



UNIVERSITAS INDONESIA

**Tanggung Jawab Notaris atas Kesalahan dalam Pembuatan Akta
yang Menimbulkan Kerugian bagi Para Pihak (Studi Kasus Akta
Perjanjian dan Kuasa yang dibuat dihadapan
Notaris X di Medan)**

TESIS

**NAMA : ANGGIA NURUL KHAIRINA
NPM : 1006737951**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**Tanggung Jawab Notaris atas Kesalahan dalam Pembuatan Akta
yang Menimbulkan Kerugian bagi Para Pihak (Studi Kasus Akta
Perjanjian dan Kuasa yang dibuat dihadapan
Notaris X di Medan)**

TESIS

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

**NAMA : ANGGIA NURUL KHAIRINA
NPM : 1006737951**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : ANGGIA NURUL KHAIRINA

NPM : 1006737951

Tanda Tangan :



Tanggal : 04 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : ANGGIA NURUL KHAIRINA
NPM : 1006737951
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tanggung Jawab Notaris atas Kesalahan dalam Pembuatan Akta yang Menimbulkan Kerugian bagi Para Pihak (Studi Kasus Akta Perjanjian dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris X di Medan)

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 : Arikanti Natakusumah, S.H.

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

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 04 Juli 2012

KATA PENGANTAR

Puji Syukur saya panjatkan kepada Allah Subhannallahuwata'ala yang telah melimpahkan segala berkat dan kuasaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan baik.

Tugas Akhir dengan judul: **Tanggung Jawab Notaris atas Kesalahan dalam Pembuatan Akta yang Menimbulkan Kerugian bagi Para Pihak (Studi Kasus Akta Perjanjian dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris X di Medan)** ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

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

1. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku pembimbing Tesis yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan Tesis dengan sabar, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik;
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah memberikan izin penulisan Tesis kepada penulis;
3. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan kuliah dan membagi pengalaman serta ilmunya kepada penulis;
4. Seluruh staf sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia: Ibu Ain, Bapak Zaenal, Bapak Parman, Bapak Bowo, Bapak Irfangi yang telah membantu penulis selama kuliah;
5. Ayahanda Masfar Muzetha, S.E., dan Ibunda Rimurti yang telah memberikan dukungan serta pengorbanan baik moril dan materiil sejak sebelum penulis lahir hingga sekarang bisa menghantarkan penulis ke jenjang pendidikan tinggi;

6. Mas Faridh, Ogek Aulia, Abang Dimas, Mbak Thisa, Mbak Dini, Mbak Chika para abang dan kakak ipar penulis serta Kaysa, Zahra, Shafa, Shazfa, Raoul, Alde dan Divya para keponakan penulis yang selalu siap membantu dan menjadi pelipur lara penulis;
7. Om Prof.dr. Chairul Yoel, Sp.A(k) dan tante dr. Rahayu Saat, Sp.A yang telah menjadi orang tua kedua penulis;
8. Bapak Dharma Sinulingga, S.H., yang telah memberikan bahan-bahan dalam penulisan Tesis kepada penulis;
9. Andin Rinanda, teman baik penulis yang telah banyak membantu dan menjadi teman senasib sepenanggungan penulis dari awal kuliah hingga akhir penyusunan Tesis;
10. Diana, Febri, Putri, Yudhis, Adith, Margondian yang telah menjadi teman baik penulis serta seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Indonesia angkatan 2010 yang memberikan dukungan dan semangat selama masa kuliah dengan saling memberikan nasehat serta berbagi ilmu baik di dalam maupun di luar lingkungan kampus;
11. Yusuf, Anov, kak Irma, Dudy, Teman-teman penulis di Apotek Tebet Farma Raya dan teman-teman penulis diluar kampus yang juga telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis selama masa perkuliahan maupun urusan lain;
12. Paul Dera Brata Sinulingga atas semua rasa, warna dan cerita.

Penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan nama dan gelar tersebut diatas. Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, segala kritik dan saran akan menjadi masukan dan nilai tambah yang sangat berarti bagi penulis.

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

Depok,
Penulis

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

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

Nama : ANGGIA NURUL KHAIRINA

NPM : 1006737951

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 :

Tanggung Jawab Notaris atas Kesalahan dalam Pembuatan Akta yang Menimbulkan Kerugian bagi Para Pihak (Studi Kasus Akta Perjanjian dan Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris X di Medan)

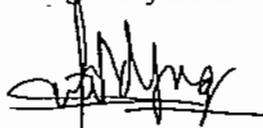
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan dan (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 04 Juli 2012

Yang menyatakan



(ANGGIA NURUL KHAIRINA)

ABSTRAK

Nama : Anggia Nurul Khairina

NPM : 1006737951

Judul : Tanggung Jawab Notaris atas Kesalahan dalam Pembuatan Akta yang Menimbulkan Kerugian bagi Para Pihak (Studi Kasus Akta Perjanjian dan Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris X di Medan)

Dalam menjalankan jabatannya seorang notaris dituntut untuk bersikap hati-hati, teliti dan netral menghadapi para pihak serta dalam pembuatan akta untuk pihak-pihak yang datang dihadapannya. Selain itu seorang Notaris juga harus mengetahui batasan dari tanggung jawab dan wewenang selama menjalankan jabatannya. Hal itu diperlukan untuk melindungi agar tidak terlanggarnya hak-hak serta kewajiban notaris serta para pihak yang kemudian bisa menimbulkan sengketa hingga kerugian satu sama lain. Di dalam kasus yang diteliti oleh penulis terdapat ketidaktepatan notaris dalam pembuatan akta perjanjian untuk membangun dan akta kuasa dimana terdapat salah perhitungan jumlah bangunan yang akan dibangun serta pencantuman klausa hibah dalam akta kuasa sehingga menimbulkan kerugian bagi para pihak. Dalam kasus ini para pihak mencoba untuk menuntut ganti kerugian kepada notaris atas kerugian yang telah mereka terima. Dan akhirnya notaris membayar ganti kerugian serta dibuatnya Akta Perubahan dihadapan notaris yang lain.

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Notaris, Kuasa, Hibah

ABSTRACT

Name : Anggia Nurul Khairina

NPM : 1006737951

Title : Responsibilities of Notary on the Faultiness which Cause Losses for Parties in Notary Agreement (A Case Study on Agreement and Procuracy Signed Before Notary “X” in Medan)

In rendering his/her services, a notary is involved to work prudently, carefully and being neutral on handling both parties involving in the process of making an agreement in front of him/her. Furthermore, a notary should clearly understand the scope of duties and responsibilities whenever undertaking his/her profession. This is a necessity to avoid infringement on the rights of both notary and the parties. Otherwise, there will be possibly resulted in disputes and losses for both the notary and the parties. In the case-study observed by the writer, it has been identified that notary's negligence happened in the Agreement and Procuracy made. A mistake on the number of buildings to be built, and the inclusion of the grant's clause in the Agreement and Procuracy, resulting in losses for the parties who signed the agreement. The parties prosecuted claim to the notary for their losses. Finally the Notary reimbursed the losses, thence a Revised Agreement was made in front of other notary.

Key words : Roles and Responsibilities, Notary, Procuracy, Grant.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix

BAB 1.PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Metodologi.....	5
1.5 Sistematika Penulisan	7

BAB 2. TINJAUAN UMUM MENGENAI TANGGUNG JAWAB NOTARIS

ATAS KESALAHAN DALAM PEMBUATAN AKTA

YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PARA PIHAK

2.1 Tinjauan Umum Notaris dan PPAT.....	9
2.1.1 Pengertian Notaris dan PPAT.....	9
2.1.2 Tugas dan Wewenang Notaris serta PPAT.....	16
2.1.3 Kode Etik Notaris dan PPAT.....	21
2.2 Tinjauan Umum Perjanjian.....	25
2.2.1 Perjanjian Pada Umumnya.....	25
2.2.2 Tinjauan Umum Kuasa.....	41
2.2.3 Tinjauan Umum Hibah.....	49
2.3 Gambaran Umum perjanjian dan Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris X di Medan.....	51
2.4 Analisis Akta Perjanjian dan Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris X di Medan.....	55
2.4.1 Bagaimanakah perlindungan hukum para pihak dalam akta apabila akta yang dibuat oleh Notaris X itu mengandung unsur yang kemudian menimbulkan kerugian bagi para pihak.....	55
2.4.2 Bagaimanakah kedudukan dan tanggung jawab Notaris X dalam hal terjadinya sengketa mengenai akta yang telah dibuatnya.....	57

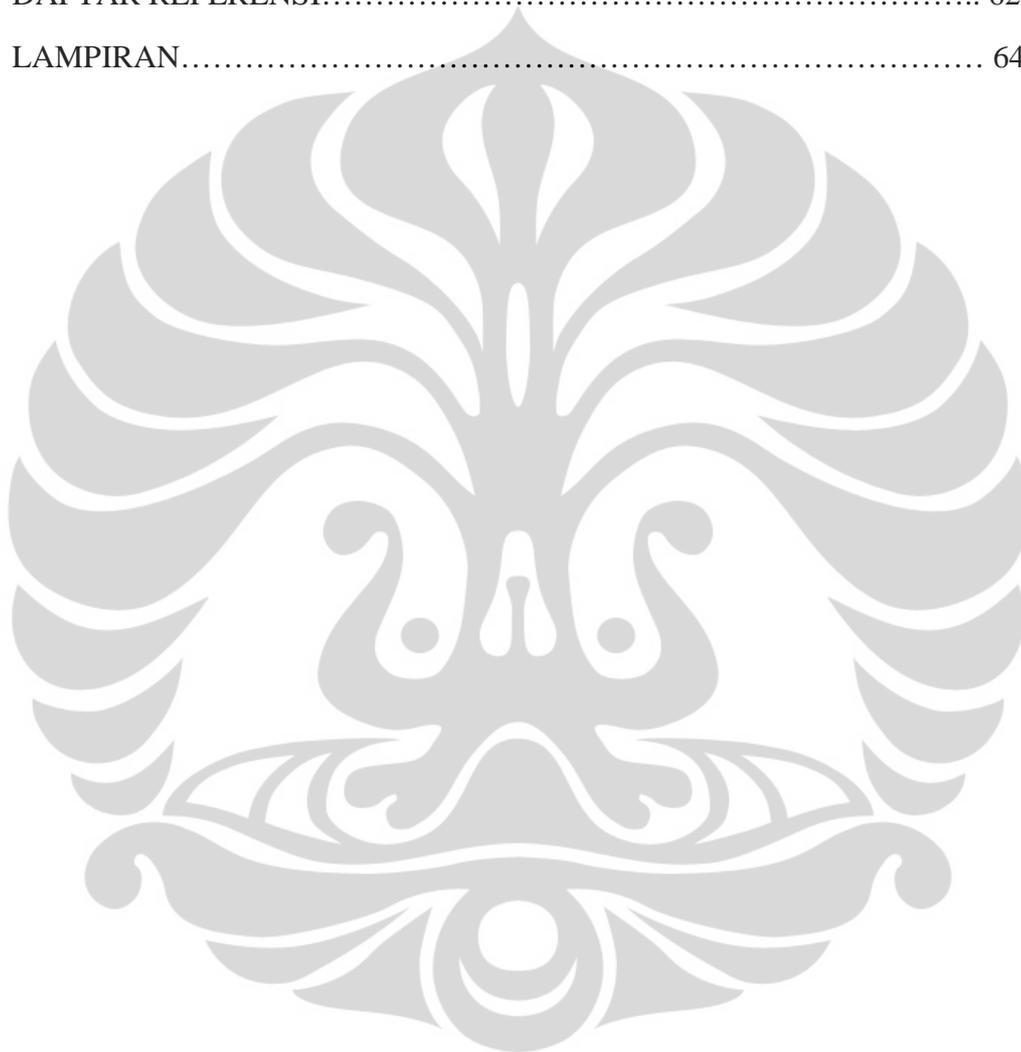
BAB 3. SIMPULAN DAN SARAN

3.1 Simpulan..... 60

3.2 Saran..... 61

DAFTAR REFERENSI..... 62

LAMPIRAN..... 64



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dengan seiring berkembangnya kehidupan di bidang ekonomi, sosial dan politik mengakibatkan peningkatan kebutuhan akan suatu alat pembuktian tertulis yang memiliki daya ikat dan pembuktian yang sempurna. Hal itu disebabkan oleh pentingnya tuntutan akan kepastian hukum dalam setiap perbuatan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta tersebut dibuat. Dengan adanya akta otentik, memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya, dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari, dan walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari, akta otentik tersebut merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dalam proses penyelesaian sengketa. Selain itu masyarakat sekarang lebih mempunyai kesadaran hukum dalam melakukan hubungan-hubungan hukumnya, baik itu hubungan hukum dalam bidang bisnis, perbankan, bahkan kegiatan-kegiatan sosial telah menggunakan jasa notaris untuk membuat akta otentik yang mengikat para pihak dalam kegiatannya.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh mana pembuatan akta otentik tertentu tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka

menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain itu akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Notaris membuat akta otentik yang merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam setiap kehidupan masyarakat.

Notaris merupakan salah satu unsur yang penting dalam setiap perbuatan hukum yang dilakukan atau akan terjadi antara subjek hukum. Karena pada dasarnya akta otentik yang dibuat oleh notaris merupakan rangkuman dari keinginan para pihak yang tertuang dalam bentuk suatu perjanjian.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini ditimbulkan suatu perhubungan antara dua orang itu yang dinamakan “perikatan”. Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹

Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan kemudian dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan seorang notaris bisa berisikan hal apa saja selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Para pihak memiliki kebebasan untuk mengemukakan keinginannya tetapi notaris sebagai seorang pejabat publik diharuskan untuk tetap mengarahkan dan memberikan penjelasan mengenai isi dari akta yang akan dibuatnya.

Setiap warga mempunyai hak serta kewajiban dan ini tidak diperbolehkan secara sembrono dikurangi atau disingkirkan begitu saja.

¹ Subekti, Hukum Perjanjian. (Jakarta : Intermasa, 1978), hal.1

Kehadiran notaris dalam hal itu diperlukan sebagai bukti kepercayaan pembuat undang-undang kepada diri seorang notaris contohnya dalam pembuatan perjanjian hibah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana dianggap sangat penting, agar pemberi hibah mengetahui akibatnya dan penerima hibah memahami syarat yang dilekatkan kepada suatu hibah. Dalam tindakan hukum yang disebut di atas, kepercayaan diberikan kepada seorang notaris untuk memperhatikan kepentingan yang lemah dan yang kurang mengerti.²

Selain itu seorang notaris harus bersifat netral tanpa memihak kepada pihak manapun, karena itulah notaris diharuskan teliti dalam menuangkan keinginan para pihak. Sehingga ketika ada indikasi iktikad yang tidak baik muncul dari salah satu pihak, Notaris harus cepat tanggap memberikan arahan dan pengertian serta masukan kepada para pihak agar nantinya akta yang akan dibuat tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Adakalanya Notaris terlalu mempercayai kliennya sehingga ketika datang para pihak untuk membuat suatu perjanjian, Notaris langsung membuat perjanjian tersebut sesuai keinginan para pihak tanpa mencermati akan hak-hak dan kewajiban yang dimiliki masing-masing pihak ketika akta itu sudah selesai ditandatangani. Hal ini seperti yang terjadi di kota Medan. Ketika sebut saja Tuan E dan Tuan S datang bersama Tuan A untuk menghadap Notaris X demi membuat akta yang berisikan perjanjian untuk membangun serta akta kuasa untuk mengurus surat-surat dan akta kuasa untuk menjual bidang tanah milik Tuan E dan Tuan S. Notaris X tersebut kemudian membuat akta-akta tersebut tanpa meneliti lebih lanjut akan kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi dalam pembagian bangunan serta pembagian pembayaran untuk biaya-biaya yang akan dikeluarkan.

² Tan Thong Kie, Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris. (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 455

Selain itu akta yang akan dibuat harus sesuai dengan isi yang dimaksud. Dalam kasus ini Notaris X telah melakukan kekeliruan karena memasukkan klausula tentang hibah di dalam akta kuasa untuk mengurus surat-surat ke kantor pertanahan. Dengan demikian bagaimanakah perlindungan hukum bagi Tuan E dan Tuan S yang telah menderita kerugian akibat pembuatan akta-akta tersebut? Bagaimana tanggung jawab Notaris X dalam menyikapi sengketa yang terjadi? Berdasarkan pemaparan tersebut, maka peneliti tertarik untuk mengangkatnya dalam tesis yang berjudul “ **Tanggung Jawab Notaris atas Kesalahan dalam Pembuatan Akta yang Menimbulkan Kerugian bagi Para Pihak (Studi Kasus Akta Perjanjian dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris X di Medan).**”

1.2 Pokok Permasalahan

Adapun pokok permasalahan yang akan diteliti :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum para pihak dalam akta apabila akta yang dibuat oleh Notaris X itu mengandung unsur yang kemudian menimbulkan kerugian bagi para pihak?
2. Bagaimanakah kedudukan dan tanggung jawab Notaris X dalam hal terjadinya sengketa mengenai akta yang telah dibuatnya?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini antara lain :

1. Mendapatkan gambaran tentang perlindungan hukum bagi para pihak terkait dalam akta apabila akta yang dibuat oleh Notaris X itu mengandung unsur kesalahan yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak.
2. Mendapatkan gambaran tentang kedudukan dan tanggung jawab Notaris dalam hal terjadinya sengketa mengenai akta yang telah

dibuatnya, serta upaya yang dapat dilakukan oleh Notaris dalam mengatasi hambatan yang terjadi.

1.4 Metodologi

Adapun metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah :

1. Tipe Penelitian

Penelitian tentang Tanggung Jawab Notaris atas Kesalahan dalam Pembuatan Akta yang Menimbulkan Kerugian bagi Para Pihak (Studi Kasus Akta Perjanjian dan Kuasa yang dibuat oleh Notaris X di Medan) ini merupakan suatu penelitian normatif. Sebagai suatu penelitian normatif, maka penelitian ini didasarkan pada asas-asas, kaidah-kaidah, norma, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah preskriptif analitis, artinya penelitian ini ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.⁴

3. Sumber Data

Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang didapatkan langsung oleh peneliti dari sumber data.⁵ Guna untuk menunjang dan melengkapi analisis data sekunder, tetap diperlukan data primer berupa wawancara dengan para narasumber yang dinilai berkaitan langsung dengan objek penelitian, sejauh dalam batas-batas metode penelitian normatif.

³ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : UI, 2007), hal.51

⁴ *Ibid.*, hal.10.

⁵ *Ibid*, hal.51

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan atau bahan-bahan pustaka.⁶ Data sekunder yang digunakan dalam tesis ini dibagi menjadi dua bagian, yaitu:

1). Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat dan dalam hal ini peneliti menggunakan :

- a). Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- b).Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2). Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa :

- a). Buku mengenai hukum perjanjian
- b). Artikel dari media cetak dan internet
- c). Bahan perkuliahan, khususnya tentang hukum Peraturan Jabatan Notaris.

3). Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang dalam hal ini peneliti menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Cara Memperoleh Data

Oleh karena penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, maka data diperoleh dengan studi pustaka atau studi dokumen terhadap data-data sekunder yang penulis dapat dari perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, maupun mengakses data dari internet, serta hasil narasumber.

⁶ *Ibid*, hal.52

5. Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, dimana data-data, baik data primer maupun sekunder dikemukakan dan dianalisis secara mendalam dan komprehensif, yang nantinya digunakan untuk perumusan kesimpulan penelitian. Penggunaan metode analisis data secara kualitatif didasarkan pada pemikiran bahwa data yang dianalisis tidak mudah untuk dikuantitatifkan serta sifat dari data yang dianalisis adalah menyeluruh.

6. Cara Penarikan Kesimpulan

Pengambilan kesimpulan pada penelitian ini digunakan dengan menggunakan pola pikir deduktif, yaitu metode penarikan kesimpulan dari pernyataan yang bersifat umum kepada yang bersifat khusus. Metode penarikan kesimpulan ini dilakukan dengan jalan menganalisis konsep-konsep umum antara lain mengenai peran dan tanggung jawab Notaris dalam hal adanya kekeliruan yang terdapat dalam akta yang dibuatnya terhadap konsep yang bersifat umum yang telah dikemukakan sebelumnya dilakukan dengan menganalisis secara khusus terhadap permasalahan-permasalahan yang biasanya dihadapi oleh Notaris dalam melaksanakan tanggung jawabnya.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Dalam Bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penelitian, metodologi yang digunakan, kerangka konseptual, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KESALAHAN DALAM PEMBUATAN AKTA YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PARA PIHAK.

Pada Bab ini akan diuraikan mengenai dasar hukum, pengertian umum notaris dan PPAT, wewenang notaris dan PPAT, syarat sah perjanjian, asas perjanjian, kuasa, hibah, perlindungan hukum, kekuatan pembuktian akta, serta prinsip tanggung jawab.

BAB III PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang merupakan rangkuman hasil penelitian serta analisis dari seluruh uraian tesis, yang berisi simpulan yang merupakan jawaban atas pokok permasalahan dan juga saran dari penulis sebagai bahan pertimbangan bagi para pihak yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI TANGGUNG JAWAB NOTARIS

ATAS KESALAHAN DALAM PEMBUATAN AKTA

YANG MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PARA PIHAK

2.1 Tinjauan Umum Notaris dan PPAT

2.1.1 Pengertian Notaris dan PPAT

Notaris mulai masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke-17, dengan diangkatnya Melchior Kerchem sebagai notaris pertama di Indonesia. Dimana dalam surat pengangkatannya secara singkat dimuat suatu instruksi yang menguraikan bidang pekerjaan dan wewenangnya, yakni untuk menjalankan tugas jabatannya di Kota Jakarta untuk kepentingan publik.

Pada tanggal 26 Agustus 1860 diundangkanlah Peraturan tentang Jabatan Notaris di Indonesia (*Notaris Reglement*). Pasal-pasal yang terdapat dalam Peraturan Jabatan Notaris adalah *copie* dari pasal-pasal dalam *Notariswet* yang berlaku di negeri Belanda. Dalam pada itu di dalam Peraturan Jabatan Notaris tidak terdapat satu pasal pun yang mengharuskan adanya suatu “masa magang” (*werkstage*), berbeda dengan di negeri Belanda, dimana di dalam *Notariswet*, darimana sebenarnya Peraturan Jabatan Notaris dilahirkan, bahwa salah satu syarat untuk dapat diangkat sebagai notaris, yang bersangkutan harus dapat menyerahkan suatu bukti bahwa ia pernah bekerja selama sekurang-kurangnya 3 tahun di kantor notaris.⁷

Sebenarnya di Indonesia telah beberapa kali dikemukakan tentang perlu diadakan “masa magang” ini. Sangat disayangkan bahwa pada waktu

⁷ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta : Erlangga, 1996), hal. 20-21

dikeluarkan Ordonansi tahun 1907 nomor 485, yang mengatur lebih lanjut perincian mengenai mata pelajaran untuk ujian-ujian Bagian I, II, dan III, tidak sekaligus diatur didalamnya tentang untuk menempuh suatu “masa magang” (*werkstage*) bagi para calon notaris.

Juga di dalam Peraturan Jabatan Notaris tidak ada diatur tentang pendidikan notaris, yang diatur hanya tentang ujian notaris, dengan menetapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk dapat menempuh ujian notaris, akan tetapi bagaimana caranya ia memperoleh ilmu itu sama sekali tidak dipersoalkan.

Ujian notaris sebagaimana itu diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris adalah Ujian Negara, artinya untuk mengambil ujian, maka tiap-tiap kali oleh Departemen Kehakiman dibentuk panitia ujian yang dimaksud dalam Pasal Peraturan Jabatan Notaris. Maka untuk kepentingan suatu pendidikan yang baik, terutama untuk memperoleh pengetahuan yuridis yang umum (*algemene juridise ontwikkeling*) sudah pada tempatnya pendidikan notariat dijadikan pendidikan universitas berdasarkan undang-undang.

Dengan diadakannya pendidikan notariat yang merupakan pendidikan “pasca sarjana” pada Universitas Indonesia yang kemudian disusul oleh Universitas Padjajaran, Universitas Gajah Mada dan terakhir Universitas Sumatera Utara, adalah sangat tepat dan merupakan perwujudan dari suatu keinginan yang telah lama ada.

Kemudian setelah terjadi pasang surut dalam dunia notariat di Indonesia maka pada tanggal 6 Oktober 2004 disahkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris oleh Presiden Republik Indonesia setelah mengalami perdebatan yang mendalam di Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI).

Dari sejarah perkembangan notariat yang telah dijelaskan diatas terdapat beberapa definisi mengenai notaris. Diantaranya adalah *Black's Law Dictionary 5th Edition 1979* mengatakan :

A notary public is a public officer, whose function it is :

a. *To administer oath;*

- b. *To attest and certify by his hand and official seal certain classes of documents, in order to give them credit and authenticity in foreign jurisdictions;*
- c. *To take acknowledgment of deeds and other conveyances and certify the same;*
- d. *To perform certain official acts, chiefly in commercial matters, such as protesting of notes and bills, the noting of foreign drafts and marine protest in case of loss and damage.*

Halsbury's Law of England, vol.34, Butterworth 1980, mengatakan :

A notary public is a duly appointed officer, whose public office it is among other matters :

- a. *To draw, to attest and certify under his official seal, deeds and other documents, including conveyances of real and personal property and powers of attorney;*
- b. *To note or certify transactions relating to negotiable instruments;*
- c. *To prepare wills and other testamentary documents;*
- d. *To draw up protest or other formal papers relating to occurrences on the voyages of ships and their navigation as well as the carriage of cargo in ships.⁸*

Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dijelaskan yang dimaksud dengan notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini adalah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akte dan sebagainya⁹

Dilihat dari beberapa pengertian diatas, baru sedikit yang bisa dijabarkan dari tugas-tugas notaris. Namun hal-hal tersebut telah menggambarkan sedikit dari pengertian notaris itu sendiri yaitu orang yang menyelenggarakan tugas-tugas keadministrasian, menjamin keotentikan suatu dokumen untuk

⁸ Than Tong Kie, *Op.Cit.*, hal. 613

⁹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta : Balai Pustaka, 1990), hal.618

dipergunakan sesuai kepentingan para pihak, menyatakan keotentikan suatu dokumen, serta membuat akta-akta.

Pengertian Akta menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah surat tanda bukti yang berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang.¹⁰

Akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud akta itu, di tempat di mana akta dibuat.

Menurut definisinya, syarat pertama yang harus terpenuhi adalah bahwa akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Kata “bentuk” disini adalah terjemahan dalam kata Belanda “*vorm*” dan tidak diartikan dalam bentuk bulat, lonjong, panjang dan sebagainya, tetapi pembuatannya harus memenuhi ketentuan Undang-Undang.¹¹

Syarat kedua akta otentik adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Kata “dihadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang. Sedangkan akta yang dibuat “oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan dan sebagainya.

Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu ditempat akta tersebut dibuat. Berwenang (*bevoegd*) dalam hal ini khususnya menyangkut jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya, hari dan tanggal pembuatan akta, serta tempat akta dibuat.

Akta notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur atau tata cara yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan maka akta tersebut melalui proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah

¹⁰ Tan Thong Kie, *Op.Cit.*, hal. 17

¹¹ *Ibid.*, hal. 441

tangan. Selain itu akta notaris bisa juga menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan apabila terdapat hal-hal sebagai berikut :¹²

- a. Akta notaris yang dapat dibatalkan apabila melanggar unsur subjektif yaitu melanggar kata sepakat dan kecakapan para pihak. Mulai berlakunya pembatalan tersebut adalah sejak adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- b. Akta Notaris yang Batal demi Hukum apabila melanggar unsur objektif yaitu tentang suatu hal tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang. Mulai berlakunya pembatalan adalah sejak saat akta tersebut ditandatangani dan tindakan hukum yang tersebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi sehingga tidak perlu adanya putusan pengadilan.

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹³

Pengertian tentang notaris baik yang tercantum dalam Peraturan Jabatan Notaris maupun dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 (selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Jabatan Notaris) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Notaris diangkat oleh pemerintah melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mengemban tanggung jawab melayani masyarakat dalam pembuatan akta dan memberikan nasehat-nasehat atas akta yang dibuatnya atau hal-hal yang berkaitan dengan kenotariatan. Undang-Undang tentang Jabatan Notaris memberikan batasan kewenangan seorang notaris untuk tidak berhak membuat akta yang telah diwenangkan kepada pejabat lain seperti yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang tersebut seperti contohnya

¹² Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik (Bandung : Refika Aditama, 2009), hal. 55

¹³ Tan thong Kie, *Op.Cit.*, hal. 444

adalah akta-akta yang seharusnya dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Lelang atau akta-akta yang seharusnya dibuat oleh Pejabat Kantor Catatan Sipil.

Seseorang untuk dapat diangkat menjadi seorang notaris harus memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang 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 Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, dan Pemberhentian Notaris”.

Pasal 3 Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan syarat untuk dapat diangkat menjadi seorang notaris adalah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. sehat jasmani dan rohani;
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Seorang notaris bisa juga mempunyai kedudukan sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut juga dengan PPAT). Meskipun tidak semua notaris menjabat sebagai pejabat pembuat akta tanah.

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Jabatan PPAT serta Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disebut dengan UUPA) dijelaskan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan

dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksud tersebut diatas terdiri dari jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, serta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP Nomor 10/1961), yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan UUPA. Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan menjadi pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut dengan PP Nomor 37/1998)¹⁴

Menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37/1998 yang dimaksud dengan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sedangkan dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP Nomor

¹⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, (Jakarta : Djambatan, 2006), hal. 690

24/1997) disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu.

Ungkapan-ungkapan diatas dengan tegas menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan demikian pula dengan akta-akta yang dibuatnya adalah otentik. Dimaksud dengan akta otentik, bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan para pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan maupun lain-lain kemungkinan akta tersebut dapat dinyatakan batal atau harus dinyatakan batal.¹⁵

Agar seseorang bisa diangkat menjadi seorang PPAT harus memenuhi syarat-syarat seperti yang tercantum dalam Pasal 6 PP Nomor 37/1998 yaitu :

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

2.1.2 Tugas dan Wewenang Notaris serta PPAT

Dalam menjalankan tugas dan jabatannya, Notaris harus selalu tunduk dan patuh sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang terutama sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris serta

¹⁵ A.P Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Bandung : Mandar Maju, 1999), hal. 175

Pasal 15 ayat (1),(2), dan ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris yang berturut-turut berbunyi :

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

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

“Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.”

“Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Selain wewenang, notaris juga memiliki tugas atau kewajiban dalam menjalankan tugasnya. Seperti yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi :

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

- a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang

kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

- j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- m. menerima magang calon Notaris”

Wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu :

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuat itu. Wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris telah menentukan wewenang Notaris. Wewenang ini merupakan suatu batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang tersebut.
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi agar menjaga netralitas Notaris dalam pembuatan akta, ada batasan bahwa menurut Pasal 52 Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, isteri/suami atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke

samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota (Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris). Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada di tempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh propinsi. Hal ini dapat dijalankan dengan ketentuan :
 - a. Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya (membuat akta) di luar tempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada di tempat akta akan dibuat.
 - b. Pada akhir akta harus disebutkan tempat (kota atau kabupaten) pembuatan dan penyelesaian akta. Menjalankan tugas jabatan di luar tempat kedudukan Notaris dalam wilayah jabatan satu propinsi tidak merupakan suatu keteraturan atau tidak terumnerus (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris).
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau sementara berhalangan untuk menjalankan tugas jabatannya. Agar tidak terjadi kekosongan, maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti (Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Jabatan Notaris).

Sama dengan halnya notaris, PPAT juga memiliki tugas dan wewenang yang telah diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan. Tugas pokok

PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, sebagaimana dinyatakan dalam PP Nomor 37/1998.

Perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud aktanya dibuat oleh PPAT tersebut dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37/1998 yaitu :

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

Dari definisi serta tugas dan wewenang antara Notaris dan PPAT seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat terlihat perbedaan yang sangat jelas yaitu seorang PPAT berwenang atas pembuatan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sedangkan notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta otentik selain yang telah disebutkan diatas selama tidak menyalahi peraturan perundang-undangan mengenai kewenangan untuk tidak berhak membuat akta yang telah diwenangkan kepada pejabat lain.

2.1.3 Kode Etik Notaris dan PPAT

Setiap profesi pasti memiliki kode etik sendiri-sendiri, begitu pula dengan notaris dan PPAT. Dengan adanya kode etik, kepercayaan masyarakat akan suatu profesi dapat diperkuat karena setiap klien mempunyai kepastian bahwa kepentingannya akan terjamin, dengan kata lain kode etik akan menjadi kontrol sosial.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia terbitan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan tahun 1998, ada tiga arti etika :

- a. Ilmu tentang apa yang baik dan yang buruk, tentang hak dan kewajiban moral (akhlak);
- b. Kumpulan asas atau nilai yang berkenaan dengan akhlak;
- c. Nilai mengenai benar dan salah yang dianut oleh satu golongan atau masyarakat umum.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa etika merupakan nilai-nilai yang hidup didalam suatu masyarakat dan diterima oleh seluruh anggota masyarakat sebagai hal yang mesti dipatuhi.

Notaris dan PPAT dalam menjalankan jabatannya akan selalu berpegang kepada Kode Etik Notaris yang telah diterima dan harus dilaksanakan dalam komunitas Notaris dan PPAT untuk dapat menjunjung tinggi integritas dan moral dan sebagai dampaknya akan dapat memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat umum. Disamping itu kode etik profesi yang dijalankan dengan baik akan dapat melindungi Notaris dan PPAT itu sendiri dari jebakan-jebakan atau ancaman-ancaman dari masyarakat.

Dalam Kode Etik Notaris yang ditetapkan di Bandung pada tanggal 28 Januari 2005 oleh Ikatan Notaris Indonesia Pada Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 terdapat kewajiban, larangan dan pengecualian notaris dalam melaksanakan jabatannya yang beberapa diantaranya yaitu :

“Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib :

- a. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris.
- c. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan.
- d. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
- e. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.
- f. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- g. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.”

“Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris dilarang :

- a. Bekerja sama dengan Biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.
- b. Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain.
- c. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditanda tangani.
- d. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain.
- e. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya.
- f. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris.
- g. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan.
- h. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan.
- i. Menjelekkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata didalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah

timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut.

- j. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi.”

Begitu juga dengan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mencantumkan hal-hal yang hampir serupa dengan Kode Etik Notaris dalam hal kewenangan, larangan dan pengecualian.

Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap notaris diuraikan pada Pasal 67 dan Pasal 68 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi :

1. Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri.
2. Dalam melaksanakan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Menteri membentuk Majelis Pengawas.
3. Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 9 (sembilan) orang, terdiri atas unsur:
 - a. pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
 - b. organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang; dan
 - c. ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.
4. Dalam hal suatu daerah tidak terdapat unsur instansi pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, keanggotaan dalam Majelis Pengawas diisi dari unsur lain yang ditunjuk oleh Menteri.
5. Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris.
6. Ketentuan mengenai pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berlaku bagi Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris.

“Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) terdiri atas:

- a. Majelis Pengawas Daerah;
- b. Majelis Pengawas Wilayah; dan
- c. Majelis Pengawas Pusat.

Wewenang dan kewajiban Majelis Pengawas Notaris tersebut diuraikan lebih lanjut pada Pasal 70 sampai dengan Pasal 81 Undang-Undang Jabatan Notaris yang secara garis besar memiliki wewenang untuk menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris, melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala, memberikan izin cuti serta menetapkan Notaris pengganti, menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan.

Dalam menjalankan jabatannya seorang PPAT mendapatkan pengawasan dan pembinaan oleh Menteri yang berwenang dalam hal ini Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia seperti yang tercantum dalam Pasal 33 PP Nomor 37/1998.

2.2 Tinjauan Umum Perjanjian

2.2.1 Perjanjian Pada Umumnya

Hukum Perikatan merupakan istilah yang paling luas cakupannya. Istilah “Perikatan” merupakan kesepadanan dari istilah Belanda “*Verbintenist*”. Istilah hukum perikatan ini mencakup semua ketentuan dalam buku ketiga dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Karena istilah “Hukum Perikatan” terdiri dari dua golongan besar, yaitu Hukum Perikatan yang berasal dari Undang-Undang dan Hukum Perikatan yang berasal dari Perjanjian.

Istilah “Perjanjian” dalam “Hukum Perjanjian” merupakan kesepadanan dari istilah “*Overeenkomst*” dalam bahasa Belanda atau “*Agreement*” dalam bahasa Inggris. Karena itu, istilah “Hukum Perjanjian” mempunyai cakupan yang lebih sempit dari istilah “Hukum Perikatan”. Jika dengan istilah “Hukum Perikatan” dimaksudkan untuk mencakup semua bentuk perikatan dalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jadi termasuk ikatan hukum yang berasal dari perjanjian dan ikatan hukum yang terbit dari undang-undang, maka dengan istilah “Hukum Perjanjian” hanya dimaksudkan sebagai pengaturan tentang ikatan hukum yang terbit dari perjanjian saja.¹⁶

¹⁶ Munir Fuady, *Hukum Kontrak : Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 2

Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua “pihak”, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini ditimbulkan suatu perhubungan antara dua orang itu yang dinamakan “perikatan” tadi. Perjanjian tersebut menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁷

Perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.¹⁸

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat syarat antara lain adanya kata sepakat dari para pihak, adanya pihak-pihak yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum tersebut, suatu hal tertentu, serta sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyeknya dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁹

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk

¹⁷ Subekti, *Op.Cit.*,

¹⁸ Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2010), hal.3

¹⁹ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 16

dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakan, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin dan diperkenankan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak.²⁰

Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun. Menurut ketentuan Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami. Mereka ini apabila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh wali mereka, dan bagi istri ada izin suaminya. Menurut hukum nasional Indonesia sekarang, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Jadi tidak memerlukan izin suami lagi. Perbuatan hukum yang dilakukan istri sah menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada Hakim.²¹

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika pokok perjanjian, atau objek perjanjian, atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit bahkan tidak mungkin dilaksanakan, maka perjanjian itu batal.

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 hingga Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai

²⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003), hal.95

²¹ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 231

kekuatan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan definisi atau pengertian dari “sebab” yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hanya saja dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu, dan bukan sebab yang terlarang.²²

Untuk mengetahui apakah kita berhadapan dengan perjanjian atau bukan, maka kita perlu mengenali unsur-unsur perjanjian. Unsur-unsur tersebut terdiri atas :²³

- a. Kata sepakat dari dua pihak atau lebih, artinya perjanjian hanya dapat timbul dengan kerja sama dari dua orang atau lebih atau perjanjian “dibangun” oleh perbuatan dari beberapa orang. Karenanya, perjanjian digolongkan sebagai perbuatan hukum berganda;
- b. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak. Kata sepakat tercapai jika pihak yang satu menyetujui apa yang ditawarkan oleh pihak lainnya. Perjanjian terbentuk setelah para pihak saling menyatakan kehendaknya dan adanya kesepakatan di antara mereka;
- c. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- d. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik. Dimana akibat hukum perjanjian hanya mengikat para pihak dan tidak dapat mengikat pihak ketiga, lagipula tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga;
- e. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan. Bentuk perjanjian pada umumnya bebas ditentukan para pihak. Namun undang-undang menetapkan bahwa beberapa perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu.

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut diuraikan sebagai berikut :²⁴

²² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hal. 161

²³ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal. 5

- a. Asas kebebasan berkontrak. Setiap orang mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian mengenai apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan. Asas kebebasan membuat suatu perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tercermin dalam Pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."
- b. Asas kesepakatan konsensualisme. Perjanjian itu pada umumnya sudah dianggap sah dan mengikat atau mempunyai akibat hukum, apabila telah tercapai kata sepakat atau persetujuan mengenai hal-hal yang pokok yang menjadi objek dan perjanjian itu. Asas ini tercermin dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Asas kepercayaan *Vertrouwensbeginsel*. Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, harus dapat menumbuhkan rasa kepercayaan di antara kedua pihak, bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya rasa kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin diadakan oleh para pihak. Dengan adanya kepercayaan ini, maka kedua pihak saling mengikatkan diri sehingga menimbulkan kekuatan mengikat sebagai undang-undang.
- d. Asas kekuatan mengikat. Pada suatu perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, namun juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan moral. Demikianlah sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang kemudian mengikat para pihak.
- e. Asas persamaan hukum. Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, jadi tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan

²⁴ Mariam Darus Badruizaman, Kompilasi Hukum Perikatan, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), him 83.

kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

- f. Asas keseimbangan. Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai hak untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun di samping itu kreditur berkewajiban pula untuk melaksanakan perjanjian dengan iktikad baik.
- g. Kepastian hukum. Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dengan kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.
- h. Asas moral. Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dan pihak debitur. Hal ini dapat terlihat apabila seseorang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela, maka yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- i. Asas kepatutan. Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ditentukan pula ukuran mengenai hubungan oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

Kekuatan pembuktian materiil menyangkut pembuktian tentang materi atau isi suatu akta dan memberi kepastian tentang peristiwa atau kejadian bahwa pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan seperti apa yang diterangkan dalam akta itu. Untuk Akta Notaris atau Relas Akta sebagai Akta Otentik, tidak lain hanya membuktikan apa yang disaksikan yakni yang dilihat didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris itu didalam menjalankan

jabatannya. Sedangkan Akta Para Pihak (Akta-Akta yang dibuat dihadapan notaris) mempunyai kekuatan pembuktian materiil oleh karena peristiwa atau perbuatan hukum yang dinyatakan oleh para pihak dan dikonstatir oleh notaris dalam akta itu adalah benar-benar terjadi dan akta notaris sebagai akta otentik yang berupa akta para pihak, maka isi keterangan dan ataupun perbuatan hukum yang tercantum di dalam akta itu berlaku terhadap orang-orang yang memberikan keterangan itu dan untuk keuntungan serta kepentingan siapa akta itu diberikan.

Disinilah letak arti pentingnya pendefinisian tentang hal-hal yang akan disepakati oleh para pihak di dalam akta otentik tersebut, notaris sebagai orang yang ahli dibidang pembuatan akta otentik wajib memberikan pedoman kepada kepada para pihak untuk menyepakati dalam bentuk pengertian dan definisi dari perbuatan hukum yang mereka lakukan yang akan dinyatakan dalam akta otentik tersebut. Pekerjaan notaris untuk mengkonstatir maksud dan kehendak para pihak harus berangkat dari titik pengertian dan definisi yang disepakati para pihak agar tidak menimbulkan norma yang kabur atau makna berganda atau bahkan saling bertentangan antara isi dari satu pasal dengan pasal lainnya dalam akta otentik tersebut.

Salah satu fungsi notaris walaupun bukan sebagai aparat penegak hukum mempunyai kedudukan yang sangat berperan dan strategis dalam bidang hukum perdata yaitu membantu mempercepat tugas Hakim dalam mencari kebenaran formil (*formeel waarheid*)

Dengan isi/materi yang jelas (tidak bertentangan, tidak kabur) dalam suatu akta otentik, maka Hakim cukup menimbang bahwa terhadap suatu kasus apabila telah dipenuhi batas minimal pembuktiannya.²⁵

Praktik dunia usaha saat ini menunjukkan bahwa penggunaan perjanjian standar sudah menjadi kebiasaan dan kebutuhan. Sekalipun perjanjian standar sudah biasa dipergunakan, tetapi masih perlu dipersoalkan apakah perjanjian

²⁵ Jusuf Patrianto, Peranan Pengertian dan Definisi dalam Hukum dan dalam Akta Otentik, <http://notarissby.blogspot.com/2008/12/peranan-pengertian-dan-definisi-dalam.html> diakses tgl 28 april 2012 jam 16.45

itu tidak bersifat sangat “berat sebelah” dan tidak mengandung “klausul yang secara tidak wajar sangat memberatkan bagi pihak lainnya”, sehingga perjanjian itu merupakan perjanjian yang menindas dan tidak adil. Yang dimaksudkan dengan sangat “berat sebelah” ialah bahwa perjanjian itu hanya atau terutama mencantumkan hak-hak salah satu pihak saja (yaitu pihak yang mempersiapkan perjanjian standar tersebut) tanpa mencantumkan apa yang menjadi kewajiban-kewajiban pihaknya sedangkan apa yang menjadi hak-hak pihak lainnya itu tidak disebutkan.

Adapun faktor-faktor yang dapat menyebabkan suatu akta menjadi batal atau dapat dibatalkan adalah sebagai berikut :

1. Ketidakcakapan dan Ketidakwenangan Dalam Bertindak. Secara umum dibedakan antara kewenangan bertindak dan kecakapan bertindak. Sejak seorang anak lahir, malahan anak dalam kandungan dianggap sebagai telah dilahirkan berkedudukan sebagai subjek hukum dan sebab itu pula memiliki kewenangan hukum (Pasal 1 ayat (2) KUHPerdara). Kewenangan bertindak dari subjek hukum untuk melakukan tindakan hukum dapat dibatasi oleh atau melalui hukum. Setiap orang dianggap cakap melakukan tindakan hukum, tetapi kebebasan ini dibatasi pula oleh daya kerja hukum objektif. Dikatakan mereka yang tidak mempunyai kecakapan bertindak atau tidak cakap adalah orang yang secara umum tidak dapat melakukan tindakan hukum. Bagi mereka yang di bawah umur batasan tertentu dikaitkan dengan ukuran kuantitas, yaitu usia. Sebagai penghadap untuk pembuatan Akta Notaris harus memenuhi syarat paling sedikit berumur 18 tahun (Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).²⁶ Mereka yang tidak mempunyai kewenangan bertindak atau tidak berwenang adalah orang yang tidak diperbolehkan untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Notaris (termasuk para saksi) yang dengan perantaraannya telah dibuat akta wasiat dari pewaris tidak boleh menikmati sedikit pun dari apa yang pada mereka dengan wasiat itu telah dihibahkannya (Pasal 907 KUHPerdara). Ini berarti

²⁶ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hal.368

bahwa Notaris tersebut boleh saja mendapat hibah wasiat dari orang lain asal bukan dari klien yang membuat wasiat di hadapannya tersebut.²⁷

2. Cacat Dalam Kehendak. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1322 – Pasal 1328 menetapkan secara limitatif adanya cacat kehendak, yakni kekhilafan/kesesatan (*dwaling*), penipuan (*bedrog*), dan paksaan (*dwang*).²⁸
 - a. Kekeliruan dan Penipuan. Dikatakan penipuan apabila seseorang dengan sengaja dengan kehendak dan pengetahuan memunculkan kesesatan pada orang lain. Penipuan dikatakan terjadi tidak saja bilamana suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, tetapi juga suatu informasi keliru dengan sengaja diberikan ataupun terjadi dengan tipu daya lain. Di dalam praktik penipuan dan kekhilafan menunjukkan perkaitan yang erat, tetapi ada pula sejumlah perbedaan.
 - b. Ancaman. Ancaman terjadi bilamana seseorang menggerakkan orang lain untuk melakukan suatu tindakan hukum, yakni dengan melawan hukum, mengancam, dan menimbulkan kerugian pada diri orang tersebut atau kebendaan miliknya atau terhadap pihak ketiga. Ancaman tersebut sedemikian menimbulkan ketakutan sehingga kehendak seseorang terbentuk secara cacat. Kehendak betul telah dinyatakan, tetapi kehendak tersebut muncul sebagai akibat adanya ancaman.
 - c. Penyalahgunaan Keadaan. Penyalahgunaan keadaan adalah keadaan tergeraknya seseorang karena suatu keadaan khusus untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. Keadaan khusus ini terjadi karena keadaan memaksa/darurat, keadaan kejiwaan tidak normal, atau kurang pengalaman.
3. Bertentangan dengan Undang-Undang. Larangan yang ditetapkan undang-undang berkenaan dengan perjanjian akan berkaitan dengan tiga aspek dari perbuatan hukum yang dimaksud, yakni Pelaksanaan dari tindakan hukum,

²⁷ *Ibid.*, hal. 370

²⁸ *Ibid.*, hal. 372

Substansi dari tindakan hukum, Maksud dan tujuan tindakan hukum tersebut. Suatu perjanjian yang dibuat pada saat tidak adanya larangan mengenai perbuatan hukum tersebut, tetapi ternyata di kemudian hari ada ketentuan undang-undang yang melarangnya, maka perjanjian tersebut tidak batal demi hukum, tetapi menjadi dapat dibatalkan atau mungkin masih dapat dilaksanakan setelah adanya izin tertentu. Penentuan apakah suatu perjanjian adalah batal demi hukum karena bertentangan dengan undang-undang adalah pada waktu perjanjian tersebut dibuat.

4. Bertentangan dengan Ketertiban Umum dan Kesusilaan Baik. Pada umumnya perbuatan hukum dianggap bertentangan dengan ketertiban umum jika perbuatan tersebut melanggar atau bertentangan dengan asas-asas pokok dari tatanan masyarakat, sedangkan perbuatan hukum dianggap bertentangan dengan kesusilaan baik jika perbuatan tersebut melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan dari suatu masyarakat

Dalam hukum acara perdata, alat bukti yang sah atau diakui oleh hukum terdiri dari :

- a. Bukti tulisan;
- b. Bukti dengan saksi-saksi;
- c. Persangkaan-persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah;

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.²⁹ Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.³⁰

Akta otentik tidak saja dapat dibuat oleh Notaris, tapi juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pegawai Kantor Catatan

²⁹ Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁰ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Sipil. Tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang.³¹

Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Dalam kenyataan ada tulisan yang dibuat tidak dengan tujuan sebagai alat bukti, tapi dapat dipergunakan sebagai alat bukti, jika hal seperti ini terjadi agar mempunyai nilai pembuktian harus dikaitkan atau didukung dengan alat bukti lainnya. Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian, akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.³²

Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta otentik,³³ jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada Hakim. Baik alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik keduanya harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris bentuknya sudah ditentukan dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris. Sebagai bahan perbandingan kerangka atau susunan akta yang tersebut dalam Pasal 38 Undang-Undang

³¹ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³² Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (Refika Aditama, Bandung, 2009), hal. 121

³³ Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jabatan Notaris berbeda dengan yang dipakai dalam Peraturan Jabatan Notaris. Dalam Peraturan Jabatan Notaris kerangka akta atau anatomi akta terdiri dari :³⁴

- a. Kepala (*hoofd*) Akta : yang memuat keterangan-keterangan dari Notaris mengenai dirinya dan orang-orang yang datang menghadap kepadanya atau atas permintaan siapa dibuat berita acara ;
- b. Badan Akta : yang memuat keterangan-keterangan yang diberikan oleh pihak-pihak dalam akta atau keterangan-keterangan dari Notaris mengenai hal-hal yang disaksikannya atas permintaan yang bersangkutan ;
- c. Penutup Akta : yang memuat keterangan dari Notaris mengenai waktu dan tempat akta dibuat, selanjutnya keterangan mengenai saksi-saksi, di hadapan siapa akta dibuat dan akhirnya tentang pembacaan dan penandatanganan dari akta itu.

Perbedaan antara Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris dengan Peraturan Jabatan Notaris mengenai kerangka akta terutama dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a dan b mengenai awal atau kepala akta dan badan akta. Dalam Peraturan Jabatan Notaris kepala akta hanya memuat keterangan-keterangan atau yang menyebutkan tempat kedudukan Notaris dan nama-nama para pihak yang datang atau menghadap Notaris, dan dalam Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris kepala akta memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Satu perbedaan yang perlu untuk diperhatikan, yaitu mengenai identitas para pihak atau para penghadap. Dalam Peraturan Jabatan Notaris identitas para pihak atau para penghadap merupakan bagian dari kepala akta, sedangkan menurut Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, identitas para pihak atau para penghadap bukan bagian dari kepala akta, tapi merupakan bagian dari badan akta (Pasal 38 ayat (3) huruf a), dan dalam Peraturan Jabatan Notaris bahwa badan akta memuat isi akta yang sesuai dengan keinginan atau permintaan para pihak atau para penghadap. Adanya perubahan

³⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Op. Cit.* hal. 214.

mengenai pencantuman identitas para pihak atau para penghadap yang semula dalam Peraturan Jabatan Notaris yang merupakan bagian dari kepala atau, kemudian dalam Pasal 38 ayat (3) huruf b Undang-Undang Jabatan Notaris identitas para pihak atau para penghadap diubah menjadi bagian dari badan akta menimbulkan kerancuan dalam menentukan isi akta, sehingga muncul penafsiran bahwa identitas para pihak dalam akta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan isi akta. Pencantuman identitas para pihak merupakan bagian dari formalitas akta Notaris, bukan bagian dari materi atau isi akta. Dalam hal ini Pasal 38 ayat (2) dan (3) telah mencampuradukkan antara komparasi dan isi akta.³⁵

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian, yang terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, dan syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai kebebasan berkontrak³⁶ dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.

Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta tersebut batal demi hukum. Oleh

³⁵ Habib Adjie, *Op.Cit.*, Hal.122

³⁶ Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

karena Pasal 38 ayat (3) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif bagian dari badan akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta Notaris karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh badan akta, termasuk membatalkan syarat objektif. Syarat subjektif ditempatkan sebagai bagian dari awal akta, dengan alasan meskipun syarat subjektif tidak dipenuhi sepanjang tidak ada pengajuan pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu, maka isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.³⁷

Akta Notaris sebagai alat bukti mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan sumber untuk otentisitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum,
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, dan secara tersirat dalam Pasal 58 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris

³⁷ Habib Adjie, *Op Cit*, hal. 125

disebutkan bahwa Notaris wajib membuat daftar akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris.

Akta yang dibuat oleh Notaris dalam praktek Notaris disebut akta relaas atau akta berita acara yang berisi berupa uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris. Akta yang dibuat di hadapan Notaris, dalam praktek Notaris disebut akta pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.³⁸

Pembuatan akta Notaris baik akta relaas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak, Notaris dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris, meskipun demikian hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Notaris.³⁹

Dalam ruang lingkup hukum (kenotariatan) yang benar mengenai akta Notaris dan Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka :

- a. Para pihak datang kembali ke Notaris untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.
- b. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya, dengan gugatan untuk

³⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit.*, hal.51

³⁹ Habib Adjie, *Op.Cit.*, hal. 128

mendegradasikan akta Notaris menjadi akta di bawah tangan. Setelah didegradasikan, maka Hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat para pihak atau dibatalkan. Hal ini tergantung pembuktian dan penilaian hukum.

Jika dalam posisi yang lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat Notaris, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan, dengan kewajiban Penggugat, yaitu dalam gugatan harus dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris. Dalam kedua posisi tersebut, Penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris, dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris

Karakter yuridis akta Notaris, yaitu :

- a. Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang (Undang-Undang Jabatan Notaris).
- b. Akta Notaris dibuat karena ada permintaan para pihak, dan bukan keinginan Notaris.
- c. Meskipun dalam akta Notaris tercantum nama Notaris, tapi dalam hal ini Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta.
- d. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Siapa pun terikat dengan akta Notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut.
- e. Pembatalan daya ikat akta Notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Jika ada yang tidak setuju, maka pihak yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke Pengadilan Umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan.

2.2.2 Tinjauan Umum Kuasa

Pada saat ini, penggunaan kuasa sudah sangat umum terjadi di kalangan masyarakat luas. Pada awalnya konsep surat kuasa hanya dikenal dalam bidang hukum, tetapi pada perkembangannya sekarang sudah dipergunakan untuk berbagai keperluan sederhana dalam kehidupan masyarakat. Terkadang karena terlalu sibuk untuk mengurus suatu kepentingan, maka seseorang menggunakan jasa orang lain dalam mengurus kepentingan pribadinya tersebut. Dengan memberikan jasa kepada orang lain dalam menyelesaikan keinginannya maka ia harus memberikan kuasa kepada orang lain tersebut. Hal ini dilakukan agar orang yang disertai tugas tersebut dapat bertindak atas namanya, maka ia menyerahkan kuasa atau wewenangnya dengan dibuatnya suatu perjanjian.

Definisi surat kuasa sampai saat ini masih menimbulkan perdebatan. Pada dasarnya tidak ada aturan hukum apapun yang memberikan definisi tentang surat kuasa. Menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

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

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

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

Sedangkan kewajiban bagi pemberi kuasa dinyatakan dalam Pasal 1807 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana Pemberi Kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si Penerima Kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya daripada itu, selainnya sekedar ia telah menyetujuinya secara tegas atau secara diam-diam. Kewajiban pemberi kuasa dinyatakan pula dalam Pasal 1808 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pemberi Kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si Penerima Kuasa persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh orang ini untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula untuk membayar upahnya jika ini telah diperjanjikan.

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

Menyelenggarakan suatu urusan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Adapun perbuatan hukum yang dimaksudkan dalam pasal mengenai pemberian kuasa, yaitu menyelenggarakan suatu urusan, yang diharapkan akan menghasilkan suatu akibat hukum demi kepentingan pemberi kuasa.⁴⁰ Agar penerima kuasa dapat melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, maka ia diberi kekuasaan atau wewenang oleh pemberi kuasa, dengan kekuasaan atau wewenang yang ada pada penerima kuasa inilah, yang menyebabkan ia berwenang melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan

⁴⁰ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 158

dan atas nama pemberi kuasa. Sehingga apa yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah merupakan tanggung jawab bagi pemberi kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa tersebut sesuai dengan kuasa yang diberikan.

Oleh karena itu, segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa, akan menjadi hak dan kewajiban dari pemberi kuasa. Namun jika penerima kuasa lalai melaksanakan kewajibannya, maka Pasal 1801 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata menyatakan Penerima Kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Namun tanggungjawab tentang kelalaian-kelalaian bagi seorang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa adalah tidak sebegitu berat seperti yang diminta dari seorang yang untuk itu menerima upah.

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

Dari ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan dengan:

a. Pemberian Kuasa Secara Lisan

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

b. Pemberian Kuasa Dengan Akta Dibawah Tangan

Pengertian Akta dibawah tangan berdasarkan Pasal 1874 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah : Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani dibawah tangan, surat-

surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa yang dimaksudkan dengan tulisan-tulisan dibawah tangan ialah surat-surat atau tulisan-tulisan yang ditandatangani dan dibuat dengan sengaja untuk menjadi bukti suatu peristiwa, tanpa melalui seorang Pejabat Umum. Jelas bahwa akta dibawah tangan ini dibuat tanpa melalui Pejabat Umum maka kekuatan akta ini adalah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sebagai berikut : Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.

Selanjutnya bunyi dari Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut : Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan. Berdasarkan kedua pasal yang telah diuraikan tersebut, maka dapat dilihat bahwa kekuatan akta dibawah tangan hanyalah terletak pada segi pengakuan saja, sehingga jika tanda tangan atau tulisan pada akta dibawah tangan disangkal, maka orang yang mempergunakan akta tersebut harus membuktikan kebenaran dari akta dibawah tangan itu.

Dan dalam hal itu Hakim dapat memeriksa sendiri tentang kebenaran akta dibawah tangan tersebut, sebagaimana ternyata dalam Pasal 1877 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut : Jika seseorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para

ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari pada tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa dimuka pengadilan.

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

c. Pemberian Kuasa Dengan Akta Otentik

Seperti yang telah dinyatakan dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah diuraikan sebelumnya, pembuktian dengan tulisan selain dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan dapat juga dilakukan dengan akta otentik. Pengertian akta otentik diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : Suatu Akta Otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat. Selain itu, pengertian akta otentik juga diatur dalam Pasal 165 *Reglemen* Indonesia yang diperbaharui (RIB) yaitu Akta otentik yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris masing-masing serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan tentang hal yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan, tetapi yang tersebut terakhir ini hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung menyangkut pokok akta itu.

Selanjutnya mengenai kekuatan pembuktian dari akta otentik juga dinyatakan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli

warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

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

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pemberian kuasa berakhir apabila:

- a. Dengan ditariknya kembali kuasanya oleh Pemberi Kuasa
- b. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh Pemberi Kuasa
- c. Dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya Pemberi Kuasa maupun Penerima Kuasa
- d. Dengan perkawinan perempuan yang memberikan atau menerima kuasa
- e. Mengangkat seorang Penerima Kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai diberitahukan kepada orang yang terakhir menerima pengangkatan itu.

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

Dalam hal Penerima Kuasa meninggal dunia, maka berlaku Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Jika si penerima kuasa meninggal, maka para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa, dan sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan si pemberi kuasa; atas ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.

Mengenai pengangkatan penerima kuasa baru diatur dalam Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: Pengangkatan seorang penerima kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut.

Dengan adanya pengangkatan penerima kuasa yang baru untuk menyelenggarakan urusan yang sama, berarti segala hak dan kewajiban turut berpindah kepada penerima kuasa baru. Pemberian kuasa dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu pemberian kuasa secara umum dan pemberian kuasa secara khusus. Hal ini seperti yang dikemukakan dalam Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

Maka berdasarkan pasal tersebut, pemberian kuasa dapat dibagi menjadi:

a. Pemberian Kuasa secara umum

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

Penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kekuasaan yang diberikan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi Si penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya: kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya pada putusan wasit.

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

Pihak ketiga atau pihak lain yang mengadakan perjanjian dengan Penerima Kuasa dan mengetahui bahwa Penerima Kuasa telah bertindak diluar dari kewenangan yang diberikan oleh Pemberi Kuasa, maka ia dapat menuntut pembatalan perjanjian tersebut.⁴¹ Namun dapat juga pemberi kuasa menyetujui apa yang telah dilakukan oleh penerima kuasa yang melampaui batas wewenangnya itu, baik secara tegas maupun secara diam-diam, maka dalam hal ini pemberi kuasa akan tetap terikat oleh perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa tersebut.

b. Pemberian Kuasa Khusus

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

Di dalam mengajukan suatu perkara gugatan di muka pengadilan, seseorang dapat saja meminta perwakilan kepada Penerima Kuasa dengan suatu Surat Kuasa Khusus, sebagaimana dinyatakan pada Pasal 123 ayat (1) HIR/RIB yang berbunyi Bila mana dikehendaki, kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa, yang dikuasakan untuk melakukan itu dengan surat kuasa teristimewa, kecuali kalau yang memberi kuasa itu hadir sendiri.⁴²

⁴¹ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 158

⁴² M. Karyadi, *Reglemen Indonesia yang diperbaharui Stb. 1941 No. 44*, (Bogor: Politeia, 1985), hlm. 35.

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

2.2.3. Tinjauan Umum Hibah

Pengertian hibah terdapat dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Berdasarkan pengertian hibah dari Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka dapat dirumuskan bahwa hibah mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Merupakan suatu perjanjian;
- b. Dilakukan oleh pemberi hibah sewaktu ia masih hidup;
- c. Adanya penerima hibah yang menerima penyerahan itu sewaktu ia masih hidup;
- d. Penghibahan itu dilakukan dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali.

Menurut hukum perdata hibah dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu hibah biasa sebagaimana tercantum dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang perpindahan hak milik atas benda yang dihibahkan terjadi pada saat serah terima antara pemberi hibah dan penerima hibah. Serta hibah wasiat dimana benda yang dihibahkan baru berpindah hak miliknya setelah pemberi hibah meninggal dunia.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat substansi hukum penghibahan yang terdiri dari 4 bagian berisi Pasal 1666-1693. Bagian-bagian tersebut yaitu:

- a. Pada bagian pertama memuat ketentuan-ketentuan umum yang terdiri dari pengertian tentang penghibahan, penghibahan yang dilakukan oleh orang hidup, barang penghibahan, syahnya penghibahan dan syarat-syarat penghibah.

- b. Pada bagian kedua memuat tentang kemampuan untuk memberikan dan menerima hibah yang berisi tentang orang-orang yang berhak memberikan dan menerima hibah dan penghibahan suami istri.
- c. Bagian ketiga memuat cara menghibahkan sesuatu yang berisi tentang pembuatan akta hibah pada notaris, hibah kepada wanita dan kepada anak-anak di bawah umur.
- d. Bagian keempat memuat tentang pencabutan dan pembatalan hibah yang berisi tentang syarat-syarat pencabutan dan pembatalan suatu hibah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan syarat-syarat untuk benda yang akan dihibahkan sebagai berikut:

- a. Benda yang dihibahkan harus merupakan benda yang sudah ada saat penghibahan itu dilakukan. Suatu hibah adalah batal atau tidak sah apabila dilakukan terhadap barang-barang yang belum ada atau baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- b. Jumlah harta atau benda-benda itu tidak boleh melanggar atau melebihi jumlah *legitime portie* atau suatu bagian mutlak dari ahli waris yang akan meninggalkan warisan atau tidak dikurangi dengan pemberian semasa hidup si pewaris atau pemberian dengan wasiat (Pasal 913 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Sebelum lahirnya PP Nomor 24/1997 bagi mereka yang tidak tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, surat hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis dari notaris. Mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya dibawah tangan, tetapi proses di kantor pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT

Dalam hukum perdata yang menjadi objek hibah adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak. Pasal 1667 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa suatu hibah hanya dapat dilakukan atas benda-benda (barang atau harta) yang sudah ada (*tegenwoordige goederen*). Jika hibah itu atas barang yang baru kemudian akan ada maka hibah atas harta-harta itu batal. Yang dimaksud dalam pasal ini dengan benda yang sudah ada adalah

harta yang sudah menjadi milik pemberi hibah pada saat perjanjian hibah dibuat.⁴³

2.3 Gambaran Umum Akta Perjanjian dan Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris X di Medan.

Seperti yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya bahwa penulis mencoba melakukan penelitian terhadap Tanggung Jawab Notaris atas Kesalahan dalam Pembuatan Akta yang Menimbulkan Kerugian bagi Para Pihak.

Di daerah Desa Sempajaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, Sumatera Utara terdapat dua bidang tanah yang berdampingan. Yang pertama adalah sebidang tanah Hak Milik nomor 213 atas nama Tuan E seluas 13.649 m² (tiga belas ribu enam ratus empat puluh sembilan meter persegi) dan yang kedua adalah sebidang tanah Hak Milik nomor 65 milik Tuan S yang luasnya 8.375 m² (delapan ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi).

Tuan E dan Tuan S tersebut ingin bekerjasama dengan Tuan A dengan cara memberikan persetujuan kepada Tuan A untuk mendirikan 103 (seratus tiga) bangunan permanen diatas dua bidang tanah tersebut. Oleh Karena itu Tuan E dan Tuan S selaku Pihak Pertama dan Tuan A selaku Pihak Kedua datang menghadap Notaris X di Medan untuk membuat Akta Perjanjian, Akta Kuasa untuk mengurus di Kantor Pertanahan dan Akta Kuasa untuk menjual.

Pada Akta Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 Januari 2003 yang dibuat dihadapan Notaris X di Medan. Diatur beberapa hal mengenai perjanjian untuk mendirikan 103 (seratus tiga) bangunan permanen tersebut. Diantaranya adalah :

- a. Pihak Pertama memberikan izin dan persetujuan kepada Pihak Kedua untuk mendirikan 103 (seratus tiga) bangunan permanen sesuai dengan rencana gambar yang telah disetujui dan diketahui oleh kedua belah pihak diatas dua bidang tanah yang berdampingan milik Pihak Pertama di Kabupaten Karo tersebut;

⁴³ Tan Thong Kie, Op.cit, hal.581

- b. Dari 103 (seratus tiga) bangunan yang akan dibangun, 28 (dua puluh delapan) bangunan akan menjadi kepunyaan dan milik Pihak Pertama. Yaitu bangunan nomor 4, 7, 10, 14, 17, 20, 25, 28, 31, 33, 39, 40, 45, 46, 47, 50, 53, 56, 66, 70, 73, 77, 80, 83, 87, 94, 97, dan nomor 100;
- c. Sisanya sebanyak 75 (tujuh puluh lima) bangunan akan menjadi milik dan kepunyaan Pihak Kedua. Yaitu bangunan nomor 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 71, 72, 74, 75, 76, 78, 79, 81, 82, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 99, 101, 102, 103, dan nomor 104;
- d. Apabila ternyata diatas dua bidang tanah tersebut dapat dibangun lebih dari 103 (seratus tiga) bangunan diatas sisa-sisa tanah tersebut, maka apabila dapat didirikan kurang dari 3 (tiga) bangunan maka akan menjadi hak dan milik Tuan A selaku Pihak Kedua. Akan tetapi apabila dapat didirikan lebih dari 2 (dua) bangunan di atas sisa-sisa tanah tersebut, maka pembagiannya akan dimusyawarahkan antara kedua belah pihak;
- e. Ketentuan-ketentuan mengenai bahan material pembangunan bangunan permanen tersebut;
- f. Pihak Kedua harus menyelesaikan 28 (dua puluh delapan) bangunan milik Pihak Pertama paling lambat dua tahun sejak terbit surat Izin Mendirikan Bangunan dari instansi yang berwenang. Apabila lalai maka Pihak Kedua akan dikenakan denda kelalaian sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- g. Pihak Pertama mengikatkan diri untuk memberikan kepada Pihak Kedua kuasa yang akan dinyatakan dalam suatu akta tersendiri yang mana akan diberikan hak substitusi yaitu untuk melakukan pekerjaan pembangunan bangunan tersebut, menggabung, memisah hak-hak atas tanah tersebut menjadi tapak dan perkarangan tersendiri, menjual dan menyerahkan dan/atau dengan cara lain melepaskan hak atas bangunan-bangunan berikut hak atas tanahnya yang merupakan tapak

dan pekarangan dari bangunan-bangunan yang menjadi milik Pihak Kedua tersebut;

- h. Kuasa-kuasa yang akan dinyatakan dalam akta kuasa tersendiri tersebut adalah merupakan bagian yang tidak terpisah dari perjanjian ini, yang mana perjanjian ini tidak diperbuat tanpa adanya kuasa tersebut dan karenanya kuasa tersebut tidak dicabut kembali atau dibatalkan dan juga tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- i. Hak Pengurusan, menyewakan, menjual, memindahkan serta menyerahkan tanah tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya kepada siapapun juga, menerima harga sewa/jual beli atas bangunan-bangunan tersebut setelah selesai dibangun menjadi tanggung jawab kedua belah pihak;
- j. Asli sertipikat tanah disimpan oleh notaris selama perjanjian ini berlaku dan berjalan antara kedua belah pihak;
- k. Ongkos akta, biaya penggabungan, biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan, pemecahan sertipikat dan pemecahan Pajak Bumi dan Bangunan menjadi tanggungan Pihak Kedua. Sedangkan Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut masing-masing ditanggung oleh kedua belah pihak;
- l. Pemilihan domisili hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan.

Akta Kuasa nomor 10 yang dibuat dihadapan Notaris X di Medan pada tanggal 11 Januari 2003 mencantumkan hal-hal yang berisi Tuan E dan Tuan S selaku Pemberi Kuasa memberikan kuasa khusus kepada Tuan A selaku Penerima Kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan Pemberi Kuasa yang berupa :

- a. Didirikannya 104 (seratus empat) bangunan permanen diatas dua bidang tanah milik Pemberi Kuasa tersebut dengan lokasi dan pembagian yang telah terlampir pada gambar situasi;
- b. Penerima Kuasa berhak untuk memohon pengurusan penggabungan, pemisahan hak atas tanah tersebut pada instansi yang berwenang;

- c. Menyewakan, menjual, memindahkan serta menyerahkan tanah tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya kepada siapapun juga, menerima harga sewa/jual beli, menandatangani akta jual beli atau akta sewa dihadapan pejabat yang berwenang;
- d. Untuk keperluan pengurusan penggabungan kedua sertipikat tersebut, Penerima Kuasa diberi kuasa oleh Pemberi Kuasa yaitu Tuan E tersebut untuk MENGHIBAHKAN hak atas tanah yang dimaksud dalam sertipikat tanah Hak Milik nomor 213 tersebut kepada dan mewakili Tuan S sehingga penggabungan tanah tersebut dapat dipecah menjadi persil-persil tanah atas nama Tuan S tersebut;
- e. Apabila telah diterbitkan sertipikat-sertipikat tersendiri atas persil-persil tanah tersebut, Penerima Kuasa tetap berhak mewakili Pemberi Kuasa untuk menjual dan atau dengan cara lain memindahkan ataupun melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Akta Kuasa nomor 11 tanggal 11 Januari 2003 yang dibuat oleh Tuan E dan Tuan S selaku pemberi kuasa serta Tuan A selaku Penerima Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris X di Medan memuat kuasa khusus untuk :

- a. Untuk dan atas nama pemberi kuasa mengurus, mengawasi, memperhatikan serta mempertahankan segala hak dan kepentingan dari 75 bangunan permanen yang didirikan di atas dua bidang tanah milik Pemberi Kuasa di Kabupaten Karo tersebut;
- b. Menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas tanah berikut bangunan, baik seluruhnya maupun sebagian atau tanah saja apabila diatas tanah tersebut belum didirikan bangunan kepada siapapun juga dengan harga dan syarat-syarat serta perjanjian yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa sendiri;
- c. Penerima Kuasa berhak menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan, membuat, suruh, menandatangani segala surat dan akta dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang

2.4 Analisis Akta Perjanjian dan Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris X di Medan

2.4.1 Bagaimanakah perlindungan hukum para pihak dalam akta apabila akta yang dibuat oleh Notaris X itu mengandung unsur yang kemudian menimbulkan kerugian bagi para pihak?

Dalam Akta Perjanjian Nomor 9 serta Akta Kuasa Nomor 10 dan 11 yang dibuat pada tanggal 11 Januari 2003 dihadapan Notaris X di Medan banyak ditemukan hal-hal yang merugikan Tuan E dan Tuan S selaku Pihak Pertama.

Pada Akta Perjanjian Nomor 9 disebutkan mengenai kelebihan bangunan dari 103 bangunan yang kemungkinan bisa didirikan di atas sisa-sisa tanah tersebut apabila kurang dari tiga bangunan akan menjadi milik Tuan A. Sedangkan menurut gambar lokasi yang tercantum dalam Akta Perjanjian tersebut serta yang tercantum dalam Akta Kuasa Nomor 10 di tanggal yang sama terdapat 104 bangunan permanen yang bisa dibangun diatas dua bidang tanah tersebut.

Hal ini jelas-jelas merugikan Tuan E dan Tuan S karena dari gambar lokasi menunjukkan bahwa diatas bidang tanah tersebut ada kelebihan 1 (satu) bangunan permanen yang otomatis akan menjadi hak dan milik Tuan A. Karena seharusnya Notaris X harus memberikan penyuluhan hukum mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) poin (e) Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pada Akta Kuasa Nomor 10 juga terdapat kesalahan yang sangat fatal yaitu Akta tersebut mengandung klausula tentang hibah atas bidang tanah yang dimiliki oleh Tuan E kepada Tuan S. Sedangkan Akta tersebut merupakan Akta Notaris dimana seorang notaris tidak berwenang membuat akta mengenai hibah tanah. Ketentuan mengenai hibah tersebut seharusnya dibuat dalam akta hibah tersendiri yang dibuat dihadapan Notaris X di Medan

dalam kedudukannya sebagai seorang PPAT. Karena menurut Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37/1998 yang berhak membuat akta hibah hanyalah seorang PPAT.

Selain mengenai hibah, dalam akta tersebut juga terdapat klausula kuasa untuk menjual, padahal pada Akta Kuasa Nomor 11 adalah akta kuasa untuk menjual. Jadi pencantuman klausula kuasa menjual di Akta Kuasa nomor 10 sangat sia-sia. Seharusnya Akta Kuasa nomor 10 hanya difokuskan kepada Kuasa untuk mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan memohon pengurusan penggabungan, pemisahan hak atas tanah tersebut pada instansi yang berwenang.

Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya seperti yang tercantum dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Sesuai dengan keterangan-keterangan diatas dapat kita ambil kesimpulan bahwa Akta Perjanjian Nomor 9, Akta Kuasa Nomor 10 dan Akta Kuasa nomor 11 yang dibuat di hadapan Notaris X di Medan pada tanggal 11 Januari 2003 menjadi batal demi hukum karena telah melanggar unsur obyektif yaitu melanggar adanya suatu hal tertentu.

Akan tetapi karena Tuan E dan Tuan S sudah terlanjur menderita kerugian baik secara moral maupun material karena kurang ketelitiannya Notaris X dalam pembuatan akta-akta tersebut serta tidak adanya penyuluhan hukum atas akta yang dibuat maka pilihan perlindungan hukum yang bisa diperoleh Tuan E dan Tuan S adalah sebagai berikut :

- a. Dibuatnya Akta Perubahan atas Akta Perjanjian Nomor 9, Akta Kuasa Nomor 10 serta Akta Kuasa Nomor 11 yang telah dibuat dihadapan Notaris X di Medan tersebut oleh dirinya sendiri atau dibuat dihadapan Notaris lain tergantung kesepakatan para pihak;

- b. Mengajukan gugatan perdata untuk menuntut ganti kerugian secara moral maupun materiil yang telah diterima oleh Tuan E dan Tuan S.

2.4.2. Bagaimanakah kedudukan dan tanggung jawab Notaris X dalam hal terjadinya sengketa mengenai akta yang telah dibuatnya?

Ketika penghadap datang kepada notaris agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan kedalam akta otentik sesuai dengan kewenangannya, dan notaris membuat akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut maka dalam hal ini memberikan landasan kepada notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum. Oleh karena itu notaris harus menjamin bahwa akta yang telah dibuat tersebut sesuai menurut aturan hukum yang telah ditentukan sehingga kepentingan yang bersangkutan terlindungi dengan akta tersebut.⁴⁴

Dalam prakteknya, walaupun di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dimasukkan klausula tentang kewenangan notaris untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan pertanahan, namun yang dibuat oleh notaris hanyalah peralihan hak atas tanah yang sudah berakhir jangka waktunya dan sudah menjadi tanah Negara, atau tanah-tanah yang menumpang pada hak atas tanah lainnya. Akta-akta yang dibuat juga berupa akta pengoperan hak, akta pengikatan jual beli, akta pengikatan hibah, akta pelepasan hak atau jual beli rumah dan pengoperan hak. Sedangkan untuk tanah-tanah yang haknya masih ada (belum habis jangka waktunya – Untuk HGB, HGU, Hak Pakai) atau tanah Hak Milik misalnya maka yang digunakan adalah akta PPAT untuk

⁴⁴ Habib Adjie, *Op.Cit.*, Hal. 100

proses jual beli, hibah, inbreng, tukar menukar atau pembebanan HGB di atas tanah Hak Milik.⁴⁵

Dengan demikian seorang notaris berkewajiban untuk bersifat hati-hati, teliti dan netral dalam menghadapi para pihak serta dalam pembuatan akta untuk pihak-pihak yang datang kepadanya.

Seorang notaris maupun seorang PPAT harus memperhatikan daerah jabatannya, daerah keberadaan objek perjanjian maupun daerah tempat tinggal para penghadap. Sehingga notaris dapat memutuskan kediaman hukum yang tepat apabila ada para penghadap yang ingin menuangkan keinginannya dalam sebuah akta.

Ketika ada sengketa serta kerugian yang diderita oleh para pihak yang disebabkan oleh akta yang dibuat oleh Notaris X, maka notaris X harus terlebih dahulu menunjukkan itikad baik kepada para pihak dengan meminta maaf atas kesalahan yang telah dibuat. Setelah itu mencoba untuk bermusyawarah bersama para pihak untuk mengambil jalan keluar dari sengketa itu secara baik-baik. Contohnya seperti menawarkan untuk membuat Akta Perubahan atas akta-akta yang telah dibuatnya. Bermusyawarah dengan para pihak apabila ada penggantian kerugian secara materiil yang harus dibayar oleh Notaris X.

Notaris X tersebut juga harus melaporkan kepada Majelis Pengawas Notaris yang kemudian Notaris X berwenang mendapatkan pembinaan, penyuluhan dan bahkan perlindungan atau pengawalan hukum jika diperlukan. Notaris X juga harus bisa bekerjasama dalam sidang-sidang atau penyelidikan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris atau aparat yang berwenang. Apabila ada sanksi yang dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Notaris kepada Notaris X berupa sanksi administratif maka notaris X harus bisa menerima dengan lapang dada.

⁴⁵ Irma Devita, Pembatasan Kewenangan Notaris Selaku Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Lelang, <http://irmadevita.com/2012/pembatasan-kewenangan-notaris-selaku-pembuat-akta-tanah-dan-pejabat-lelang>, diakses pada tanggal 25 Mei 2012 Pukul 19.45

Apabila para pihak telah terlanjur memasukkan gugatan perdata kepada Notaris X maka ia berhak mendapatkan bantuan hukum dari Majelis Pengawas.



BAB III

SIMPULAN DAN SARAN

3.1 Simpulan

Setelah memperhatikan kasus tersebut diatas dan penjelasan yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya maka dapat ditarik simpulan :

- a. Mengenai perlindungan hukum para pihak dalam akta apabila akta yang dibuat oleh Notaris X itu mengandung unsur yang kemudian menimbulkan kerugian bagi para pihak maka dapat dilaksanakan perlindungan hukum yang bisa diperoleh Tuan E dan Tuan S berupa dibuatnya Akta Perubahan atas Akta Perjanjian Nomor 9, Akta Kuasa Nomor 10 serta Akta Kuasa Nomor 11 yang telah dibuat dihadapan Notaris X di Medan yang dibuat dihadapan Notaris X itu sendiri atau dibuat dihadapan Notaris lain tergantung kesepakatan para pihak dan/atau mengajukan gugatan perdata untuk menuntut ganti kerugian secara moral maupun materiil yang telah diterima oleh Tuan E dan Tuan S atas kesalahan dalam pembuatan akta yang dibuat dihadapan Notaris X.
- b. Mengenai kedudukan dan tanggung jawab Notaris X dalam hal terjadinya sengketa mengenai akta yang telah dibuatnya yaitu ketika ada sengketa serta kerugian yang diderita oleh para pihak yang disebabkan oleh akta yang dibuat oleh Notaris X, maka notaris X harus terlebih dahulu menunjukkan itikad baik kepada para pihak dengan meminta maaf atas kesalahan yang telah dibuat. Setelah itu mencoba untuk bermusyawarah bersama para pihak untuk mengambil jalan keluar dari sengketa itu secara baik-baik. Contohnya seperti menawarkan untuk membuat Akta Perubahan atas akta-akta yang telah dibuatnya. Bermusyawarah dengan para pihak apabila ada penggantian kerugian secara materiil yang harus dibayar oleh Notaris X. Notaris X tersebut juga harus melaporkan kepada

Majelis Pengawas Notaris yang kemudian Notaris X berwenang mendapatkan pembinaan, penyuluhan dan bahkan perlindungan atau pengawalan hukum jika diperlukan. Notaris X juga harus bisa bekerjasama dalam sidang-sidang atau penyelidikan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris atau aparat yang berwenang. Apabila ada sanksi yang dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Notaris kepada Notaris X berupa sanksi administratif maka notaris X harus bisa menerima dengan lapang dada. Apabila para pihak telah terlanjur memasukkan gugatan perdata kepada Notaris X maka ia berhak mendapatkan bantuan hukum dari Majelis Pengawas.

3.2 Saran

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

- a. Apabila terjadi sengketa maka Para Pihak sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan alangkah lebih baik jika semua masalah yang ada diselesaikan secara kekeluargaan dan musyawarah terlebih dahulu di antara para pihak dan notaris.
- b. Sebelum terjadinya sengketa, seorang notaris berwenang untuk melakukan pembuatan Berita Acara Pembetulan atas kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta seperti yang telah diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Jabatan Notaris.

DAFTAR REFERENSI

BUKU :

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia : Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* Bandung, Refika Aditama, 2009
- . *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung : Refika Aditama, 2009
- Andasasmita, Komar. *Notaris I : Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat*. Bandung : Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1991
- Badruizaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2010.
- Daliyo, J.B. *Pengantar Hukum Indonesia: Buku Panduan Mahasiswa*. Cet.2. Jakarta: PT.Prenhallindo, 2001.
- . *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Cet.2. Jakarta: Sinara Grafika, 2005.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak : Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*.(Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet.12. Jakarta : Djambatan, 2008.
- . *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan, 2006
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Cet.12. Jakarta : Balai Pustaka, 2002.
- Karyadi, M. *Reglemen Indonesia yang diperbaharui Stb. 1941 No. 44*. Bogor: Politeia, 1985
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007
- Kohar, A. *Notaris dalam Praktek Hukum*. Bandung, Alumni, 1983

Universitas Indonesia

- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- . *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1993
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Pada Umumnya. Cet.2*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2004.
- . *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2003
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*. Jakarta: CV. Rajawali, 1982.
- Parlindungan, A.P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung : Mandar Maju, 1999
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu. Cet.9*. Bandung: Sumur Bandung, 1991.
- Purwosutjipto, H.M.N. *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia Jilid 1 Pengetahuan Dasar Hukum Dagang. Cet.8*. Jakarta: Djambatan, 1995.
- Siregar, Tampil Anshari. *Pendalaman Lanjutan Undang-Undang Pokok Agraria. Cet.2*. Medan : Pustaka Bangsa Press, 2008.
- . *Undang-Undang Pokok Agraria dalam Bagan. Cet.4*. Medan : Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum. Cet.3*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2007.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian. Cet.10*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- . *Hukum Perjanjian. Cet.5*. Jakarta: Intermasa, 1978.
- . *Pokok-Pokok Hukum Perdata. Cet. 32*. Jakarta: Intermasa, 2005.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1990.
- Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris. Cet.4*. Jakarta : Erlangga, 1996

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Cet.40, Jakarta : Pradnya Paramita, 2009.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Nomor 117 Tahun 2004. Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1967 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

INTERNET/MAKALAH :

Irma Devita, Pembatasan Kewenangan Notaris Selaku Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Lelang, <http://irmadevita.com/2012/pembatasan-kewenangan-notaris-selaku-pembuat-akta-tanah-dan-pejabat-lelang>, diakses pada tanggal 25 Mei 2012 Pukul 19.45

Jusuf Patrianto, Peranan Pengertian dan Definisi dalam Hukum dan dalam Akta Otentik, <http://notarissby.blogspot.com/2008/12/peranan-pengertian-dan-definisi-dalam.html> diakses tgl 28 april 2012 jam 16.45

KANTOR NOTARIS

SH.

JALAN

TELP. (061)

MEDAN

P E R J A N J I A N.

Nomor : 9.

Pada hari ini, hari Sabtu, tanggal sebelas Januari tahun dua ribu tiga.

Berada dihadapan saya, X, Sarjana Hukum, notaris di Medan, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Perundang Undangan Republik Indonesia ter tanggal tujuh belas Maret dua ribu nomor C-283/HT.03.02 Th.2000, dengan dihadiri oleh saksi saksi yang saya, notaris kenal dan yang akan disebut nama namanya pada akhir akta ini.

I. 1. Tuan E disebut dan ditulis juga

lahir di pada tanggal

), Warga Negara Indonesia,

bertempat tinggal di Medan, Jalan

, pemegang Kartu

Tanda Penduduk nomor

2. Tuan S ditulis juga

lahir di Medan, pada tanggal

Warga Negara Indonesia, bertempat

tinggal di Medan,

; pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor

-selanjutnya dalam akta ini disebut:

PIHAK PERTAMA

II. Tuan A

, lahir di

, pada

tanggal

Warga Negara



Indonesia,

bertempat tinggal di Medan,

Jalan

pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor

selanjutnya dalam akta ini disebut:

PIHAK KEDUA.

Para penghadap dengan ini menerangkan terlebih dahulu :

Bahwa pihak pertama adalah pemilik dari 2 (dua) bidang tanah yang letaknya berdampingan di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Karo, Kecamatan Berastagi, Desa Sempajaya, yakni:

a. sebidang tanah Hak Milik nomor 213, luasnya 13.649 M² (tiga belas ribu enam ratus empat puluh sembilan meter persegi);

b. sebidang tanah Hak Milik nomor 65, luasnya 8.375 M² (delapan ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi);

demikian berikut semua yang ada pada dan berdiri serta tertanam di atas tanah-tanah tersebut, yang menurut sifat dan peruntukannya berdasarkan undang-undang termasuk menjadi bilangannya, setempat dikenal sebagai Desa Sempajaya, Berastagi;

bahwa pihak pertama hendak memanfaatkan tanah tanah tersebut dengan memberi izin dan persetujuan kepada pihak kedua untuk mendirikan 103 (seratus tiga) bangunan permanen, setempat dikenal sebagai Desa Sempajaya, Berastagi satu dan lain sesuai dengan rencana gambar yang telah diketahui dan disetujui oleh kedua belah pihak, hal mana lebih jelas diuraikan

KANTOR NOTARIS

SH.

JALAN

TELP. (061)

MEDAN

dibawah ini:

----- bahwa setelah ke-103 (seratus tiga) bangunan -----
tersebut siap dibangun oleh pihak kedua, maka 28 dua -----
puluh delapan) bangunan, yang diberi nomor -----
4, 7, 10, 14, 17, 20, 25, 28, 31, 33, 39, 40, 45, 46, -----
47, 50, 53, 56, 66, 70, 73, 77, 80, 83, 87, 94, 97 -----
dan nomor 100, berikut hak atas tanah-tanah yang -----
merupakan tapak dari 28 (dua puluh delapan) bangunan -----
tersebut menjadi kepunyaan dan milik pihak pertama, -----
sedang sisanya sebanyak 75 (tujuh puluh lima) bangunan -----
berikut hak atas tanah-tanahnya yang merupakan tapak -----
dan pekarangan dari 75 (tujuh puluh lima) bangunan -----
tersebut menjadi kepunyaan dan milik pihak kedua. -----
----- bahwa mengenai hal hal tersebut diatas, kedua belah -----
pihak hendak membuat suatu perjanjian dengan akta ini. -----
----- Berhubung dengan uraian-uraian tersebut diatas, -----
para penghadap menerangkan, bahwa mereka telah setuju -----
dan semupakat sebagaimana mereka memupakatnya dalam -----
akta ini, mengenai itu mengadakan dan menerima suatu -----
perjanjian dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan -----
sebagai berikut:-----

----- PASAL 1. -----

----- Pihak pertama dengan ini memberi izin dan persetujuan -----
an kepada pihak kedua, untuk mendirikan sebanyak 103 -----
(seratus tiga) bangunan yang didirikan diatas 2 (dua) -----
bidang tanah yang berdampingan milik pihak pertama -----
terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Karo, -----
Kecamatan Berastagi, Desa Sempajaya, yakni: -----
a. sebidang tanah Hak Milik nomor 213, luasnya -----
13.649 M2 (tiga belas ribu enam ratus empat puluh -----

sembilan meter persegi), satu dan lain sebagaimana
itu ternyata dari sertipikat tanah Hak Milik nomor --
213/Sempajaya, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan --
Kabupaten Karo, tercatat atas nama E

b. sebidang tanah Hak Milik nomor 65, luasnya
8.375 M² (delapan ribu tiga ratus tujuh puluh
lima meter persegi), satu dan lain sebagaimana itu --
ternyata dari sertipikat tanah Hak Milik nomor
65/Sempajaya, tercatat atas nama S ;

kedua asli sertipikat tanah, mana diperlihatkan kepada
saya, notaris, setempat dikenal sebagai Desa Sempajaya,
Kecamatan Berastagi;

Seluruh biaya pendirian 103 (seratus tiga)
bangunan tersebut, biaya pengurusan surat Izin mendiri-
kan bangunan (IMB) dan izin-izin lainnya yang diperlu-
kan untuk mendirikan 103 (seratus tiga) bangunan dari --
instansi yang berwenang, gambar situasi, pajak, iuran, --
beban-beban dan biaya biaya apapun juga menjadi
tanggung dan dibayar oleh pihak kedua.

bahwa kedua belah pihak telah setuju dan semupakat, --
apabila 75 (tujuh puluh lima) bangunan berikut hak
atas tanahnya tersebut yang menjadi kepunyaan dan
milik pihak kedua akan dibalik nama ke atas nama pihak-
kedua, maka seluruh biaya akta jual beli yang akan
dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, dan biaya
pencatatan, peralihan hak ke atas nama pihak kedua atas --
75 (tujuh puluh lima) bangunan berikut hak atas
tanahnya tersebut termasuk Surat Setoran Pajak (S.S.P),
Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas 75 (tujuh puluh --
lima) bangunan berikut hak atas tanahnya (SSB),

PPn 7

menjadi tanggungan dan dibayar oleh pihak kedua. -----
----- Apabila ternyata dalam pembangunan bangunan -----
bangunan tersebut ternyata diatas tanah-tanah tersebut
dapat didirikan lebih dari 103 (seratus tiga) bangunan-
didasar sisa-sisa tanah tersebut, maka apabila kurang -----
dari 3 (tiga) bangunan yakni 1 (satu) atau 2 (dua) -----
bangunan saja, maka itu menjadi hak dan milik pihak -----
kedua, akan tetapi apabila dapat didirikan lebih dari -----
2 (dua) bangunan, maka pembagiannya akan dimusyawarah-
kan antara kedua belah pihak. -----

----- FASAL 2. -----

----- Dari 103 (seratus tiga) bangunan yang dibangun oleh
pihak kedua diatas tanah-tanah tersebut, maka: -----

a. -28 (dua puluh delapan) bangunan permanen bertingkat
satu setengah berikut hak atas tanahnya yang merupa-
kan tapak dan pekarangan dari 28 (dua puluh delapan)
bangunan tersebut, yang diarsir dengan warna orange
yang diberi nomor 4, 7, 10, 14, 17, 20, 25, 28, 31, 33
39, 40, 45, 46, 47, 50, 53, 56, 66, 70, 73, 77, 80,
83, 87, 94, 97 dan nomor 100, berikut hak atas -----
tanah-tanah yang merupakan tapak dari 28 (dua puluh
delapan) bangunan tersebut, sebagaimana yang disebut
didasar, tanpa diperlukan lagi adanya penyerahan -----
secara resmi, menjadi hak dan milik pihak pertama; -----

b. -75 (tujuh puluh lima) bangunan permanen berikut hak
atas tanahnya yang merupakan tapak dan pekarangan -----
dari 75 (tujuh puluh lima) bangunan tersebut menjadi
hak dan milik pihak kedua, yang diarsir dengan warna
hijau yang diberi nomor: 2, 3, 5, 6, 8, 9, -----
11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, -----

No. 1 ?

75

29, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 48, --
49, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, --
65, 67, 68, 69, 71, 72, 74, 75, 76, 78, 79, 81, 82, --
84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 99, --
101, 102, 103 dan nomor 104 dan pihak pertama wajib --
menyerahkan hak atas tanahnya yang merupakan tapak --
dan pekarangan dari 75 (tujuh puluh lima) bangunan --
tersebut kepada pihak kedua atau orang lain yang akan --
ditunjukkannya dengan membuat akta penyerahan secara --
resmi berupa akta "Kuasa" yang diuraikan dalam pasal-
7 dibawah ini untuk menjual 75 (tujuh puluh lima) --
bangunan berikut hak atas tanahnya yang merupakan --
tapak dan pekarangan dari 75 (tujuh puluh lima) --
bangunan tersebut yang menjadi kepunyaan dan milik --
pihak kedua, dengan ketentuan bahwa dari harga --
penjualan keseluruhan dari ke-75 (tujuh puluh lima) --
bangunan berikut hak atas tanahnya tersebut menjadi --
milik pihak kedua sendiri dan tidak perlu lagi --
dipertanggung jawabkan kepada pihak pertama, harga --
penjualan mana adalah sebagai pengganti dari biaya --
dan ongkos yang telah dikeluarkan oleh pihak kedua --
untuk mendirikan 28 (dua puluh delapan) bangunan --
tersebut yang menjadi hak dan milik pihak pertama --
tersebut.

Lokasi dari 28 (dua puluh delapan) bangunan berikut --
hak atas tanahnya yang menjadi hak dan milik pihak --
pertama seluruhnya, lebih jelas diuraikan dalam foto --
copy gambar situasi yang diarsir dengan warna orange, --
yang diberi nomor : 4, 7, 10, 14, 17, 20, 25, 28, 31, 33, --
39, 40, 45, 46, 47, 50, 53, 56, 66, 70, 73, 77, 80, 83, --

87, 94, 97 dan nomor 100, sedang 75 (tujuh puluh lima) bangunan berikut hak atas tanahnya tersebut yang menjadi hak dan milik pihak kedua seluruhnya lebih jelas diuraikan dalam foto copy gambar situasi yang diarsir dengan warna hijau, yang diberi nomor : 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 74, 75, 76, 78, 79, 81, 82, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 99, 101, 102, 103 dan nomor 104 serta ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan dijahitkan pada asli akta ini.

Untuk kelancaran penjualan bangunan berikut hak atas bagian tanahnya dari lokasi bangunan-bangunan tersebut, maka dapat dimusyawarahkan oleh kedua belah pihak.

PASAL 3.

Dalam mendirikan 28 (dua puluh delapan) bangunan yang menjadi bagian/milik pihak pertama yang akan dibangun oleh pihak kedua tersebut, pihak kedua harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

1.1. Bangunan-bangunan permanen bertingkat satu

setengah didirikan diatas tanah berukuran 8 m x 15 m (delapan meter kali lima belas meter), dengan bangunan lantai I berukuran 8 m x 8 1/2 m (delapan meter kali delapan setengah meter), sedangkan lantai II berukuran 4,25 m x 4 m (empat koma dua puluh lima meter kali empat meter);

2. Atap dari genteng metal warna;

3. Dinding dibuat dari dinding batu-bata, seluruh

PASAL 4.

Pihak kedua berjanji dan dengan ini mengikat diri terhadap pihak pertama untuk menyelesaikan 28 (dua puluh delapan) bangunan yang menjadi hak dan milik pihak pertama selambat lambatnya dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung dari tanggal dikeluarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan oleh instansi yang berwenang. Apabila pihak kedua lalai atau tidak memenuhi ketentuan dalam ayat pertama diatas, maka untuk tiap bulan lalai atau terlambat, pihak kedua dikenakan denda sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) denda uang mana harus dibayar dengan seketika dan sekaligus kepada dan di rumah serta dengan kwitansi dari pihak pertama atau wakilnya yang sah. Tanpa mengurangi aturan denda yang dimaksud dalam ayat kedua diatas, jika dalam tempo 3 (tiga) bulan terhitung sejak waktu yang ditentukan dalam ayat pertama diatas, pihak kedua tidak juga menyelesaikan 28 (dua puluh delapan) bangunan yang menjadi hak milik pihak pertama tersebut, maka pihak pertama berhak menunjuk orang lain meneruskan membangun 28 (dua puluh delapan) bangunan tersebut dan dalam kejadian demikian, maka pihak kedua wajib membayar biaya untuk meneruskan pembangunan 28 (dua puluh delapan) bangunan tersebut kepada orang yang telah ditunjuk oleh pihak pertama.

PASAL 5.

Pihak pertama menjamin dan menanggung pihak kedua, bahwa tanah-tanah tersebut adalah benar-benar kepunyaan dan hak pihak pertama sendiri, tidak ada sangkut paut

*Sanksi denda
terhadap
bank
yang
tidak
menyerah*

dengan orang lain, tidak ada sengketa dan juga bebas ---
dari segala sitaan dan agunan/jaminan dengan membebas ---
kan pihak kedua dari segala tuntutan dan/atau tagihan ---
dari pihak lain yang didasarkan atas hal hal tersebut.

..... PASAL 6.

--- Pihak kedua adalah lalai semata-mata dengan lewatnya
tempo yang ditentukan, tanpa untuk itu diperlukan lagi---
sesuatu surat tegoran secara resmi atau lain-lain surat
yang serupa dengan itu.....

..... PASAL 7.

--- Pihak pertama berjanji dan dengan ini mengikat diri---
untuk memberikan kepada pihak kedua kuasa yang akan---
dinyatakan dalam suatu akta tersendiri, kuasa mana ---
diberikan dengan hak substitusi, yaitu untuk:

- a. melaksanakan pekerjaan mendirikan bangunan bangunan---
bertingkat diatas tanah tanah tersebut;
- b. menggabung, memisah hak atas tanah-tanah tersebut ---
menjadi tapak dan pekarangan tersendiri dari masing---
masing bangunan-bangunan tersebut;
- c. menjual dan menyerahkan dan/atau dengan cara lain ---
melepaskan hak atas bangunan-bangunan berikut hak ---
atas tanahnya yang merupakan tapak dan pekarangan ---
dari bangunan-bangunan yang menjadi milik pihak ---
kedua tersebut;

---satu dan lain seluruhnya lebih jelas diuraikan dalam---
akta kuasa yang akan dibuat tersendiri.....

--- Kuasa-kuasa yang akan dinyatakan dalam akta kuasa ---
tersendiri tersebut adalah merupakan bagian yang tidak---
terpisah dari perjanjian ini, yang mana perjanjian ini---
tidak diperbuat tanpa adanya kuasa tersebut dan karena---

nya kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali atau dibatalkan dan juga tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang berakhirnya suatu kuasa.

PASAL 8.

Hak Pengolahan atas bangunan-bangunan tersebut setelah selesai dibangun dan dihuni oleh orang-orang, maka hak pengolahan tersebut menjadi tanggung jawab kedua belah pihak.

PASAL 9.

Kedua belah pihak telah saling setuju dan semupakat bahwa selama perjanjian ini berlaku dan berjalan antara kedua belah pihak, asli sertifikat tanah tanah tersebut diatas disimpan oleh notaris yang membuat akta ini.

PASAL 10.

Onkos akta ini, biaya penggabungan, pemecahan sertifikat tanah-tanah tersebut menjadi tapak dan pekarangan tersendiri dari masing masing bangunan, biaya pengurusan Izin mendirikan bangunan (IMB) serta pemecahan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi tanggung dan dibayar oleh pihak kedua sendiri, sedang Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas tanah-tanah dan bangunan-bangunan tersebut masing-masing ditanggung dan dibayar oleh kedua belah pihak.

Selanjutnya para penghadap pihak pertama menerangkan, bahwa untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat Persetujuan dari isteri mereka masing-masing, satu dan lain sebagaimana itu ternyata dari 2 (dua) Surat Persetujuan Dan Kuasa, tertanggal hari ini, yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup serta

Disimpan →

dilegalisir oleh saya, notaris, berturut-turut dengan nomor 450/I/Leg/2003 (mono) dan nomor 451/I/Leg/2003 (mono);

FASAL 11.

Akhirnya untuk menjalankan perjanjian ini dengan segala akibatnya para pihak memilih tempat kediaman yang umum dan tidak berubah di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Medan;

Para penghadap telah dikenal oleh saya, notaris.

Dari semua apa yang diuraikan diatas, sebagai buktinya :

Maka Akta Ini;

Dibuat dan diresmikan di Medan, pada hari dan tanggal seperti disebut pada awal akta ini, dengan dihadiri oleh dan nona

kedua duanya pegawai kantor notaris dan bertempat tinggal di Medan, sebagai saksi saksi.

Segera setelah akta ini saya, notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi saksi, maka ditanda tangani lah akta ini oleh para penghadap, saksi saksi dan saya, notaris.

Diperbuat dengan tidak ada perubahan.

Asli akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna.

D i b e r i k a n untuk salinan yang sama bunyinya.



Notaris - Medan



(SH.)

FROM : KOPARTEL
ALAN
TELP. (061) MEDAN
SH.

Halaman Pertama



K. U. A. S. A.
Nomor : 10.

Handwritten notes:
Koran
Berkas
Berita
Koran

Pada hari ini, hari Sabtu, tanggal ... tahun dua ribu tiga...

Berada di hadapan saya, Sarjana Hukum,

notaris di Medan, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Perundang Undangan Republik Indonesia ter tanggal tujuh belas Maret dua ribu nomor C-283.HT.03.02

Th.2000 dengan dihadiri oleh saksi saksi yang saya, notaris kenal dan yang akan disebut nama namanya pada akhir akta ini.

1. Tuan E disebut dan ditulis juga E lahir di Medan pada tanggal...

Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Medan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor...

2. Tuan S disebut dan ditulis juga S lahir di Medan, pada tanggal...

Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Medan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor...

Para penghadap menerangkan dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi, baik sebagian maupun seluruhnya kepada :

Tuan A lahir di Tebing Tinggi, pada tanggal...

Warga Negara





Indonesia, partikelir, bertempat tinggal di

pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor:

K h u s u s :

-bertindak untuk- dan atas nama serta kepentingan pemberi kuasa dalam hal menjalankan dan menguasai sepenuhnya hak hak yang dapat dilakukan, atas:

a. sebidang tanah Hak Milik nomor 213, luasnya

13.649 M² (tiga belas ribu enam ratus empat puluh

sembilan meter persegi), terletak di Propinsi

Sumatera Utara, Kabupaten Karo, Kecamatan

Berastagi, Desa Sempajaya, satu dan lain sebagai

mana itu ternyata dari sertipikat tanah Hak Milik

nomor 213/Sempajaya, yang dikeluarkan Kantor

Pertanahan Kabupaten Karo, tercatat atas nama

E

b. sebidang tanah Hak Milik nomor 65, luasnya

8.375 M² (delapan ribu tiga ratus tujuh puluh

lima meter persegi), terletak di Propinsi

Sumatera Utara, Kabupaten Karo, Kecamatan

Kabanjahe, Desa Sempajaya, satu dan lain

sebagaimana itu ternyata dari sertipikat tanah

Hak Milik nomor 65/Sempajaya, tercatat atas nama

S

-demikian berikut segala sesuatu yang ada dan

didirikan diatas bagian tanah tanah tersebut,

yakni berupa 104 (seratus empat) pintu bangunan

permanen bertingkat, berikut turutan-turutannya,

setempat dikenal sebagai Desa Sempajaya, Berastagi;

(061)
MEDAN



-Lokasi dari bangunan-bangunan berikut beserta tanah yang menjadi hak dan milik penerima kuasa seluruhnya lebih jelas diuraikan dalam foto gambar situasi yang diarsir dengan tinta merah, yaitu bangunan yang diberi nomor 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 74, 75, 76, 78, 79, 81, 82, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 99, 101, 102, 103 dan nomor 104, sedang yang menjadi hak dan milik pemberi kuasa diarsir dengan tinta biru, yaitu bangunan yang diberi nomor 4, 7, 10, 14, 17, 20, 25, 28, 31, 33, 39, 40, 45, 46, 47, 50, 53, 56, 66, 70, 73, 77, 80, 83, 87, 94, 97 dan nomor 100, foto copy gambar situasi mana ditanda tangani oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa serta dijahitkan dalam akta ini.

-selanjutnya dalam akta ini cukup disebut "tanah";
-Untuk keperluan tersebut penerima kuasa dikuasakan dan berhak untuk memohon pengurusan penggabungan, pemisahan hak atas tanah tersebut pada instansi yang berwenang sampai diterbitkan sertifikat induk atas tanah tersebut kemudian memisah hak atas bagian tanah dari tanah tanah tersebut, sehingga menjadi beberapa persil hak atas tanah tersebut, kemudian menerima sertifikat-sertifikat tanah atas bagian tanah dari tanah-tanah tersebut dari instansi yang berwenang.
-menyewakan, menjual, memindahkan serta menyerahkan tanah tersebut, baik sebagian demi sebagian maupun



seluruhnya kepada siapapun juga yang dianggap
 penerima kuasa, menerima harga sewa/jual
 tangani akta jual beli ataupun akta sewa dihadap
 Pejabat yang berwenang untuk itu, mengajukan permohonan
 permohonan untuk itu, menerima surat keputusan,
 mendaftarkannya, menerima sertipikat dan menanda
 tangani tanda terimanya, satu dan lain tanpa dikecuali-
 kan sehingga tercapai maksud tersebut diatas.
 -Untuk keperluan pengurusan penggabungan kedua
 sertipikat tersebut, penerima kuasa diberi kuasa oleh
 pemberi kuasa yaitu tuan E tersebut untuk
 menghibahkan hak atas tanah yang dimaksud dalam
 sertipikat tanah Hak Milik nomor 213/Sempajaya tersebut
 kepada dan mewakili tuan S tersebut untuk
 menerima hibah atas tanah tersebut dan melaksanakan
 pencatatan peralihan hak tanah Hak Milik nomor
 213/Sempajaya hingga tercatat atas nama tuan S
 kemudian menggabungkannya dengan tanah Hak Milik
 nomor 65/Sempajaya tersebut sampai diterbitkan
 sertipikat induk atas tanah tersebut, sehingga dapat
 dipecah menjadi persil-persil tanah ke atas nama tuan
 tersebut;

S
 -- Apabila telah diterbitkan sertipikat-sertipikat
 tersendiri atas persil-persil tanah tersebut penerima
 kuasa tetap berhak untuk mewakili dan atas nama pemberi
 kuasa untuk menjual atau dengan cara lain memindahkan
 ataupun melepaskan hak atas tanah dan bangunan yang
 menjadi milik penerima kuasa sebagaimana dinyatakan
 diatas, baik kepada penerima kuasa sendiri untuk kepada
 pihak lain, dengan tidak ada kewajiban bagi penerima



kuasa untuk mempertanggung jawabkan kepada penerima kuasa yang penjualan atau ganti rugi yang melainkan uang tersebut menjadi milik sepenuhnya penerima kuasa.

-- Selanjutnya para penghadap menerangkan bahwa tanah tersebut tidak tersangkut sesuatu perkara ataupun sesuatu sengketa, tidak dikenakan sesuatu sitaan dan tidak dipertanggungjawabkan dengan cara apapun kepada pihak lain.

-- Akhirnya para pemberi kuasa menerangkan, bahwa untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat Persetujuan dari isteri mereka masing masing, satu dan lain sebagaimana itu ternyata dari 2 (dua) Surat Persetujuan Dan Kuasa, tertanggal 11 (sebelas) Januari 2003 (dua ribu tiga), yang dibuat dibawah tangan, bermaterai cukup serta dilegalisir oleh saya, notaris, berturut-turut dengan nomor 450/I/Leg/2003 dan nomor 451/I/Leg/2003.

-- Para penghadap dikenal oleh saya, notaris.

-- Dari semua apa yang diuraikan diatas, sebagai buktinya :

----- M a k a A k t a I n i : -----

-- Dibuat dan diresmikan di Medan, pada hari dan tanggal seperti disebut pada awal akta ini, dengan dihadiri oleh nyonya dan nona

, kedua duanya pegawai kantor notaris dan bertempat tinggal di Medan, sebagai saksi-saksi.

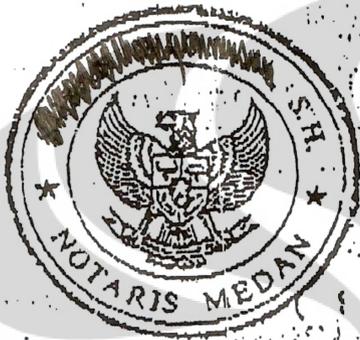
-- Segera setelah akta ini saya, notaris bacakan kepada para penghadap dan saksi saksi, maka ditanda tangani lah akta ini oleh para penghadap, saksi saksi dan saya,



Notaris,

- Diperbuat dengan dua perubahan, yakni karena tambahan dan satu coretan dengan penggantian.
- Asli akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna.
- Diberikan untuk salinan yang sama bunyinya.

Notaris - Medan



S.H.)

Mengetahui bahwa foto copy ini adalah sesuai dengan aslinya.

Medan, 23 Agustus 2003
Notaris-Medan



S.H.)

KANTOR NOTARIS
JALAN [REDACTED]
TELP. (061) [REDACTED]
MEDAN

K U A S A A.

Nomor : 114 / *KUASA Mengerjakan*

--- Pada hari ini, hari Sabtu, tanggal sebelas Januari -
tahun dua ribu tiga. ---

--- Berada dihadapan saya, *X*, Sarjana Hukum,
notaris di Medan, berdasarkan Surat Keputusan Menteri -
Hukum Dan Perundang Undangan Republik Indonesia ter ---
tanggal tujuh belas Maret dua ribu nomor C-283,HT,03,02
-Th.2000 dengan dihadiri oleh saksi saksi yang saya, --
notaris kenal dan yang akan disebut nama namanya pada
akhir akta ini. ---



1. Tuan E [REDACTED] disebut dan ditulis juga E [REDACTED], ---
lahir di Medan, pada tanggal [REDACTED] ---

[REDACTED] (satu), Warga Negara Indonesia, partikelir, bertempat
tinggal di Medan, Ja [REDACTED] ---
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor [REDACTED] ---

2. Tuan S [REDACTED] ditulis juga E [REDACTED], lahir-
di Medan pada tanggal [REDACTED] ---

[REDACTED], Warga Negara -----
Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Medan, -
[REDACTED], pemegang Kartu Tanda
Penduduk nomor [REDACTED] ---

--- Para penghadap menerangkan dengan ini memberi kuasa-
dengan hak substitusi, baik sebagian maupun seluruhnya-
kepada : ---

Tuan A [REDACTED], lahir di Tebing Tinggi, pada-
tanggal [REDACTED] ---

[REDACTED], Warga Negara --

Indonesia, partikelir, bertempat tinggal di Medan, -
Sarjana Hukum -
nomor 41-AC, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: -

K h u s u s :

-Untuk dan atas nama pemberi kuasa mengurus, mengawasi,
memperhatikan serta mempertahankan segala hak hak dan -
kepentingan kepentingan dari pemberi kuasa, yakni atas:

-sebagian tanah-tanah yang letaknya berdampingan di-
Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Karo, Kecamatan -
Berastagi, Desa Sempajaya, masing-masing dari: -----

a. sebidang tanah Hak Milik nomor 213, luasnya -----
13.649 M2 (tiga belas ribu enam ratus empat puluh
sembilan meter persegi), satu dan lain sebagai ---
mana itu ternyata dari sertipikat tanah Hak Milik
nomor 213/Sempajaya, yang dikeluarkan Kantor -----
Pertanahan Kabupaten Karo, tercatat atas nama ---

E ; -----

b. sebidang tanah Hak Milik nomor 65, luasnya -----
8.375 M2 (delapan ribu tiga ratus tujuh puluh ---
lima meter persegi), satu dan lain sebagaimana --
itu ternyata dari sertipikat tanah Hak Milik -----
nomor 65/Sempajaya, yang dikeluarkan Kantor -----
Pertanahan Kabupaten Karo, tercatat atas nama ---

S ; -----

-demikian berikut segala sesuatu yang ada dan -----
didirikan diatas bagian tanah tanah tersebut, -----
yakni berupa 75 (tujuh puluh lima) bangunan -----
permanen berikut sisa tanahnya, setempat dikenal --
sebagai Desa Sempajaya, Berastagi; -----





-Lokasi dari bangunan-bangunan berikut bagian tanah tersebut seluruhnya lebih jelas diuraikan dalam foto copy gambar situasi yang diarsir dengan warna hijau yang diberi nomor 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 51, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 74, 75, 76, 78, 79, 81, 82, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 99, 101, 102, 103 dan nomor 104 serta ditanda tangani oleh pemberi kuasa serta penerima kuasa serta dijahitkan pada asli akta ini.

-selanjutnya bagian tanah-tanah berikut bangunan-bangunan tersebut dalam akta ini cukup disebut "tanah dan bangunan";

Selanjutnya untuk menjual atau dengan cara lain melepaskan hak-hak atas tanah berikut bangunan, baik seluruhnya maupun sebagian sebagian atau tanahnya saja-bilamana diatas tanah tersebut belum didirikan bangunan kepada siapapun juga, termasuk kepada penerima kuasa sendiri, dengan harga dan syarat-syarat serta perjanjian yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa sendiri; - Untuk keperluan semua apa yang diuraikan tersebut diatas, penerima kuasa berhak menghadap dimana perlu, memberikan keterangan keterangan, membuat, suruh membuat dan menanda tangani segala surat atau akta, melaksanakan mutasi, menanda tangani akta jual belinya, dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, menyerahkan apa yang'dijual kepada pembelinya, menerima uang harga penjualannya memberikan kwitansinya

dan selanjutnya menjalankan apa saja yang perlu untuk -
itu, tidak ada yang dikecualikan asal saja tindakan ----
tindakan tersebut tidak bertentangan atau melanggar ----
Undang-undang dan peraturan-peraturan pemerintah yang -
berlaku. -----

-- Selanjutnya para penghadap menerangkan bahwa tanah -
tersebut tidak tersangkut sesuatu perkara ataupun -----
sesuatu-sengketa, tidak dikenakan sesuatu sitaan dan --
tidak dipertanggungjawabkan dengan cara apapun kepada pihak-
lain; -----

-- Kemudian para penghadap menerangkan, bahwa untuk ---
melakukan tindakan hukum dalam akta ini telah mendapat
Persetujuan dari isteri mereka masing masing, satu dan
lain sebagaimana itu ternyata dari 2 (dua) Surat -----
Persetujuan Dan Kuasa, tertanggal hari ini, yang dibuat
dibawah tangan, bermaterai cukup serta dilegalisir oleh
saya, notaris, berturut-turut dengan nomor -----
450/I/Leg/2003 (mono) dan nomor 451/I/Leg/2003 (mono);-

-- Akhirnya turut juga hadir dihadapan saya, notaris, -
dengan dihadiri oleh saksi saksi yang sama dan yang ---
akan disebut nama namanya pada akhir akta ini, yakni: -
tuan **A** tersebut yang menerangkan telah --
mengetahui seluruh isi akta ini dan menerima baik kuasa
kuasa yang diberikan kepadanya seperti yang diuraikan -
diatas. -----

-- Para penghadap dikenal oleh saya, notaris. -----
-- Dari semua apa yang diuraikan diatas, sebagai -----
buktinya : -----

----- M a k a A k t a I n i : -----
-- Dibuat dan diresmikan di Medan, pada hari dan -----



tanggal seperti disebut pada awal akta ini, dengan -----
dihadiri oleh nyonya ----- dan nona -----

----- kedua duanya pegawai kantor notaris dan -----
bertempat tinggal di Medan, sebagai saksi-saksi. -----

-- Segera setelah akta ini saya, notaris bacakan kepada
para penghadap dan saksi saksi, maka ditanda tangani
akta ini oleh para penghadap, saksi saksi dan saya, ---
notaris. -----

-- Diperbuat dengan tiga perubahan, yakni karena tiga -
coretan dengan penggantian. -----

-- Asli akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna.

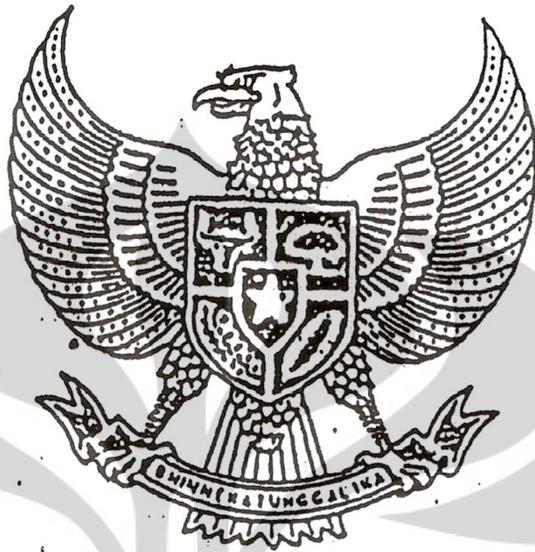
-- D i b e r i k a n untuk salinan yang sama bunyinya.

Notaris ----- Medan



(~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, S.H.)

DEPARTEMEN DALAM NEGERI



S E R T I P I K A T

(TANDA BUKTI HAK)

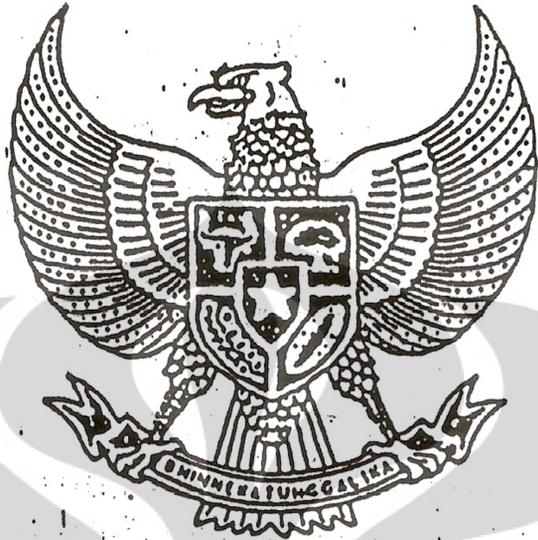
HAK MILIK

BUKU-TANAH: DESA: PECEPEN
 HAK MILIK No. 65
 SURAT-UKUR: NO. 534 TAHUN 1985
 SEMENTARA

8303365

KANTOR AGRARIA
KABUPATEN/KOTAMADYA

DEPARTEMEN DALAM NEGERI



BUKU TANAH

PROPINSI SUMATERA UTARA

KABUPATEN/KOTAMADYA KARO

KECAMATAN KABANJAH

DESA PECEREN

BIAYA
Rp. 100.-

DAFTAR PENGHASILAN
No. 2973.119
85.-

8303365

KANTOR AGRARIA : KARO

KABUPATEN/KOTAMADYA

PENDAFTARAN - PERTAMA

alamat :

a) HAK MILIK	NAMA PEMEGANG HAK	
No. <u>65.-</u>	BOGA PERANGIN-ANGIN	<u>30/10</u>
Dusa <u>PECEREN</u>		

b) NAMA JALAN PERSIL

c) ASAL PERSIL	SI PENDAFTARAN	Tgl. <u>17-9-1985</u>
1. K=====	KABANJAHE	
2. Pemberian hak	A.n. BUPATI/WALIKOTA/KDH	A.n. BUPATI/WALIKOTA/KDH
3. P=====	TINGKAT II KARO	TINGKAT II KARO
4. P=====	Kepala Kantor Agraria	Kepala Kantor Agraria
	u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah	
	(TAHUN PERANGIN-ANGIN, B. So)	(MANGATAS SIAHAAN, BA)
	NIP. 010056439.	NIP. 010025554.-

d) SURAT KEPUTUSAN	h) FENGELUARAN SERTIPIKAT	Tgl. <u>17-9-1985</u>
GUB. KDH. TK. I. SUM. UTARA	KABANJAHE	
TGL. 5-9-1985 NO. SK.	A.n. BUPATI/WALIKOTA/KDH	TINGKAT II KARO
593.2.21.459-9/1985.-	Kepala Kantor Agraria	
	u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah	
Ganti rugi/uang wajib		
Rp. 1.500.-		
Lamanya hak berlaku -		
Berakhir -		
	(TAHUN PERANGIN-ANGIN, B. So)	
	NIP. 010056439.	



i) PENUNJUK NO. 1177/1985

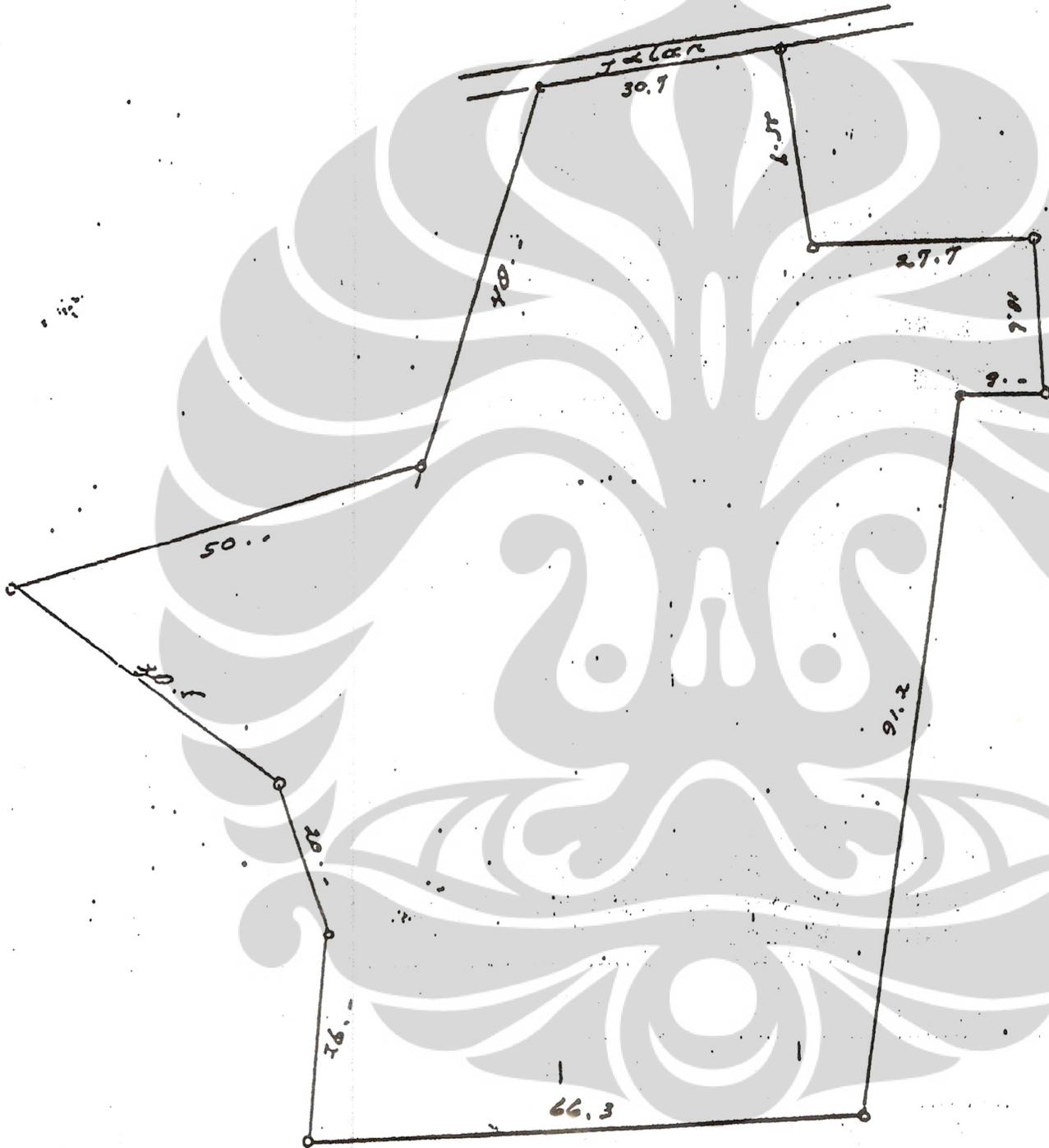
e) SURAT UKUR/UNTAI BERTAS	j) CATATAN MENGENAI PAJAK				
SEMENTARA NO. 534/1985.-	Tahun	Besarnya	Tambahan	Pengurangan	Catatan
Luas: <u>8.375.-m2.-</u>					

**PENCATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN-LAIN dan PENGHAPUSANNYA
(PEROBAHAN)**

Sebab perubahan	Tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft. Pengh.	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Warkah	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
<p>Jual-Beli; Berdasarkan Akte No. 2048/1985, Jual-Beli No. 87/ Biaya; Rp. 1.000. 10/1985 tgl. 11-10 No. 3409/1985. 1985, yang diperbuat oleh Camat Kaban- jaha selaku PPAT Kecamatan Kabanjaha.</p>	<p>30-10-1985.- No. 2048/1985, - Biaya; Rp. 1.000. No. 3409/1985.</p>	<p>-SUNNATUN OUSUNO- An. BUPATI KDH TK II KARO Kepala Kantor Agraria,</p>	<p>An. BUPATI KDH TK II KARO Kepala Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah,</p>	<p><i>[Handwritten Signature]</i> <i>[Handwritten Signature]</i></p>
		<p>(MANGATAS SIAHAAN BA) NIP: 010025554.-</p>	<p>(MURUN PRANGIN-ARJUN B.Sc) NIP: 010056439.-</p>	



PERBANDINGAN 1: 1.000.



PENJELASAN : _____ batas tanah ini

Nomor hak : H. 65.-

8303365

Nomor : 534 / 19 85.-

SURAT UKUR SEMENTARA

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi **SUMATERA UTARA**

Kabupaten/Kotamadya **KARO**

Kecamatan **KIBANJAH**

Desa **PECEREM**

Kondisi tanah : Sebidang tanah pertapakan.-

Tanda-tanda batas : I s/d. XII pipa besi yang memenuhi PMA No.8 tahun 1961
pasal 2 ayat 1 yang masing-masing berdiri pada titik
sudut batas.-

Luas : **8.375.42.-** (delapan ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi)

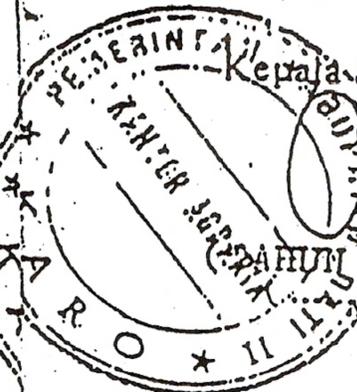
Penunjukan dan penetapan batas : **batas-batas ditunjukkan oleh Boge Per-angin-angin,
dan periti yang berbatasan langsung.**

Hal lain-lain : "Surat Ukur Sementara ini di ambil dari foto situasi"
 (S.U.No. 1659/1984)

Untuk Sertipikat

Kabangjahe tgl. 17 - 9 - 19 85
 Kepala Kantor Agraria
 Kabupaten/Kotamadya Koro,
 ub.
 Kepala Seksi Pendaftaran Tanah,

Kabangjahe tgl. 5 - 11 - 19 84
 Kepala Kantor Agraria
 Kabupaten/Kotamadya Koro,
 ub.
 Kepala Seksi Pendaftaran Tanah,



(TAHUN PELANGGAN - ANGIN, B.Sc)
 (NIP: 010055439)

(TAHUN PELANGGAN - ANGIN, B.Sc)
 (NIP: 010055439)

Biaya ; Rp. 100.-

Dp.No. 2972 / 1985

Lihat surat ukur Penggabung Nomor / 19 Nomor hak :
Pengganti

DIKELUARKAN SURAT UKUR		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat-ukur Nomor / 19 Nomor hak :

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



BUKU TANAH

HAK : **MILIK** No. 213

PROPINSI : **SUMATERA UTARA**

KABUPATEN/KOTAMADYA : **KARO**

KECAMATAN : **BERASTAGI**

DESA/KELURAHAN : **SEMPAJAYA**

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

KARO
.....

DAFTAR ISIAN 208
No. 168 /19.96.-

DAFTAR ISIAN 307
No. 2098 /19.96.-

0	2	.	0	6	.	0	6	.	2	3	.	1	.	0	0	2	1	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

P E N D A F T A R A N - P E R T A M A

Halaman :

<p>a) HAK MILIK No. 213. Desa SEMPAJAYA</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK IR. A. BANJAR NAHOR - 13/2/96</p>
<p>b) NAMA JALAN/PERSIL</p>	
<p>c) ASAL PERSIL 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemisahan 4. Penggabungan Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.</p>	<p>g) PEMBUKUAN No. 168 /1996.- KABANJAHE Tgl. 13 - 2 - 1996.- Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya KARO Ttd. IR. A. BANJAR NAHOR NIP 010080071.-</p>
<p>d) SURAT KEPUTUSAN KAKANWIL BPN PROP. SUM. UTARA NO. 1444/HM/22.06/1995 TGL. 27- 12-1995.- -Uang pemasukan/biaya administrasi Rp. 1.382.025.- -Lamanya hak berlaku - Berakhirnya hak Tgl. -</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT KABANJAHE Tgl. 14 - 2 - 1996.- ✓ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya KARO  IR. A. BANJAR NAHOR NIP 010080071.-</p>
<p>e) SURAT UKUR GAMBAR SITUASI Tgl. 13 - 2 - 1996 No. 457 /95 Luas 13.649 m².-</p>	<p>i) PENUNJUK</p>

02.06.06.23.1.00213

DAFTAR ISIAN 207

Nomor hak : M.213

~~SURAT UKUR~~
GAMBAR SITUASI

Nomor : 457 / 19.95

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

SUMATERA UTARA

Propinsi : KARO

Kabupaten/Kotamadya : BERASTAGI

Kecamatan : SEMPAJAYA

Desa/Kelurahan :

Peta :

Lembar : 2 Kotak : FG - J. 6 Nomor Pendaftaran :

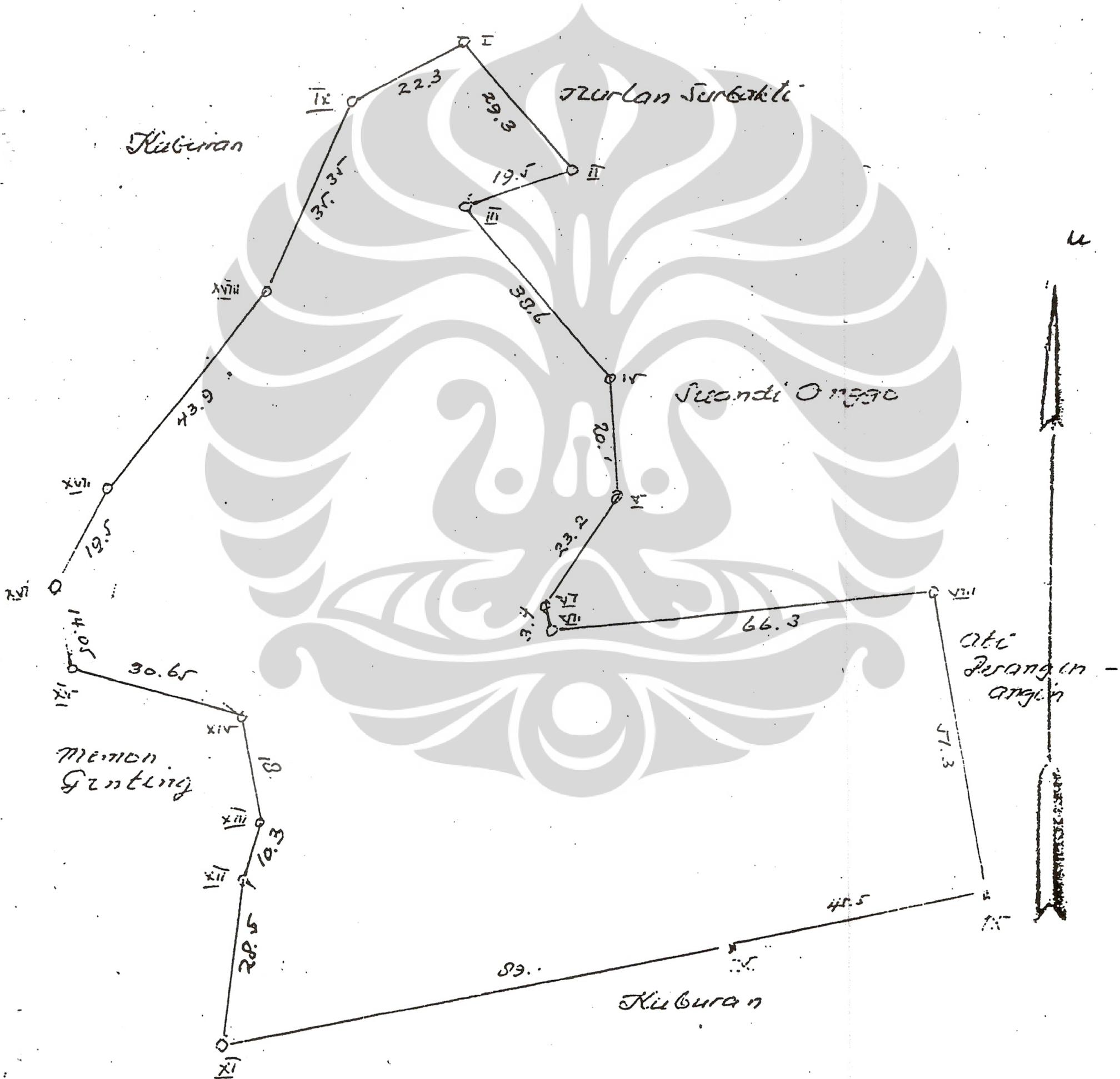
Keadaan Tanah : Sebidang tanah pertanian.

Tanda-tanda batas : Pipa besi yang masing2 berdiri pada titik sudut batas dan memenuhi yang ditentukan dalam PMA No.8 tahun 1961, pasal 2, bagian a.-

Luas : 13.649 m2.- (TIGA BELAS RIBU ENAM RATUS EMPAT PULUH SEMBILAN meter persegi).-

Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjuk oleh DHARMA PURBA dan pemilik tanah yang berbatasan langsung.-

PERBANDINGAN 1 : 1000. -



PENJELASAN : batas tanah ini

Hal lain-lain : **GAMBAR SITUASI INI DIKUTIP DARI GS No.457/1995.-**

Daftar Isian 302 tgl. **23 - 10 - 1995** No. **435**

Daftar Isian 307 tgl. No.

11.303 No 851 / 96

UNTUK SERTIPIKAT

KABANJAHE Tgl. **13 - 2 - 96.-**

KABANJAHE Tgl. **14 - 2 - 96.-**

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
KARO

Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya
KARO

ttd

DRS. TURMAN MANURUNG

NIP 010080071.-

NIP 010071541.-

Lihat surat ukur Pemisahan Nomor : /19..... Nomor hak :
gambar situasi Penggabungan Pengganti

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : /19..... Nomor hak
gambar situasi

P E R U B A H A N

Nomor :

--Pada hari ini,

pukul W.I.B (

Waktu Indonesia Barat).-----

--Berhadapan dengan saya, , Sariana Hukum
Notaris di Medan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang
telah saya, Notaris, kenal dan yang nama-namanya akan
disebutkan pada bahagian akhir akte ini :-----

I. i. -- Tuan E, disebut dan ditulis juga --

, lahir di Medan, pada tanggal --

, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta
bertempat tinggal di Medan, Jalan -----

----- pemegang Kartu Tanda Penduduk --

Republik Indonesia yang dikeluarkan oleh Camat --

Kecamatan Medan Kota tanggal tujuhbelas Pebruari

duaribu lima (17-02-2005) nomor: -----

--menurut keterangannya untuk melakukan tindakan

hukum yang disebutkan dalam akte ini telah mem --

peroleh persetujuan dari isterinya bernama --

-----, lahir di --

Medan, pada -----

-----, Warga-

Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, pemegang --

Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia nomor: --

-----, yang turut hadir dihadapan

saya, Notaris, dan bertempat tinggal bersama --
penghadap pada alamat yang telah disebutkan --
diatas.-----

2. -- Tuan S. ditulis juga
lahir di Medan, pada tanggal +

Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat --
tinggal di Medan, Jala

....., pemegang Kartu Tanda Pen-
duduk Kotamadya Medan yang dikeluarkan oleh Camat
Kecamatan Medan Kota nomor

menurut keterangannya untuk melakukan tindakan
hukum yang disebutkan dalam akte ini telah mem-
peroleh persetujuan dari isterinya bernama Nyonya

....., lahir di
....., pada tanggal

Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, peme-
gang Kartu Tanda Penduduk

nomor:, yang

turut hadir dihadapan saya, Notaris, dan bertem-
pat tinggal bersama penghadap pada alamat yang --
telah disebutkan diatas.-----

----- PIHAK PERTAMA -----

II. -- Tuan A, lahir di Tebing Tinggi, --
pada tanggal

....., Warga Negara-
Indonesia; Wiraswasta, bertempat tinggal di Medan,

nomor _____, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik
Indonesia yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan _____

Medan _____ tanggal _____

NOMOR: _____

PIHAK KEDUA

--- Masing-masing penghadap diperkenalkan kepada saya, ---
Notaris, yang satu oleh dua teman penghadap lainnya. ---

--- Para penghadap seperti tersebut diatas dengan akte ---
ini secara bersama-sama menerangkan terlebih dahulu ---
sebagai berikut : ---

--- bahwa berdasarkan akte tertanggal sebelas Januari dua
ribu tiga (11-01-2003) nomor 9, diperbuat dalam minuta
dihadapan _____ Sarjana Hukum, Notaris di ---

Medan, Pihak Pertama secara bersama-sama telah memberi-
kan wewenang kepada Pihak Kedua untuk membangun diatas-
2 (dua) bidang tanah tersebut yang letaknya berdampi ---
dan yaitu terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupa-
ten Karo, Kecamatan Berastagi, Desa Sempajaya, sebagai-
mana disebutkan dalam : ---

a. Sertipikat tanah Hak Milik nomor: 213, luasnya ---
13.649 m² (tigabelas ribu enam ratus empat puluh sembi-
lan meter persegi), terletak di Desa Sempajaya, ter-
catat atas nama E* ; dan ---

b. Sertipikat tanah Hak Milik nomor: 65, luasnya 8.375
m² (delapan ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter ---
persegi), terletak di Desa Sempajaya, tercatat atas
nama S ---

--- bahwa diatas kedua bidang tanah tersebut kedua belah
pihak telah sepakat mendirikan 103 (seratus tiga) bangu

-- bahwa akibat terkenanya bangunan diatas tanah milik Pihak Pertama (Sertipikat Hak Milik Nomor: 231) yang digunakan untuk kepentingan parit, saluran air, gorong-gorong dan jalan, maka dalam hal ini kedua belah pihak melakukan kesepakatan sebagaimana yang akan disebutkan dalam akte ini.

-- Sehubungan dengan hal-hal yang telah disebutkan diatas, kedua belah pihak telah setuju dan semufakat untuk mengadakan perubahan dan/atau penambahan mengenai akte PERJANJIAN yang disebutkan diatas sebagai berikut:

1. Kedua belah pihak setuju dan semufakat bahwa tanah pertapakan persil nomor: 22 yang disebut juga pada Blok-E nomor: 1 yang semula merupakan hak pihak kedua dirubah menjadi hak pihak pertama dan sebagai kompensasinya pihak pertama wajib melepaskan sebagian hak atas tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik nomor: 231, terletak di Desa Sempajaya, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo, guna untuk keperluan parit saluran air, gorong-gorong dan Jalan Komplek Villa Bukit Mas;

2. Pelepasan sebahagian hak atas tanah yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik nomor: 231, yang luasnya lebih kurang m² (

meter persegi), panjang m (

meter) dan lebar m (

meter) yang akan dibuat dengan akta

tersendiri dihadapan Instansi Yang Berwenang dan segala biaya-biaya yang diperlukan untuk pemisahan sertipikat Hak Milik nomor: 231 tersebut seluruhnya ditanggung dan dipikul serta dikeluarkan oleh pihak --

kedua; -

3. Segala biaya PPh-KMS (Pajak Pertambahan Nilai Kegiatan Membangun Sendiri) dan Biaya Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditanggung dan dipikul oleh - - pihak kedua sendiri. -

4. Kedua belah pihak telah sepakat, bahwa selain pihak-kedua mendapat 74 (tujuh puluh empat) pintu bangunan, juga pihak kedua mendapat 13 (tiga belas) pintu - -- bangunan untuk diserahkan kepada-nya oleh pihak per-tama yang diberi nomor: 33, 39, 50, 53, 56, 66, 70, 77, 80, 83, 87, 97, dan nomor: 100, dengan membori - kan ganti rugi kepada pihak pertama yang pembayarannya dilakukan dengan 3 (tiga) kali cicilan yaitu - sebagai berikut :-

a. Pada saat penanda-tanganan akte ini pihak kedua - membayar kepada pihak pertama sebesar - Rp. 1.540.000.000,- (satu milyar limaratus empat-puluh juta rupiah) dan untuk tanda bukti atau - kwitansinya akan dibuat dengan tersendiri oleh - kedua belah pihak; -

b. Pembayaran tahap II (kedua) dibayar oleh pihak - kedua kepada pihak pertama pada tanggal

yaitu sebesar Rp. 660.000.000,- (enam ratus enam - puluh juta rupiah) dengan pembayaran memakai - -- Cheque PT. BANK

. AC. nomor:

bilang nilai nominal sebesar Rp. 660.000.000,- -- (enam ratus enam puluh juta rupiah); -

c. Pembayaran tahap III (ke-tiga) atau pelunasannya-

dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama ---
pada tanggal

yaitu sebesar Rp. 660.000.000,- (enamratus enam -
pulu juta rupiah) dengan pembayaran memakai - ---
Cheque PT. BANK

AC. nomor:

dengan nilai nominal sebesar Rp. 660.000.000,- ---
(enamratus enampuluh juta rupiah);- -----

--- Sehingga dengan demikian yang menjadi hak dan ke-
pemilikan pihak kedua atas bangunan tersebut menjadi
sebanyak 87 (delapanpuluh tujuh) pintu bangunan, ---
dengan ketentuan apabila pembayaran yang ke-13 (tiga
belas) pintu bangunan tersebut dapat dilunaskan oleh
pihak kedua.-----

5. Menyimpang dari ketentuan yang telah diatur dalam ---
Pasal-7 akte Perjanjian tanggal sebelas Januari dua-
ribu tiga (11-01-2003) nomor: 9, yang dibuat dihadapan
Pn, Sarjana Hukum, Notaris di Medan,-
kedua belah pihak sepakat untuk merubah kekuasaan ---
yang diberikan kepada Pihak kedua dengan ridal menqu
rangi kekuasaan yang telah dilaksanakan oleh Pihak -
Kedua, yang selanjutnya kekuasaan itu diberikan - --
dengan akte tersendiri dengan hak substitusi kepada
Pihak Kedua, yaitu :- -----

- a. menggabung, memisah hak atas tanah-tanah tersebut
menjadi tapak dan pekarangan tersendiri dari - --
| masing-masing bangunan-bangunan tersebut;- -----
- b. menjual dan menyerahkan atau dengan cara lain me-
lepaskan hak atas bangunan-bangunan berikut atas

tanahnya yang merupakan tapak dan pekarangan dari bangunan-bangunan yang menjadi milik Pihak Kedua tersebut;-----

-- Kuasa-kuasa yang diberikan pihak pertama kepada pihak kedua adalah merupakan bagian yang terpenting dan tidak terpisah dari perjanjian ini, yang mana perjanjian ini tidak diperbuat tanpa adanya kuasa tersebut dan karenanya kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali atau dibatalkan dan juga tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang berakhirnya suatu kuasa.-----

6. Bangunan dan tapak pekarangannya sebanyak 87 (delapan puluh tujuh) pintu bangunan yang merupakan bagian pihak kedua yang disebutkan dalam akte ini apabila dialihkan atau dijual kepada pihak lain sedangkan sertipikat pemecahannya masih atas nama pihak pertama, maka Pajak Penghasilan (PPH) atas terjadinya penjualan tersebut seluruhnya menjadi tanggungan dan dibayar oleh Pihak Kedua sepenuhnya;-----

7. Kedua belah pihak setuju dan semufakat segala ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam akte Perjanjian tanggal sebelas Januari duaribu tiga (11-01-2003) nomor: 9, yang dibuat dihadapan ~~.....~~, Sarjana Hukum, Notaris di Medan, yang tidak dirubah dengan akte ini tetap berlaku dan mengikat bagi kedua belah pihak;-----

7. Akhirnya kedua belah pihak menyatakan tentang akte ini dan segala akibatnya memilih tempat tinggal yang sah dan umum dikantor Panitera Pengadilan Negeri di-

~~Medan~~
~~Kabupaten~~
Kabupaten
Medan

- DEMIKIANLAH AKTE INI -

-- Dibuat sebagai minut dan dibacakan serta ditanda-
tangani di Medan pada hari, tanggal, bulan dan tahun
yang disebutkan pada permulaan akte ini, dengan di
hadiri oleh tu. , Bachelor of

Arts, lahir di Rantau Prapat, pada tanggal dr, ---

dan , lahir di Medan, ---
par

, keduanya Pegawai Notaris, ber-
tempat tinggal di Medan, sebagai saksi-saksi. -

-- Akte ini dengan segera setelah saya, Notaris bacakan
kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akte ini di
tanda-tangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya,
Notaris, ---

-- Dibuat

Original

SURAT - KUASA

Nomor :

— Pada hari ini,

pukul W.I.B (

Waktu Indonesia Barat).- -----

—Berhadapan dengan saya, _____, Sarjana Hukum

Notaris di Medan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang

telah saya, notaris, kenal dan nama-namanya akan disebut

pada bagian akhir akte ini :-----

1. -- Tuan E' _____, disebut dan ditulis juga _____,

lahir di Medan, pada tanggal _____

_____, _____), --

Warga Negara Indonesia, Miraswasta, bertempat tinggal

di Medan, _____

_____, pemegang --

Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia yang dikeluar

kan oleh Camat Kecamatan Medan Kota tanggal tujuh --

_____, nomor: -----

—menurut keterangannya untuk melakukan tindakan --

hukum yang disebutkan dalam akte ini telah memperoleh

persetujuan dari isterinya bernama _____,

Sarjana Ekonomi, lahir di Medan, pada tanggal ' _____

_____, _____

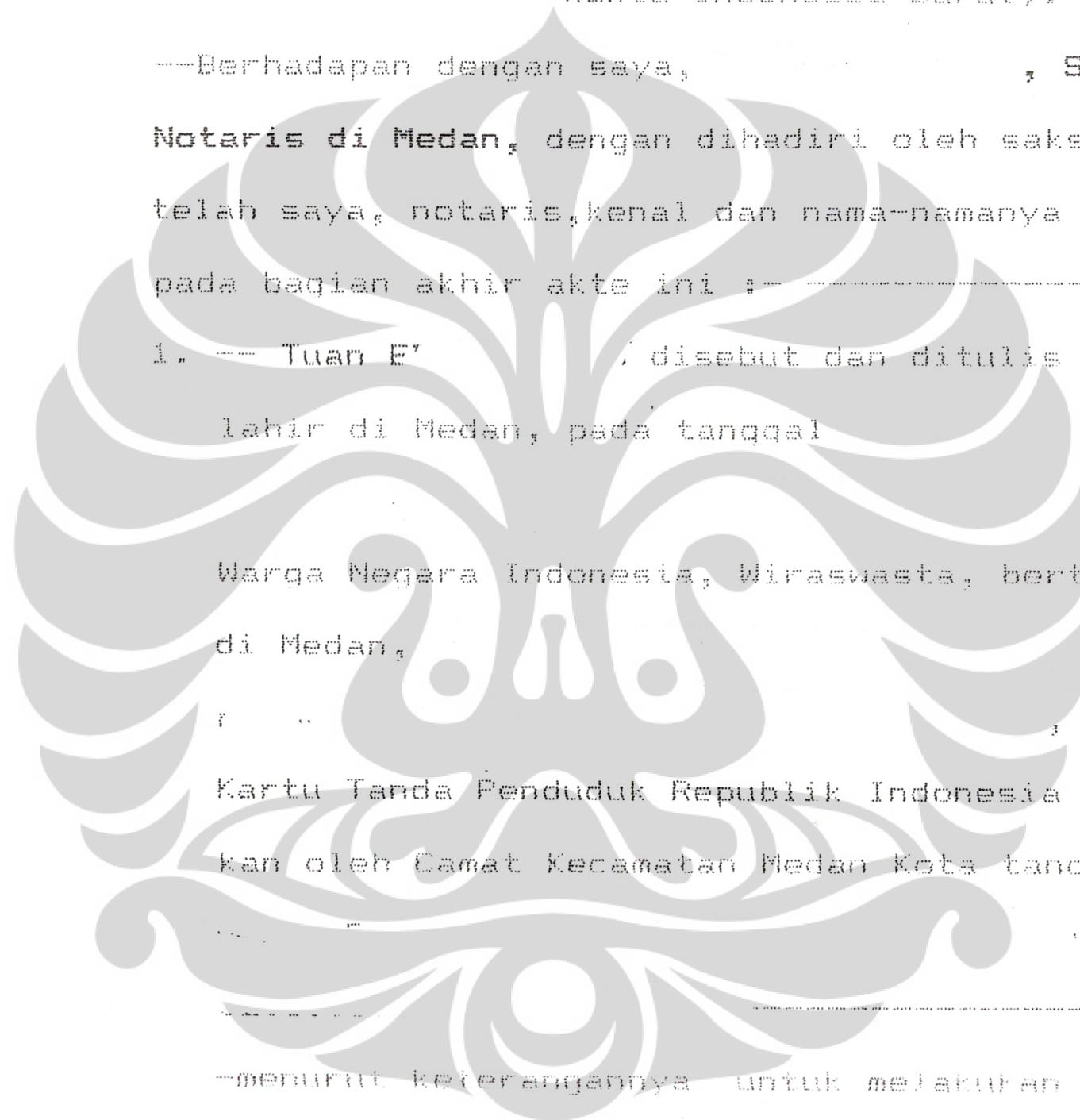
_____, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tang

ga, pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia

nomor: _____ yang turut hadir dihada-

pan saya, Notaris, dan bertempat tinggal bersama --

penghadap pada alamat yang telah disebutkan diatas.-



2. -- Tuan S ditulis jug.

C, --

lahir di Medan, pada tanggal

), Warga

Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di

no 3, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kotamadya

Medan yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Medan

Kota nomor:

--menurut keterangannya untuk melakukan tindakan

hukum yang disebutkan dalam akte ini telah memperoleh

persetujuan dari isterinya bernama Nyonya

., lahir di, pada

tanggal

Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, pemegang

Kartu Tanda Penduduk nomor:

., yang turut hadir dihadapan

saya, Notaris, dan bertempat tinggal bersama peng

hadap pada alamat yang telah disebutkan diatas.

-- Para penghadap dengan akte ini memberi kuasa dengan

hak substitusi kepada:

-- Tuan A lahir di Tebing Tinggi, --

pada tanggal

, Warga Negara

Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Medan,

Jalan

, dan

-- baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, dengan

dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan perkiraan

dan pertanggung jawaban (rekening en verantwoording) selaku penerima kuasa;-----

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

--- Untuk mewakili para pemberi kuasa untuk mengurus dan mempertahankan segala hak dan kekuasaan yang dipandang baik atas tanah dan bangunan yang disebutkan dibawah ini termasuk untuk menjual atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut dibawah ini, baik secara langsung maupun dengan mengadakan perjanjian ----- untuk jual beli atau yang serupa itu kepada siapa saja yang dikehendaki oleh Penerima Kuasa, dan dengan harga serta syarat-syarat yang dianggap baik oleh Penerima Kuasa, dan seterusnya melakukan segala bentuk tindakan pengurusan (daad van beheer) maupun tindakan pemilikan (daad van beschikking), yaitu atas:-----

--- Hak-hak atas 87 (delapanpuluh tujuh) pintu bangunan rumah berikut tanahnya, yang merupakan persil tanah dan bangunan yang disebutkan pada nomor: 2, 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 52, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 71, 72, 74, 75, 76, 78, 79, 81, 82, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 98, 99, 101, 102, 103, 104, dan ditambah dengan nomor: 33, 39, 50, 53, 56, 66, 70, 77, 80, 83, 87, 97, dan nomor: 100, yang diuraikan dalam gambar ----- situasi bermeterai cukup tanggal

dan setelah ditanda-tangani oleh kedua belah pihak-----
dijahit pada-----
