ternyata dengan akal licik Tergugat telah mengakui seolah-olah selaku pemilik atas tanah-tanah tersebut.

SALINAN

Beli No.22, tanggal 14 Juli 1975, masing-masing dibuat oleh Notaris SOETOMO RAMELAN, SH, c
Jakarta.

11. Bahwa Penggugat sangat terkejut karena ayah Penggugat semasa hidupnya tidak pernah kenal dan datang menghadap Notaris SOETOMO RAMELAN, SH, di Jakarta, untuk membuat dan menandatangani akta-akta tersebut.
12. Bahwa proses pembuatan akta notaris tersebut tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum.
13. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku surat kuasa luas untuk menjual atas tanah tidak dibenarkan dan bertentangan dengan Undang-undang dan dengan meninggalnya si pemberi kuasa (almarhum ERMAN bin TARJAN), karenanya Surat Kuasa Luas No.23, tanggal 14 Juli 1975 menjadi gugur.
14. Bahwa berhubung Penggugat telah berulang kali menegor Tergugat untuk segera menyerahkan asli sertifikat hak milik, milik ayah Penggugat, namun Tergugat tetap tidak mengindahkannya, maka besar kemungkinan setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap Tergugat tetap menunda kewajibannya untuk memenuhi putusan dan tidak menyerahkan sertifikat milik ayah Penggugat tersebut, maka untuk mencegah terjadinya hal demikian adalah adil menurut hukum apabila Tergugat diwajibkan membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kepada Penggugat, apabila Tergugat lalai menyerahkan sertifikat hak milik ayah Penggugat tersebut, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap.
15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, karenanya mohon putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya.

PERMOHONAN :

Primer :

SALINAN

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan ayah Penggugat (almarhum ERMAN bin TARJAN) selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah empang seluas 54.300 M2, Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi No.45/1975, Tanggal 08 Juli 1975, terletak di Desa Cibuaya, Blok Ceplek, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Jawa Barat.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
4. Menyatakan Suat Kuasa Luas No.23, tanggal 14 Juli 1975, antara ayah Penggugat (almarhum ERMAN bin TARJAN) selaku pemberi kuasa dan Tergugat selaku penerima kuasa yang dibuat oleh Notaris SOETOMO RAMELAN, SH, di Jakarta adalah gugur/batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli No.22, tanggal 14 Juli 1975 yang dibuat oleh Notaris SOETOMO RAMELAN, SH, di Karawang adalah bertentangan dengan hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menghukum Tergugat dan/atau pihak lain yang diberikan hak untuk itu segera menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi No.45/1975, Tanggal 08 Juli 1975, atas nama ERMAN bin TARJAN (almarhum) kepada Penggugat selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan diucapkan.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat setiap hari, apabila Tergugat lalai menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik, milik ayah Penggugat (almarhum ERMAN bin TARJAN).
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bij voorraad).

SALINAN

Subsider :

Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan, kedua belah pihak hadir, untuk Penggugat datang menghadap Stefanus Gunawan, SH, MSc., dari Kantor Pengacara Stefanus & Rekan, dan untuk Tergugat datang menghadap kuasanya Suparno Hasanmihardjo ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara akan tetapi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 22 Agustus 2002, sebagai berikut :

I. Jawaban dalam Kompensi

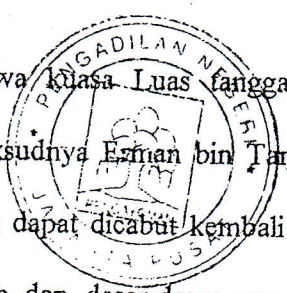
1. Bahwa benar, dulu Erman bin Tarjan adalah pemilik empang SHM No.106 Desa Cibuyaya, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat, GS No.45/1975, luas 5,43 Ha. Tetapi berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli tanggal 14 Juli 1975 No.22, dibuat oleh/dihadapan Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta, empang tersebut bukan lagi milik almarhum Erman bin Tarjan, melainkan milik Tergugat. Di dalam akta tersebut Erman bin Tarjan disebut "pihak pertama/penjual", Krisna Satya disebut "pihak kedua/pembeli". Dan sejak tanggal itu empang tersebut secara tunai telah diserahkan oleh Erman bin Tarjan kepada Tergugat dan harga empang itu sebesar Rp.1.900.500,- telah diterimakan oleh Tergugat kepada Erman bin Tarjan. Bersamaan dengan pembuatan Akta itu, buku Sertifikat Hak Milik No.106 Desa Cibuyaya diterima Tergugat dari Erman bin Tarjan.
2. Bahwa empang tersebut sejak Juli 1975 digarap/dikuasai sendiri oleh Tergugat sampai Agustus 1984. Dari 1 September 1984 sampai 1 September 1995 disewakan kepada Sdr. Kim Chai, penduduk Dusun Cemara, Desa Cemarajaya, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, PBB atas tanah tersebut dibayar Tinjauan yuridis..., Angelina, FHUI, 2012

7

SALINAN

Menyewa No.49, tanggal 25 Januari 1989, dibuat oleh Ida Rosyida, SH, Notaris di Karawang, pasal 5).

3. Bahwa setelah masa sewa menyewa empang ini habis pada 1 September 1995, maka masa sewa menyewa empang ini diperpanjang untuk masa 2 (dua) tahun, sampai dengan 1 September 1997 (Vide Perpanjangan Sewa Menyewa No.33, tanggal 12 Januari 1994, pasal 1). Dengan perpanjangan Masa Perjanjian Sewa Menyewa No.83, tanggal 26 Juni 1997, dibuat oleh Mustofa, Notaris di Karawang, masa sewa menyewa di perpanjang lagi selama 3 tahun, dari 30 September 1997 sampai 30 September 2000. Masa sewa menyewa diperpanjang lagi sejak 1 Oktober 1997 sampai 1 Oktober 2000, dengan Perpanjangan Masa Sewa Menyewa tanggal 17 September 1997 No.21, dibuat oleh Musthofa, Notaris di Karawang.
4. Bahwa tidak benar Tergugat punya bisnis meminjam-minjamkan uang kepada masyarakat umum.
5. Bahwa tidak benar Erman bin Tarjan beberapa kali atau bahkan cuma satu kali pernah berusaha untuk membayar pinjamannya Rp.1.000.000,- kepada Tergugat. Empang itu telah dijual dengan harga Rp.1.900.000,- dan tidak benar Penggugat-Penggugat telah berupaya untuk membayar utang Erman bin Tarjan. Tergugat tidak pernah memberi Erman pinjaman.
6. Bahwa Kuasa Luas tanggal 14 Juli 1975 No.23, klausula terakhirnya berbunyi : "Penghadap (maksudnya Erman bin Tarjan) menerangkan bahwa kuasa-kuasa seperti diberikan dengan akta ini tidak dapat dicabut kembali baik sebagian atau seluruhnya, pula tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhirkan sesuatu kuasa karena mengenai kuasa-kuasa tersebut telah diadakan perhitungan selengkapinya, pun pemberi kuasa mengikatkan kepada pemegang kuasa untuk mengesahkan tindakan pemegang kuasa berdasarkan kuasa-kuasa yang diberikan dengan akta ini dengan ikatan menurut hukum." Ketentuan ini adalah hukum yang khusus (lex specialis) mengikat Erman bin Tarjan dan Tergugat. Lagi pula Kuasa Luas itu tidak dapat dipisahkan dari ketentuan pasal 7 dan 8 Akta Perikatan Jual Beli tanggal 14 Juli 1975



SALINAN

7. Bahwa dengan demikian prosedur pembuatan baik Akta Perikatan Jual Beli maupun Kuasa Luas yang bersangkutan telah dipenuhi. Oleh karena itu tidak ada ketentuan hukum yang telah dilanggar.
 8. Bahwa dengan ini Tergugat menolak semua dalil gugatan Penggugat-Penggugat kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya.
 9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dimohon agar Majelis Hakim berkenan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :
 1. Menolak semua gugatan Penggugat Kompensi ;
 2. Menghukum Penggugat Kompensi supaya membayar ongkos perkara.
- I. Dalam Rekonpensi
1. Bahwa semua yang telah dikemukakan dalam bagian kompensi dianggap telah dimasukkan dalam bagian ini.
 2. Bahwa pada 27 Mei 2000 Ny. Caris binti Karjaya, istri almarhum Erman bin Tarjan, bersama-sama dengan anak-anak almarhum Erman bin Tarjan yaitu Sukarman bin Ralim dkk, memberi kuasa kepada Drs. Suhandi untuk : “ Mengupayakan agar tanah tambak seluas ± 53 Ha bersertifikat nomor 103 s.d 112 (tambak sengketa No.106 – Tergugat) a.n. si pemberi kuasa beralih haknya semula, yang sekarang masih dikuasai oleh Drs. Krisna Satya dan Sugiana alias Kim Cai.” Pada 27 Juni 2000 Drs. Suhandi “mengalihkan” kuasanya itu kepada Sdr. Parlin Sinaga, SH. “khusus” untuk mengajukan gugatan terhadap Drs. Krisna Satya dan Sugiana alias Kim Cai.
 3. Bahwa kuasa substitusi Tergugat Rekonpensi itu bukannya langsung menggugat Penggugat Rekonpensi dan Sdr. Kim Cai, melainkan “berputar” dengan lebih dahulu memanggil Sdr. Kim Cai – Penggugat Rekonpensi tidak dipanggil – agar Sdr. Kim Cai menghadap ke kantor Parlin Sinaga, SH pada tanggal 11 Juli 2000 untuk “didengar” duduk persoalannya yang sebenarnya serta untuk

SALINAN

4. Bahwa pada 11 Juli 2000 Sdr. Edi bin Suntara dengan "pasukannya" menyerobot empang umumnya seluas ± 53 Ha itu (termasuk empang sengketa) dan empang itu lepas dari penguasaan penyewa Sdr. Kim Cai. Empang sengketa akhirnya jatuh ke tangan para Tergugat Rekonpensi sampai sekarang.
5. Bahwa atas perbuatannya itu Sdr. Edi bin Suntara diputus bersalah telah melanggar ketentuan khasnya pasal 6 ayat (1) Undang-Undang No.51 Prp. Tahun 1960 oleh Pengadilan Negeri Karawang dengan putusannya tanggal 17 April 2000 No.15/Pid.R/2001/PN.Krw. dan ia dipidana dengan penjara selama 2 (dua) bulan. Putusan ini dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya 21 Agustus 2001 No.230/Pid/2001/PT.Bdg. Putusan ini telah "in kracht".
6. Bahwa dengan lepasnya empang tersebut dari tangan Sdr. Kim Cai maka Penggugat Rekonpensi harus mengembalikan uang sewa dan Penggugat Rekonpensi kehilangan penghasilan dari empang ini.
7. Bahwa bila empang ini digarap sendiri, maka dari setiap 1 Ha untuk masa selama 6 bulan dapat menghasilkan 5 kuintal ikan bandeng. Jadi setiap masa 6 bulan, empang sengketa dapat menghasilkan 5,43 Ha x 5 kuintal ikan bandeng = 27,15 kuintal ikan bandeng.
8. Bahwa untuk menjamin gugatan ini dimohon agar Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan atas sejumlah harta milik para Tergugat Rekonpensi, yang jenis dan lokasinya akan disusulkan. agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada verzet, banding dan lain-lain.

Berdasarkan hal-hal tersebut dimohon agar Majelis Hakim memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

1. Mengabulkan semua gugatan Penggugat Rekonpensi ;
2. Menyatakan, sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini yang telah dilakukan oleh Pengadilan.
3. Menyatakan para Tergugat Rekonpensi melanggar hukum ;
4. Menghukum para Tergugat Rekonpensi dan/atau orang lain yang mendapat hak dari mereka agar

SALINAN

5. Menyatakan, Penggugat Rekonpensi telah kehilangan penghasilan untuk setiap masa 6 bulan terhitung sejak Juli 2000 sampai empang tersebut diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi, sebanyak 27,15 kuintal ikan bandeng ;
6. Menghukum para Tergugat Rekonpensi untuk membayar kehilangan penghasilan tersebut (sebanyak 27,15 kuintal ikan bandeng untuk setiap 6 bulan) terhitung sejak Juli 2000 sampai empang sengketa diserahkan kepada Penggugat Rekonpensi ;
7. Menyatakan untuk melelang di muka umum barang-barang yang telah disita tersebut jika Tergugat Rekonpensi tidak dapat memenuhi kewajibannya itu ;
8. Menyatakan, putusan inid apat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada verzet, banding dan lain-lain ;
9. Biaya perkara menurut hukum ; -----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 10 Oktober 2002 ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak mengajukan Duplik ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti

berupa :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuaya, tanggal 8 Juli 1975 atas nama Erman bin Tarjan (diberi tanda P. 1).
2. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.132/KPT/2000, tanggal 26 Oktober 2000, atas nama Erman bin Tarjan (diberi tanda P. 2).
3. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2000 No. SPPT (NOP) : 32.17.131.009.001.0116.0, atas nama wajib pajak Erman bin Tarjan (diberi tanda P. 3).

SALINAN

5. Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2002 No. SPPT (NOP) : 32.17.131.009.001.0116.0, atas nama wajib pajak Erman bin Tarjan (diberi tanda P. 5).
6. Foto copy Akta Kuasa Luas No.23, tanggal 14 Juli 1975, dibuat oleh dan dihadapan Notaris SOETOMO RAMELAN, SH, di Jakarta (diberi tanda P. 6).
7. Foto copy Surat Keterangan kepala Desa Cemarajaya No.493/187/DS, tanggal 6 September 2002 (diberi tanda P. 7).
8. Foto copy Warkah Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuaya, tanggal 8 Juli 1975 atas nama Erman bin Tarjan (diberi tanda P. 8).
9. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 21 Nopember 2000, yang telah diketahui/dibenarkan oleh Camat Kecamatan Cibuaya No.474/53/Kec, tanggal 16 Februari 2001 (diberi tanda P. 9).

Surat-surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya, dimana bukti P. 2 ; P. 3 ; P. 4; P. 5; P. 7; dan P. 9, telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan bukti P. 1; P. 6; dan P. 8 tidak ditunjukkan aslinya di persidangan ; -----

Mertimbang, bahwa untuk memperkuat sangkalannya Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa



1. Foto copy Perikatan Jual Beli No. 22 tanggal 14 Juli 1975 dibuat oleh Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta (diberi tanda T. 1).
2. Foto copy Surat Kuasa Luas No.23, tanggal 14 Juli 1975, dibuat oleh dan dihadapan Soetomo Ramelan, SH, Notaris, di Jakarta (diberi tanda T. 2).
3. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa No.49 tanggal 5 Januari 1989, dibuat dihadapan Ida Rosida Suryana, SH, Notaris di Karawang (diberi tanda T. 3).
4. Foto copy Perpanjangan Sewa Menyewa No.6 tanggal 10 Mei 1995, dibuat oleh Ida Rosida Suryana

SALINAN

5. Foto copy Perpanjangan Masa Perjanjian Sewa Menyewa No.83 tanggal 26 Juni 1997, dibuat oleh Musthofa, SH, Notaris di Karawang (diberi tanda T.5).
6. Foto copy Perpanjangan Masa Perjanjian Sewa Menyewa No.21 tanggal 17 September 1999, dibuat oleh Musthofa, SH, Notaris di Karawang (diberi tanda T.6).
7. Foto copy dari foto copy Surat Kuasa tanggal 27 Mei 2000 (diberi tanda T.7).
8. Foto copy dari foto copy Surat Kuasa Substitusi dari Drs. Suhardi kepada Parlin Sinaga, SH (diberi tanda T.8).
9. Foto copy surat No. 31/Pdt/PS/VI/2000 tanggal 1 Juli 2000 (diberi tanda T.9).
10. Foto copy Putusan No. 15/Pid.R/2001/PN.Krw tanggal 17 April 2001 (diberi tanda T.10).
11. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.230/Pid/2001/PT. Bdg tanggal 21 Agustus 2001 (diberi tanda T.11).
12. Foto copy Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 (diberi tanda T.12).
13. Foto copy Surat Pernyataan Caris binti Karjaya tertanggal 10 Agustus 2002 (diberi tanda T.13).



Surat-surat bukti tersebut telah diberi materai secukupnya, dimana bukti T.1 ; T.2 ; T. 3 ; T.4 ; P.5; P. 6 ; P.10 ; P.11; dan P.13, telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan bukti P.7 ; P.8 ; P.9 ; dan P.12 tidak ditunjukkan aslinya di persidangan ; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang mana saksi-saksi pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi SUDARMO BIN DASWAN (dibawah sumpah) :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat ;

SALINAN

- Bahwa benar pada tahun 1975 bapak dari Warsiti yang bernama Erman bin Tarjan meminjam uang kepada Krisna sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan janji pada saat panen akan dibayar oleh Erman bin Tarjan sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan Sertifikat tanah No.106 ;
- Bahwa yang terjadi pada waktu itu adalah pinjam meminjam uang, bukan jual beli ;
- Bahwa Erman telah meninggal dunia pada tahun 1993 ;
- Bahwa saksi pernah ikut bersama Erman serta anaknya Warsiti ke rumah Krisna di daerah Cempaka Putih Jakarta sebanyak 2 kali untuk menebus Sertifikat dengan membawa uang sebesar Rp.1.500.000,- tetapi tidak pernah bertemu dengan Krisna, dan melalui istrinya Krisna menyatakan tidak mau menerima tebusan tersebut karena Sertifikat sudah dijaminkan oleh Krisna di Bank ; -----

2. Saksi ENDI S. LADI SAPUTRA (dibawah sumpah) :

- Bahwa saksi adalah Sekretaris Kelurahan Desa Cemarajaya ;
- Bahwa pemilik tanah seperti tersebut dalam bukti P. 7 adalah Erman bin Tarjan ;
- Bahwa berdasarkan buku Letter C Desa Cemarajaya, tanah Erman bin Tarjan tersebut belum ada pengalihan hak kepada orang lain ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat tidak mengajukan saksi ; -----

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 31 Maret 2003 ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat maupun Tergugat menyatakan tidak ada lagi yang akan diajukan dalam perkara ini dan akhirnya kedua belah pihak memohon putusan ; -----

SALINAN

TENTANG HUKUMNYA :

DALAM KONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut di atas ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa Erman bin Tarjan (almarhum) adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah Empang seluas 54.300 M2 terletak di Desa Cibuaya, Blok Ceplek, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi No.45/1975 tanggal 8 Juli 1975 ;
2. Bahwa Penggugat adalah selaku ahli waris dari almarhum Erman bin Tarjan ; -----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mendalilkan pada pokoknya tanah sengketa tersebut dahulu milik Erman bin Tarjan, tetapi berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli tanggal 14 Juli 1975 No.22, dibuat oleh dihadapan Soetomo Ramelan, SH. empang tersebut bukan lagi milik almarhum Erman bin Tarjan, melainkan milik Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa karena dalil Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat, maka sesuai hukum pembuktian kepada Tergugat terbeban membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya kepada Tergugat terbeban pula membuktikan dalil sangkalannya ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P. 1 sampai dengan P. 10 serta saksi-saksi bernama SUDARMO BIN DASWAN dan ENDI S. LADI SAPUTRA, sedangkan untuk mempertahankan sangkalannya Tergugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda T. 1 sampai dengan T. 13 ; -----

SALINAN

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan persidangan berdasarkan surat gugatan, jawaban, Replik, Duplik dan surat-surat bukti yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara, telah terdapat fakta-fakta yang diakui yaitu :

1. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 106/Desa Cibuyaya tanggal 8 Juli 1975, Erman bin Tarjan tercatat sebagai pemegang hak atas sebidang tanah Empang seluas 54.300 M2 terletak di Desa Cibuyaya, Blok Ceplek, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Jawa Barat ;
2. Bahwa atas tanah sengketa tersebut almarhum Erman bin Tarjan (ayah Penggugat) dan Tergugat telah dibuat Akta Perikatan Jual Beli No.22 tanggal 14 Juli 1975 dan Surat Kuasa Luas tanggal 14 Juli 1975, semuanya dibuat dihadapan Notaris Soetomo-Ramelan, SH, Notaris di Jakarta ;
3. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Erman bin Tarjan ;
4. Bahwa kemudian tanah sengketa tersebut oleh Tergugat telah disewakan kepada pihak lain ;
5. Bahwa yang menguasai Sertifikat tanah sengketa adalah Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat yang belum menjadi tetap maupun dari penyangkalan Tergugat adalah :

Menurut Penggugat :

- Bahwa semasa hidupnya pada bulan Juli 1975 ayah Penggugat (almarhum Erman bin Tarjan) telah meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp.1.000.000,- untuk itu ayah Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuyaya, Gambar Situasi No.45/1975 tanggal 8 Juli 1975 atas nama Erman bin Tarjan ;

SALINAN

miliknya, tetapi Tergugat selalu mencari alasan dan menghindar dari ayah Penggugat, atas perbuatan Tergugat tersebut ayah Penggugat menjadi sakit-sakitan dan akhirnya meninggal dunia ;

- Bahwa setelah ayah Penggugat meninggal dunia tahun 1993, Penggugat mendatangi Tergugat untuk melunasi hutang ayahnya dan meminta jaminan Sertifikat tanah Empang milik ayah Penggugat, namun Tergugat menolak dengan mengatakan tanah tersebut telah dijual ayah Penggugat, karenanya perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ; ---

Menurut Tergugat :

- Bahwa tidak benar Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa, karena tanah sengketa tersebut telah dibeli dan menjadi hak Tergugat berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.22 tanggal 14 Juli 1975 dan Surat Kuasa Luas tanggal 14 Juli 1975 No.23, semuanya dibuat dihadapan Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta ; -----

Menimbang, bahwa dari perselisihan hukum tersebut, maka yang harus diselesaikan ialah :
Siapakah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah Empang seluas 54.300 M2 yang terletak di Desa Cibuyaya, Blok Ceplok, Kecamatan Karawang (tanah sengketa) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P. 1, berupa Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuyaya, Gambar Situasi No.45/1975 tanggal 8 Juli 1975, sebagai pemegang haknya adalah Erman bin Tarjan. Hak Milik atas tanah tersebut berasal dari konversi dari Milik Adat, persil No.523.D/II.Kikitir (C) No.1662 ; -

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa tanah sengketa tersebut adalah sebagai miliknya berdasarkan Akta Jual Beli No.22 tanggal 14 Juli 1975 dan Surat Kuasa Luas No.23 tanggal 14 Juli 1975 semuanya dibuat dihadapan Soetomo Ramelan, SH, Notaris di Jakarta (bukti T. 1 dan T. 2 / P. 6) ; -----

Menimbulkan bahwa selanjutnya timbul pertanyaan apakah dengan lahir atau terbitnya Akta Perikatan Jual Beli (T. 1) dan Surat Kuasa Luas (T. 2 / P. 6) tersebut telah terjadi peralihan hak atas tanah sengketa ; -----

SALINAN

Menimbang, bahwa di dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ditentukan :
Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu Akta yang dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut (Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria ; -----

Menimbang, bahwa apabila sengketa dalam perkara ini dihubungkan dengan ketentuan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa peralihan atau pemindahan hak atas tanah adalah sah jika dibuktikan dengan adanya akta yang dibuat di hadapan Pejabat yang dalam prakteknya dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ; -----

Menimbang, bahwa Perikatan Jual Beli pada bukti T. 1 dibuat di hadapan Soetomo Ramelan, SH., Notaris di Jakarta ; -----

Menimbang, bahwa dalam pasal 4 dari bukti T. 1 disebutkan : Pelaksanaan jual belinya sebagai diharuskan menurut Peraturan Pemerintah seribu sembilan ratus enam puluh satu No.10., akan dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, pada waktu yang kemudian akan ditetapkan sendiri oleh pihak ke-dua/Pembeli ; -----

Menimbang, bahwa Notaris yang membuat Akta (bukti T. 1) tersebut berdomisili di Jakarta, bukan di wilayah hukum dimana objek tanah tersebut berada yaitu di Kabupaten Karawang ; -----



Menimbang, bahwa dari uraian tersebut terbukti lahirnya bukti T. 1 walaupun judulnya Perikatan Jual Beli, akan tetapi transaksi jual beli atas tanah sengketa tidak pernah terjadi karena Akta Jual Beli itu sendiri harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkedudukan dimana tanah itu terletak, yakni di Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang ; -----

Menimbang, bahwa dalam hal ini sejalan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3045 K/Pdt/1991 tanggal 30 Mei 1996 yang menyatakan semua pengalihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ; -----

SALINAN

Menimbang, bahwa dengan demikian bukti T. 1 tersebut bukanlah sebagai bukti telah terjadinya pengalihan hak atas tanah sebagaimana ditentukan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Kuasa Luas No. 22 tanggal 14 Juli 1975 (bukti T. 2) yang dibuat di hadapan Soetomo Ramelan, SH., Notaris di Jakarta ; -----

Menimbang, bahwa bukti T. 2 tersebut inti pokoknya Erman bin Tarjan (ayah Penggugat) selaku pemilik sebidang tanah Empang seluas 54.300 M2. Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuya, Gambar Situasi tertanggal 8 Juli 1975 No. G.S 45/1975 (tanah sengketa) memberi Kuasa Istimewa kepada Drs. Krisna Satya (Tergugat) untuk melakukan tindakan antara lain : menjual/ memindahtangankan, termasuk melepaskan dan menghibahkan, menyewakan, menghipotikkan atau membebani dengan hak-hak jaminan untuk menjamin pembayaran lunas sesuatu hutang terhadap siapapun dan seterusnya, kuasa seperti diberikan dalam akta ini tidak dapat dicabut kembali baik sebagian atau seluruhnya, pula tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhirkan sesuatu kuasa dan seterusnya ; -----

Menimbang, bahwa dari uraian bukti T. 2 tersebut dapat disimpulkan lagi bahwa kuasa yang diberikan Erman bin Tarjan (orang tua Penggugat) kepada Tergugat sebagai kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali ; -----

Menimbang, bahwa suatu kuasa mutlak didasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 (bukti T. 12) dilarang atau tidak dapat dibenarkan jika kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa dan kuasa tersebut pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah ; -----

Menimbang, bahwa karena suatu surat kuasa mutlak tidak dapat dibenarkan berdasarkan bukti T. 12, juga telah ternyata jika dihubungkan dengan bukti T. 1 yang berjudul "Perikatan Jual Beli" dibuat dalam rangka pemindahan hak atas tanah dari Erman Bin Tarjan kepada Tergugat, hal mana terbukti atas tanah sengketa tersebut setelah lahirnya bukti T. 1 dan T. 2 oleh Tergugat telah disewakan kembali kepada orang lain sebagaimana pada bukti T. 2.

SALINAN

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, bukti T. 1 ternyata bukan sebagai bukti adanya peralihan hak atas tanah, sedangkan bukti T. 2 telah pula bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, maka kedua bukti tersebut haruslah dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

Menimbang, bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Kepala Desa Cemara Jaya No.593/187/DS, tanggal 6 September 2002 (bukti P- 7) ternyata tanah Empang sengketa Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuyaya tidak pernah dimutasikan kepada siapapun dan tetap masih tercatat atas nama Erman bin Tarjan ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan surat Keterangan Ahli Waris tanggal 21 Nopember 2000 yang telah diketahui/dibenarkan oleh Camat Kecamatan Cibuyaya No.474/53/Kec. Tanggal 16 Februari 2001 (P. 9), Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Erman bin Tarjan ; -----

Menimbang, bahwa karena bukti T. 1 dan T. 2 telah tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian terhadap sebidang tanah empang seluas 54.300 M2 terletak di Desa Cibuyaya, Blok Ceplek, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuyaya, Gambar Situasi No.45/1975 tanggal 8 Juli 1975 (bukti P. 1) adalah sebagai miliknya almarhum Erman bin Tarjan yaitu ahli dari Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana tidak dibantah oleh Tergugat dalam jawabannya bahwa tanah sengketa berada dalam penguasaannya, dan telah terbukti hak atas tanah sengketa sebagai milik Penggugat, maka perbuatan Tergugat yang menguasai Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuyaya atas tanah empang (bukti P. 1) tersebut dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum, karenanya menghukum Tergugat atau pihak lain yang diberikan hak untuk itu segera menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuyaya, Gambar Situasi No.45/1975 tanggal 8 Juli 1975 atas nama Erman bin Tarjan kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa dalam petitum No.6 Penggugat memohon untuk menyatakan agar Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuyaya, Gambar Situasi No.45/1975 atas nama Erman bin Tarjan tersebut diserahkan kepada Penggugat selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan diucapkan.
Tinjauan yuridis..., Angelina, FHUI, 2012

SALINAN

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan tersebut Majelis Hakim berpendapat adalah sesuai dengan rasa keadilan bagi masyarakat jika dikabulkan agar diserahkan terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum No.7 Penggugat memohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila Tergugat lalai menyerahkan Sertifikat Hak Milik, milik ayah Penggugat (almarhum Erman bin Tarjan) ; -----

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas terhadap tanah sengketa berdasarkan bukti T. 3, T. 4, T. 5 dan T. 6 telah disewakan oleh Tergugat kepada orang lain, dengan demikian telah nyata adanya itikad tidak baik dari Tergugat untuk tetap menguasai Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuaya (P. 1), oleh karena itu terhadap tuntutan agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa dapat dikabulkan, akan tetapi mengenai jumlahnya Majelis Hakim hanya mengabulkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap hari Tergugat lalai menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuaya tersebut ; -----

Menimbang, bahwa mengenai petitum No.8 agar putusan dalam perkara ini dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi, karena berdasarkan persidangan dan surat-surat bukti yang diajukan oleh Penggugat, belum sepenuhnya memenuhi ketentuan pasal 180 HIR, maka tuntutan tersebut belum beralasan dan haruslah dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, dengan tanpa mempertimbangkan alat-alat bukti lainnya dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya ; -----

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa Tergugat Dalam Rekonpensi bersama jawabannya telah mengajukan gugatan balik/Rekonpensi terhadap Penggugat Dalam Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi ; -----

SALINAN

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Dalam Rekonpensi adalah sebagaimana diuraikan tersebut di atas ; -----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian konpensi, dioper-alih, sehingga merupakan bagian yang tidak terpisahkan sebagai pertimbangan dalam rekonpensi ini ; -----

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi adalah mengenai lepasnya penguasaan atas empang sengketa dari Kim Cai (penyewa) kepada Tergugat Dalam Rekonpensi yang mengakibatkan Penggugat Dalam Rekonpensi kehilangan penghasilan yang dalam masa 6 bulan dapat menghasilkan 5,43 Ha x 5 kwintal ikan bandeng = 27,15 kwintal ikan bandeng ; -----

Menimbang, bahwa dalil Penggugat Dalam Rekonpensi tersebut telah dibantah oleh Tergugat Dalam Rekonpensi dengan menyatakan pada pokoknya tanah empang bukan milik Penggugat Dalam Rekonpensi, tetapi milik Tergugat Dalam Rekonpensi ; -----

Menimbang, bahwa sebagai diakui oleh Penggugat Dalam Rekonpensi, tanah sengketa telah disewakan Penggugat Dalam Rekonpensi kepada orang lain yaitu sesuai dengan bukti T. 3, T. 4, T. 5, dan T. 6 maka terbukti Penggugat Dalam Rekonpensi telah menyewakan tanah sengketa tersebut kepada pihak lain, dengan demikian tidak terbukti Penggugat Dalam Rekonpensi telah mengusahakan sendiri tanah sengketa untuk digunakan empang membesarkan ikan bandeng, hal mana terbukti pula dalam surat gugatan angka No. 7 ada disebutkan kalimat " Bahwa bila empang ini digarap sendiri " ; -----

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan di atas, maka Penggugat Dalam Rekonpensi telah tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, karena itu gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi tersebut harus ditolak ; -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Dalam Konpensi telah dikabulkan sebagian sedangkan gugatan Penggugat Dalam Rekonpensi dinyatakan ditolak, maka Tergugat Dalam Konpensi Penggugat Dalam Rekonpensi berada pada pihak yang dikalahkan.

SALINAN

Mengingat Undang-undang yang bersangkutan dengan perkara ini.

MENGADILI:

DALAM KONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
- Menyatakan ayah Penggugat (almarhum Erman bin Tarjan) selaku pemilik yang sah sebidang tanah empang seluas 54.300 M2. Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibu Gambar Situasi No.45/1975 tanggal 8 Juli 1975 terletak di Desa Cibuaya, Blok Cer Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Jawa Barat ; -----
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
- Menyatakan Surat Kuasa Luas No.23 tanggal 14 Juli 1975 antara ayah Penggugat (Erman Tarjan) selaku pemberi kuasa dan Tergugat selaku penerima kuasa yang dibuat oleh Soet Ramelan, SH., Notaris di Jakarta, tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
- Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli No.22, tanggal 14 Juli 1975 yang dibuat c
Soet Ramelan, SH., Notaris di Jakarta, tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
- Menghukum Tergugat dan/atau pihak lain yang diberikan hak untuk itu segera menyerahk
asli Sertifikat Hak Milik No.106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi No.45/1975 tanggal 8
1975 atas nama Erman bin Tarjan (almarhum) kepada Penggugat selambat-lambatnya
(delapan) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.250.000,- (c
ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat setiap hari, apabila Tergugat lalai menyerahk
asli Sertifikat Hak Milik, milik ayah Penggugat (almarhum Erman bin Tarjan) ; -----
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----
Tinjauan yuridis..., Angelina, FHUI, 2012



SALINAN

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi ; -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 299.000,- (dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari : SENIN, tanggal : 14 APRIL 2003, oleh kami H. SAPARUDDIN HASIBUAN, SH, sebagai Hakim Ketua Majelis, H. HERRI SWANTORO, SH, MH, dan SILVESTER DJUMA, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, dibantu CHRISTANTO PUDJIONO, SH, Panitera Pengganti Pengadilan tersebut, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta tanpa dihadiri oleh Tergugat atau Kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

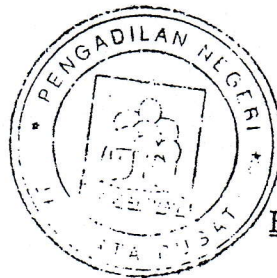
HAKIM KETUA MAJELIS

HS

1. H. HERRI SWANTORO, SH, MH

HS

2. SILVESTER DJUMA, SH



HS

H. SAPARUDDIN HASIBUAN, SH

PANITERA PENGGANTI

HS

CHRISTANTO PUDJIONO, SH

Perincian biaya-biaya :

Materai	: Rp. 6.000,-
Redaksi	: Rp. 3.000,-
Panggilan sidang	: Rp. 240.000,-
Administrasi	: Rp. 50.000,- +
Jumlah	: Rp. 299.000,-

PUTUSAN

NOMOR : 130/PDT/2004/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

DRS. KRISNA SATYA

Bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Barat XVII No. 30 Rt. 009 Rw. 06 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili kuasanya : SUPARNO HASANMIHARDJO berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Agustus 2002, dengan ini memberi Kuasa Substitusi Kepada i MADE GELGEL, SH, MBA & Rekan, Advokat dan Pengacara, beralamat di Graha Jasindo Lt. III Suite 301 Jl. Menteng Raya No 21, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tetanggal 24 April 2003, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;



LAWAN :

NY. WARSITI BINTI ERMAN

Selaku ahli awris dari ERMAN bin TARJAN bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan para ahli waris yang lainnya dari almarhum Erman bin Tarjan masing-masing bernama 1. Caris bt. Karjaya 2. Suhaman bn Erman 3. Suhamid bn Erman 4. Suntara bn Erman 5. Ny. Aciah bt Erman 6. Ny. Warsitem bt Erman 7. H. halimah bt Tasik 8. Ny. Aliyah bt Tasik 9. Ny. Atiah bt Tasik 10. Ny. Warkinah bt Tasik, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Nopember 2000, bertempat tinggal di Dusun Cibuaya III RT. 03 RW. 05 Kelurahan Cibuaya, Kecamatan Cibuaya, Karawang, dalam hal ini diwakili kuasanya : STEFANUS GUNAWAN, SH, MSC dan Rekan Advokat dan Pengacara berkantor di Gunung Sahari Raya No. 73 C/19, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus.....

Khusus tertanggal 1 Maret 2004, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula PENGGUGAT;

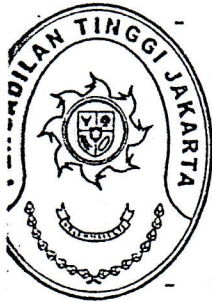
Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 14 April 2003 No. 260/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst., dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :



- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan ayah Penggugat (almarhum Erman bin Tarjan) selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah empang seluas 54.300 M2. Sertifikat hak Milik No. 106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi No. 45/1975 tanggal 8 Juli 1975 terletak di Desa Cibuaya, Blok Ceplek, Kecamatan Pedes, Kabupaten Karawang, Jawa Barat ;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan Surat Kuasa Luas No. 23 tanggal 14 Juli 1975 antara ayah Penggugat (Erman bin Tarjan) selaku pemberi kuasa dan Tergugat selaku penerima kuasa yang dibuat oleh Soetomo Ramelan, SH., Notaris di Jakarta tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- Menyatakan Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 22 tanggal 14 Juli 1975 yang dibuat oleh Soetomo Ramelan, SH., Noatris di Jakarta tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- Menghukum Tergugat dan / untuk pihak lain yang diberikan hak untuk itu segera menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik No. 106/Desa Cibuaya, Gambar Situasi No. 45/1975 tanggal 8 Juli 1975 atas nama Erman bin Tarjan (almarhum) kepada Penggugat selambat-lambatnya.....

lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;

- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat setiap hari, apabila Tergugat lalai menyerahkan asli Sertifikat Hak Milik, milik ayah Penggugat (almarhum Erman bin Tarjan) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonsensi ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat Dalam Konpensi / Penggugat Dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 299.000,- (dua ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding No. 118/Srt.Pdt.Bdg/2003/PN.Jkt.Pst jo. No. 260/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh : H. R MOCH. ANTON SUYATNO, SH. M.Hum. Panitera Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 25 Juni 2003 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 24 April 2003 No. 260/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst. yang diberitahukan pada tanggal 16 Juni 2003 ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 10 Februari 2004 ;

Menimbang, bahwa kepada pihak Pembanding semula Tergugat dan Terbanding semula Penggugat telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara masing-masing pada tanggal 9 Februari 2004 dan tanggal 10 Februari 2004 ;

Menimbang.....

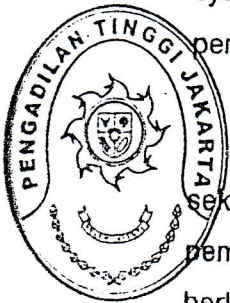


Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 16 September 2004 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 September 2004, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 10 Februari 2004 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah pula menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 2 Maret 2004 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 2 Maret 2004, dan dengan resmi telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 9 Maret 2004 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan diajukan sesuai syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima ;



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara tersebut yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini, serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 14 April 2003 No. 260/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst. yang dimohonkan banding tersebut, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa segala alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, karenanya segala alasan dan pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding ;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Tergugat dimana didalam Memori Banding tersebut tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri.....

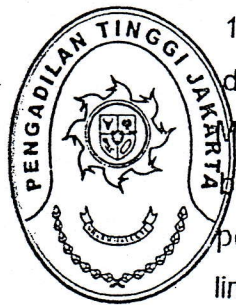
Negeri Jakarta Pusat tanggal 14 April 2003 No. 260/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst, oleh karenanya putusan a quo tersebut harus dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat berada dipihak yang kalah maka ia dihukum pula membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan Undang-undang No. 20 tahun 1947 dan pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 14 April 2003 No. 260/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Pst. yang dimohonkan banding ;
- Menghukumi Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta, pada hari : S E L A S A, tanggal 3 Agustus 2004, oleh kami : NY. HJ. HARTATI, SH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis. SRI HANDOJO, SH. dan R. JOEDIJONO, SH. Hakim-Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta, masing-masing selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 10 Juni 2004 No. 149/Pen/2004/130/Pdt/2004/PT.DKI. telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding, dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan.....

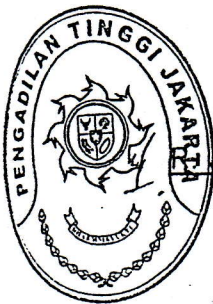
dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta NY. NURHAYATI, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

~~HAKIM KETUA MAJELIS,~~

SRI HANDOJO, SH

NY. HJ. HARTATI, SH.



BOEDIJONO, SH.

PANITERA PENGGANTI,

NY. NURHAYATI, SH.

Perincian Biaya Banding :

1. Materi	: Rp 6.000,-
2. Redaksi	: Rp 3.000,-
3. Biaya Administrasi Banding	: Rp 75.000,-
4. Pemberkasan	: <u>Rp 66.000,-</u>
J U M L A H	: Rp 150.000,-



NOTARIS
SOETOMO RAMELAN. S.H.
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
JAKARTA

KANTOR : JALAN KRAMAT RAYA 98 JAKARTA TEL. 56507

RUMAH : JALAN CIPINANG CEMPEDAK II NOMOR 36

POLONIA - JATINEGARA, TEL. 84057

AKTA

-PERIKATAN JUAL BELI -

Tanggal : 14 JULI 1975. Nomor : 22.-

- PERIKATAN JUAL BELI -

-Nomor : 22.-

-Pada hari ini, Senin tanggal empat belas Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (14-7-1975).-----

-Hadlir di hadapan saya, SOETOMO RAMELAN, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan hadlirnya para saksi yang telah saya, Notaris, kenal dan yang akan disebutkan pada bagian penutup dari akta ini :-----

I. -tuan ERMAN bin TARJAN, petani, bertempat tinggal di Kabupaten Karawang, Kecamatan Pedes, Desa Cibuya, Kampung Kerajan, untuk sementara berada di Jakarta ; -----

-di dalam akta ini selanjutnya juga disebut :-----

----- pihak pertama/penjual -----

II. -tuan Doctorandus KRISNA SATYA, swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Cempaka Putih Barat XVII nomor 30, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 06;-----

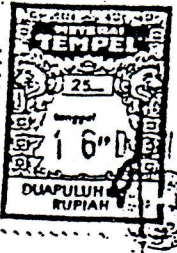
-di dalam akta ini selanjutnya akan disebut :-----

----- pihak ke dua/pembeli -----

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

-Penghadap pihak pertama menerangkan dengan ini, telah mengikatkan dirinya untuk menjual kepada penghadap pihak ke dua, yang menerangkan telah mengikatkan untuk membeli dari pihak pertama, berupa :-----

-sebidang tanah Hak Milik luasnya lima puluh empat ribu dan tiga ratus meter persegi (54.300 m²), terletak di dalam Daerah Propinsi Jawa-Barat, Kabupaten Karawang, Kecamatan Pedes, Desa Cibuya, lebih lanjut sebagai dibuktikan pemilikannya atas kekuatan sehelai serti-



1975



pikat Pak Milik, desa Cibuya nomor 106, gambar situasi tertanggal delapan Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (8-7-1975), nomor : G.S. 45/1975, tertulis atas nama pihak pertama yang aselinya telah diperlihatkan kepada saya, Notaris.

-Perikatan jual beli tersebut menurut keterangan para pihak dilakukan dengan harga satu juta sembilan ratus ribu dan lima ratus rupiah (Rp.1.900,500,--) mengenai harga penjualan mana menurut keterangan pihak pertama telah diterima dengan penuh dan cukup dari pihak ke dua, untuk penerimaan jumlah uang mana akta ini berlaku sebagai tanda penerimaan/kwitansi yang sah, selanjutnya dengan memakai syarat-syarat dan janji-janji berikut ini :

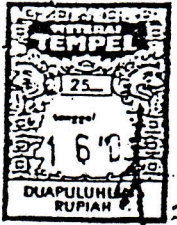
_____ Pasal 1. _____

-Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan-ketentuan Hukum Agraria yang mengatur tentang peralihan menurut hukum (juridische levering), mulai hari ini apa yang dijual dengan akta ini diserahkan secara nyata di dalam kekuasaan dan pemilikannya pembeli oleh pihak pertama/penjual .

_____ Pasal 2. _____

-Segala keuntungan yang diperoleh dan/atau kerugian yang diderita dengannya mulai hari ini menjadi keuntungan dan tanggungannya pihak ke dua/pembeli.

-Segala beban-beban atas tanah sampai hari ini menjadi beban dan tanggungannya pihak pertama/penjual, dan selanjutnya menjadi beban dan pembayarannya pihak ke dua/pembeli.



1975

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

-Dengan telah ditunaikannya pembayaran lunas dari harga penjualannya oleh pihak ke dua/pembeli kepada pihak pertama/penjual, khusus mengenai perikatan jual beli ini antara para pihak telah dibuat perhitungan selengkapnya sehingga pada waktu dilangsungkannya akta jual-belinya di hadapan Pejabat yang berwenang tidak akan dibuat sesuatu perhitungan atau pembayaran lagi atas dasar apapun dan berapa pun jumlahnya .

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

-Pelaksanaan jual-belinya sebagai diharuskan menurut Peraturan Pemerintah tahun seribu sembilan ratus enam puluh satu, nomor 10, akan dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, pada waktu yang kemudian akan ditetapkan sendiri oleh pihak-ke-dua/pembeli.

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

-Pihak pertama/penjual mengikatkan kepada pihak ke dua/pembeli, untuk semenjak dilangsungkannya akta ini tidak menjual atau dengan cara lain memindahtangankan, dan/atau membebani bidang tanah tersebut dengan hak jaminan, ataupun mengganggu pihak ke dua/pembeli dalam menjalankan hak-haknya atas bidang tanah tersebut.

-Setiap perbuatan yang bertentangan dengan apa yang diharuskan menurut ayat di atas, tentang mana cukup dibuktikan dengan terjadinya peristiwa yang dilarang, menjadikan pihak pertama/penjual lalai dan melahirkan kewajiban untuk mengembalikan di dalam

keadaan seperti sebelum terjadinya pelanggaran, satu - dan lainnya dengan tidak mengurangi kewenangan pihak - ke dua/pembeli untuk menuntut ganti kerugian jika - ada alasan untuk itu .

Pasal 6.

Penjual menjamin pembeli, bahwa mengenai apa yang - dijualnya dengan akta ini, benar-benar ;

a. adalah miliknya penjual sendiri, dan hanya penjual - lah yang berhak untuk menjual atau memindah tangan - kan ;

b. tidak berada dalam penyitaan, sengketa atau dibe - bani dengan hak-hak jaminan yang berupa apapun ;

c. bahwa tidak ada pihak lain yang ikut mempunyai - hak atau mempunyai hak yang lebih kuat atasnya ;

-dan karenanya pembeli dibebaskan oleh penjual, ji - ka ada tuntutan-tuntutan mengenai hal-hal tersebut.

Pasal 7.

Pihak ke dua/pembeli diberikan kuasa dengan hak - substitusi oleh pihak pertama /penjual, untuk :

a. melangsungkan akta jual-belinya di hadapan Peja - bat yang berwenang, baik kepada pihak ke dua sen - diri ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh pihak - ke dua sendiri, yaitu untuk, dan atas nama pihak pertama menanda tangani akta jual-belinya sebera - pa pihak pertama tidak dapat hadir di hadapan - Pejabat, tentang mana cukup dibuktikan dengan - tidak hadirnya pihak pertama di hadapan Pejabat - yang ditunjuk oleh, dan pada waktu yang ditetap - kan oleh pihak ke dua sendiri ;

b. mewakili pihak pertama/penjual sebagai pemilik,

dan sebagai demikian melakukan segala tindakan baik yang bersifat pengurusan ataupun penilikan selama bidang tanah tersebut masih tertulis di atas nama pihak pertama/penjual. -----

----- Pasal 8. -----

-Kuasa-kuasa seperti diberikan dengan akta ini merupakan bagian yang penting dan syarat mutlak dari perjanjian ini, dan sebagai demikian tidak dapat dicabut kembali pula tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum mengakhirkan sesuatu kuasa, karena tanpa kuasa-kuasa seperti tersebut perjanjian ini juga tidak berlangsung. -----

----- Pasal 9. -----

-Segala biaya-biaya yang berhubungan dengan perjanjian ini, termasuk biaya dari akta ini dan balik namanya di atas namanya pihak ke dua, menjadi beban dan pembayarannya pihak ke dua/pembeli. -----

----- Pasal 10. -----

-Para pihak memilih tentang hal ini dan segala akibatnya, demikian pula mengenai pelaksanaannya (gerechteleijke ten uitvoerlegging) tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada kantor Panitera Pengadilan Negegi di Karawang . -----

-Dari segala sesuatu yang telah disebutkan di atas, maka dibuatlah : -----

----- A K T A I N I. -----

-Dilangsungkan di Jakarta pada hari-, dan tanggal sebagai yang telah disebutkan pada bagian permulaan dari akta ini, dengan hadirnya tuan-tuan Rukmana dan -----

Komarudin, ke duanya pegawai Notaris dan bertempat -
tinggal di Jakarta sebagai para saksi. -----

-Akta ini setelah saya, Notaris, bacakan kepada -----
para penghadap dan para saksi, maka dengan seketika
ditanda tangani oleh para penghadap, para saksi dan -
saya, Notaris. -----

-Dibuat dengan memakai dua perubahan, karena dua -----
coretan dengan gantian. -----

-Akta aselinya telah ditanda tangani secukupnya. -----

-Diterbitkan sebagai salinan.-



SOETOMO RAMELAN S.H.
Notaris dan PPAT
Djakarta



NOTARIS
-SOETOMO RAMELAN, S.H.
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
JAKARTA

KANTOR : JALAN KRAMAT RAYA 98 JAKARTA TEL. 56507
RUMAH : JALAN CIPINANG CEMPEDAK II NOMOR 36
POLONIA - JATINEGARA, TEL. 84057

AKTA

- K U A S A - D U A S -

Tanggal : 14 JULI 1975. Nomor : 23.-

SALINAN

- K U A S A - L U A S -

-Nomor : 23.-

-Pada hari ini, Senin tanggal empat belas Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (14-7-1975).-----

-Hadlir di hadapan saya, SOETOMO RAMELAN, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan hadlirnya para saksi yang telah saya, Notaris, kenal dan yang akan disebutkan pada bagian penutup dari akta ini :-----

-tuan ERMAN bin TARJAN, petani, bertempat tinggal di Kabupaten Karawang, Kecamatan Pedes, desa Cibuya, Kampung Kerajan, untuk sementara berada di Jakarta ;-----

-di dalam akta ini selanjutnya juga disebut:-----

" pemberi kuasa " -----

-Penghadap yang telah saya, Notaris, kenal menerangkan dengan ini memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada : -----

-tuan Doctorandus KRISNA SATYA, swasta, bertempat tinggal di Jakarta, Cempaka Putih XVII, nomor 30, RT.009/06, selanjutnya juga akan disebut " pemegang kuasa ". -----

I S T I M E W A : -----

-untuk mewakili pemberi kuasa selaku pemilik dari:-----

-sebidang tanah, luasnya lima puluh empat ribu dan tiga ratus meter persegi (54.300 m²), terletak di dalam Daerah Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Karawang, Kecamatan Pedes, desa Cibuya, lebih lanjut sebagai dibuktikan pemilikannya atas kekuatan sehelai sertipikat Hak Milik, desa Cibuya nomor: 106, gambar situasi -----

tertanggal delapan Juli seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (8-7-1975) nomor G.S.45/197 tertulis atas nama "pemberi kuasa" yang asli telah diperlihatkan kepada saya, Notaris; ---

-dan sehubungan dengan itu yang dikuasakan berhak dan berwenang melakukan segala tindakan urusan maupun tindakan pemilikan di manapun dan terhadap siapapun selanjutnya menjalankan/mengerjakan segala sesuatu yang "pemberi kuasa" selaku pemilik sekarang dan di kemudian hari berhak dan berwenang melakukan/mengerjakannya, antara lain : -----

-menjual/memindah tangankan, termasuk melepaskan dan menghibahkan, menyewakan, menghipotikkan atau membani dengan hak-hak jaminan untuk menjamin pembayaran lunas sesuatu hutang terhadap siapapun juga dengan harga, syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh yang dikuasakan sendiri, menjual kepada pemegang kuasa sendiri maupun orang lain, menerima dan memberikan tanda penerimaan mengenai harga penjualan/ganti kerugiannya, atau uang sewanya, menyerahkan apa yang dijualnya/dilepaskan dalam pemilikan nya pembeli atau yang menerima pemindahan/pelepasan membantu balik namanya di atas nama pembeli/ yang menerima pemindah tangannya, memohonkan dan menerima izin-izin yang diperlukan, selanjutnya mengerjakan segala sesuatu yang dianggap baik oleh yang dikuasakan tanpa ada suatu tindakanpun yang dikecualikan;-----

-untuk keperluan-keperluan tersebut menghadap di mana saja, memberikan keterangan-keterangan, membuat, suru membuat dan menanda tangani segala surat dan akta, --

serta surat-surat permohonan yang dianggap baik atau diwajibkan menurut hukum ;-----
-selanjutnya dengan ketentuan bahwa keuntungan dan/atau kerugian yang timbul dari tindakan-tindakan pemegang kuasa menjadi beban dan tanggungannya "pemegang kuasa" sendiri, dan bahwa dalam menjalankan kekuasaan-kekuasaan tersebut "pemegang kuasa" diwajibkan untuk mengindahkan dan melaksanakan segala peraturan yang berlaku .-----
-Terakhir penghadap menerangkan bahwa kuasa-kuasa seperti diberikan dengan akta ini tidak dapat dicabut kembali baik sebagian atau seluruhnya, pula tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri sesuatu kuasa, karena mengenai kuasa-kuasa tersebut telah diadakan perhitungan selengkapny; pun "pemberi kuasa" mengikatkan kepada "pemegang kuasa" untuk mengesahkan tindakan pemegang kuasa berdasarkan kuasa-kuasa yang diberikan dengan akta ini dengan ikatan menurut hukum.
-Telah turut hadir di hadapan saya, Notaris dan para saksi tuan Doctorandus KRISNA SATYA tersebut yang telah saya, Notaris, kenal yang menerangkan telah mengetahui dan menerima kuasa-kuasa sebagai disebutkan di dalam akta ini. -----
-Dari segala sesuatu yang telah disebutkan di atas, maka dibuatlah :-----

----- A K T A I N I. -----

-Dilangsungkan di Jakarta pada hari dan tanggal-, sebagai yang telah disebutkan pada bagian permulaan dari akta ini, dengan hadirnya tuan-tuan Rukmana dan

Komarudin, ke duanya pegawai Notaris dan bertempat --
tinggal di Jakarta, sebagai para saksi. -----

-Akta ini setelah saya, Notaris, bacakan kepada para
penghadap dan para saksi, maka dengan seketika ditan-
da tangani oleh para penghadap, para saksi dan saya,-
Notaris . -----

-Dibuat dengan memakai dua perubahan, karena satu ---
coretan dengan gantian dan satu tambahan. -----

-Akta aselinya telah ditanda tangani secukupnya. -----

-Diterbitkan sebagai salinan.



SOETOMO RAMELAN S.H.
Notaris dan PPAT
Jakarta