



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**AKTA JUAL BELI SEBAGAI BAGIAN DARI PROSES PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH : STUDI KASUS PERKARA NO 84/PDT.G/2006/PN  
JAKARTA TIMUR**

**SKRIPSI**

**STEFANUS PANDU DEWONOTO**

**0806343241**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM REGULER  
DEPOK  
JULI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**AKTA JUAL BELI SEBAGAI BAGIAN DARI PROSES PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH : STUDI KASUS PERKARA NO 84/PDT.G/2006/PN  
JAKARTA TIMUR**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia**

**STEFANUS PANDU DEWONOTO**

**0806343241**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM REGULER  
DEPOK  
JULI 2012**



**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

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

**Nama : Stefanus Pandu Dewonoto**

**NPM : 0806343241**

**Tanda Tangan : 0806343241**

**Tanggal :** 

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
 Nama : Stefanus Pandu Dewonoto  
 NPM : 0806343241  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Judul Skripsi : Akta Jual Beli sebagai Bagian dari Proses  
 Peralihan Hak atas Tanah : Studi Kasus Perkara no  
 84/Pdt.g/2006/PN Jakarta Timur

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

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing 1 : Abdul Salam, S.H., M.H

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

Penguji : Endah Hartati, S.H., M.H.

Penguji : Suharnoko, S.H., M.LI

Penguji : Togi Pradana P, S.H., LL.M

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 13 Juli 2012

## KATA PENGANTAR

Terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang selalu membimbing penulis dalam menjalani segala hal yang terjadi di kehidupan Penulis. Tanpa bimbingan-Nya, pastilah setiap manusia akan kehilangan arah dan tujuan hidup.

Pada kesempatan ini, secara khusus Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ayah, Ibu dan Adik penulis, tanpa dukungan kalian sulit penulis untuk menyelesaikan studi di Fakultas Hukum.
2. Segenap keluarga dan saudara-saudara penulis.
3. Kepada para pihak di dalam kasus yang penulis angkat, semoga kedepannya hidup damai dan selalu diberkati Tuhan.
4. Bapak Abdul Salam S.H.,M.H. yang telah menjadi pembimbing penulisan skripsi Penulis. Terima kasih atas bimbingan, koreksi dan masukannya selama ini.
5. Ibu Surini Ahlan Sjarif S.H.,M.H. selaku Ketua Bidang Studi Hukum Perdata yang telah memberikan kesempatan bagi Penulis untuk menulis skripsi.
6. Ibu Nur Widayastanti S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademis, yang telah memberikan masukan, support dan tanda tangan kartu UAS selama penulis kuliah di FHUI.
7. Seluruh pengajar Fakultas Hukum Universitas Indonesia
8. Kepada Pak Yon LKHT atas bantuannya selama pembuatan skripsi.
9. Kepada seluruh teman-teman seangkatan FHUI 2008, terutama teman-teman sepermainan penulis, Agus EPN, Ryan Austra, Sondra CY, Surya Cakra, Dio Ashar, Pakerti Sungkono, Sari Hadiwinoto, Candace Limbong, Fransiscus Manurung, Andinah Sitoresmi, Aldo Aditya, Abi Rafdi, Yohan Alamsyah, Cendana

Langgeng, Roby Farizki, Claudia Samantha, Karina Ginka, Romy Tahrizi, Yohanes Brilianto, Ando Haha

10. Teman-teman penulis, Denaldy, Nugroho Aji, Celine Widjaja, Rafdi Muhammad, Rifqi Ahmad, melewati hari dengan kalian selalu berakhir dengan tertawa terbahak-bahak.
11. FHUI 2007, 2009, 2010 yang mungkin ada yang membantu penulis menyelesaikan skripsi.
12. Teman-teman dalam bermusik Penulis, Adhyoso, Dito Prabowo, Edwin Dwi Purnama, Rani Indrayani dan Yohanes Brilianto yang selalu setia mengiringi petikan gitar penulis.
13. Pak Jon PK1 yang membantu penulis dalam melengkapi berkas-berkas skripsi.
14. Bintang Nawang Sari dan keluarga yang telah memberikan dukungan sewaktu penulis menjalani kuliah.
15. Para Staff Birpen yang membantu administrasi mahasiswa FHUI.
16. Para staff warkop yang selalu setia begadang ketika Penulis lapar di tengah malam ketika menulis skripsi.
17. Dan terakhir, untuk seluruh teman-teman seperjuangan SMA Pangudi Luhur angkatan 2008, yang tidak bisa saya sebutkan satu-satu, welcome to the (real) jungle, brothers!

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna, karena itu penulis sangat berterma kasih untuk segala saran dan kritik yang dapat menyempurnakan kekurangan yang ada, dan semoga tugas akhir ini dapat memberikan manfaat kepada pembaca.

Depok, Juli 2012

Stefanus Pandu Dewonoto

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

---

---

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

Nama : Stefanus Pandu Dewonoto  
NPM : 0806343241  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

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 :

**AKTA JUAL BELI SEBAGAI BAGIAN DARI PROSES PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH : STUDI KASUS PERKARA NO 84/PDT.G/2006/PN  
JAKARTA TIMUR**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya 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 : 13 Juli 2012

Yang Menyatakan



( Stefanus Pandu Dewonoto )

## Abstrak

Nama : Stefanus Pandu Dewonoto  
Program Studi : Ilmu Hukum (Program Kekhususan Hukum Perdata)  
Judul : Akta Jual Beli sebagai Bagian dari Proses Peralihan Hak atas Tanah Studi Kasus Perkara No 84/Pdt.G/2006/PN Jakarta Timur

Di dalam proses peralihan hak atas tanah melalui Jual Beli, Akta Jual Beli merupakan salah satu bagian yang penting. PP No 24 Tahun 1997 menentukan, jual beli tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat Akta Jual Belinya. Pasal 38 ayat (1) PP no 24 tahun 1997 jo. PMNA no 3 tahun 1998 tentang pelaksana PP no 24 tahun 1997 mengatakan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis. Di dalam Perkara NO 84/PDT.G/2006/PN Jakarta Timur, terdapat suatu jual beli yang dilakukan antar anggota keluarga, dan penandatanganan Akta Jual Beli yang berdasarkan Surat Kuasa untuk menandatangani Akta Jual Beli yang telah berakhir. Berdasarkan latar belakang tersebut, skripsi ini membahas mengenai tiga hal. Pertama, pembahasan mengenai keabsahan jual beli tanah menurut Hukum di Indonesia. Kedua, mengenai ketentuan jual beli tanah antar anggota keluarga di Indonesia. Dan ketiga, mengenai akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dengan surat kuasa untuk melakukan Akta Jual Beli yang telah berakhir. Hasil penelitian ini melihat bahwa keabsahan Jual Beli Tanah menurut hukum di Indonesia adalah berdasarkan dipenuhinya syarat materiil dari perbuatan Jual Beli tersebut. Karena itu, Jual Beli Hak atas Tanah di dalam Perkara NO 84/PDT.G/2006/PN Jakarta Timur adalah sah menurut hukum di Indonesia. Di dalam hukum Indonesia, Jual Beli di dalam keluarga tidak dilarang, kecuali dalam hal jual beli antara suami istri. Selain itu, jual beli antara anak dan orang tua harus memerhatikan apakah anak telah melewati usia 21 tahun dan tidak berada dalam pengampuan. Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dengan surat kuasa untuk melakukan Akta Jual Beli yang telah berakhir seperti di dalam kasus adalah Akta Jual Beli tersebut mengandung cacat hukum dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Peralihan Hak atas Tanah, Jual Beli Tanah, Surat Kuasa, PPAT

## Abstract

Name : Stefanus Pandu Dewonoto  
Program : Legal Science (Majoring Program : Private Law)  
Title : Deeds of Sale and Purchase as a part of Land Rights Transition Procedure: Case Study, Verdict Number 84/Pdt.G/2006/PN Jakarta Timur

In the procedure of land rights transition through sale and purchase, the deeds of sale and purchase have one of the most important aspects. According to Government Regulation Number 24 /1997, the sale and purchase of a land, must be done by each party in front of PPAT who have the duty to make the deeds of sale and purchase. According to Article 38 Government Regulation Number 24/1997 juncto Ministry of Agrarian Regulation number 3 /1998, each party who are subject to the Sale and Purchase of a Land or their delegates with power of attorney, must be present in the making of the PPAT deeds. In the verdict number 84/pdt.g/2006/Pn Jakarta Timur, there is a sale and purchase which are done between family members and the deeds of sale and purchase are signed with a terminated Power of Attorney to sign the deeds of sale and purchase. Based on these problems, this thesis will mainly focus on three subjects. First, it is about the land sale and purchase validity according to Indonesian Law. Secondly, it is about the validity and regulation of Sale and Purchase between family members in Indonesia. Third, it is about the emerging result from the signing of Deeds of Sale and Purchase with a terminated Power of Attorney to sign the Deeds of Sale and Purchase. The result of this research shows that the validity of sale and purchase of land, depends on whether or not, the material conditions of sale and purchase itself are fulfilled. Therefore, the sale and purchase of land in the verdict number 84/PDT.G/2006/PN Jakarta Timur is valid. According to Indonesian Law, Sale and Purchase which done between family members are not prohibited, as long as it is not done between a husband and wife. Sale and purchase between parents and their children are not prohibited as long as the children are over the mature age of 21 years old. Deeds of sale and purchase which are signed with a terminated Power of Attorney to sign the deed, have its results in the legal defects of the deeds of sale and purchase. Another result is the deeds of sale and purchase will only have a corroboration power as an underhand deed.

Keyword : deeds of sale and purchase, power of attorney, the transition of land rights, sale and purchase of land, PPAT

## Daftar Isi

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
<b>Bab 1 Pendahuluan</b>	
1.1.Latar Belakang.....	1
1.2.Perumusan masalah.....	7
1.3.Tujuan penelitian .....	7
1.3.1.1 Manfaat teoritis Penelitian .....	8
1.3.1.2 Manfaat Praktis.....	8
1.4 Metodologi penelitian .....	8
1.5 Sistematika Penulisan .....	10
<b>Bab 2 Jual Beli Tanah di Indonesia</b>	
2.1 Tinjauan umum jual beli tanah .....	11
2.1.1 Pengertian Perjanjian .....	11
2.1.1.1 Hubungan antara Perjanjian dengan Perikatan .....	12
2.1.1.2 Hapusnya Perikatan .....	15
2.1.1.3 syarat-syarat Sahnya Perjanjian .....	21
2.1.1.4 Asas asas Hukum Perjanjian .....	24
2.1.1.5 Risiko.....	25
2.1.1.6 Wanprestasi .....	26
2.1.1.7 Keadaan Memaksa .....	27
2.1.2 Pengertian Jual Beli .....	27
2.1.3 Jual Beli tanah di Indonesia .....	32
2.1.3.1 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat .....	32
2.1.3.2Jual Beli tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria.....	39
2.1.3.3 Fungsi akta PPAT dalam Jual Beli Tanah di Indonesia....	42
<b>Bab 3 Tinjauan Umum Mengenai Pemberian Kuasa</b>	
3.1 Pemberian Kuasa .....	47
3.1.1 Pemberian kuasa adalah suatu Perjanjian .....	48
3.1.2 Pemberian Surat Kuasa .....	49
3.1.3Hak dan Kewajiban Penerima dan pemberi kuasa.....	51
3.1.4 Berakhirnya Kuasa .....	53
3.2 Hubungan antara Pemberian Kuasa dengan Perwakilan .....	55
3.2.1 <i>Trust</i> .....	55
3.2.2 Agency .....	61



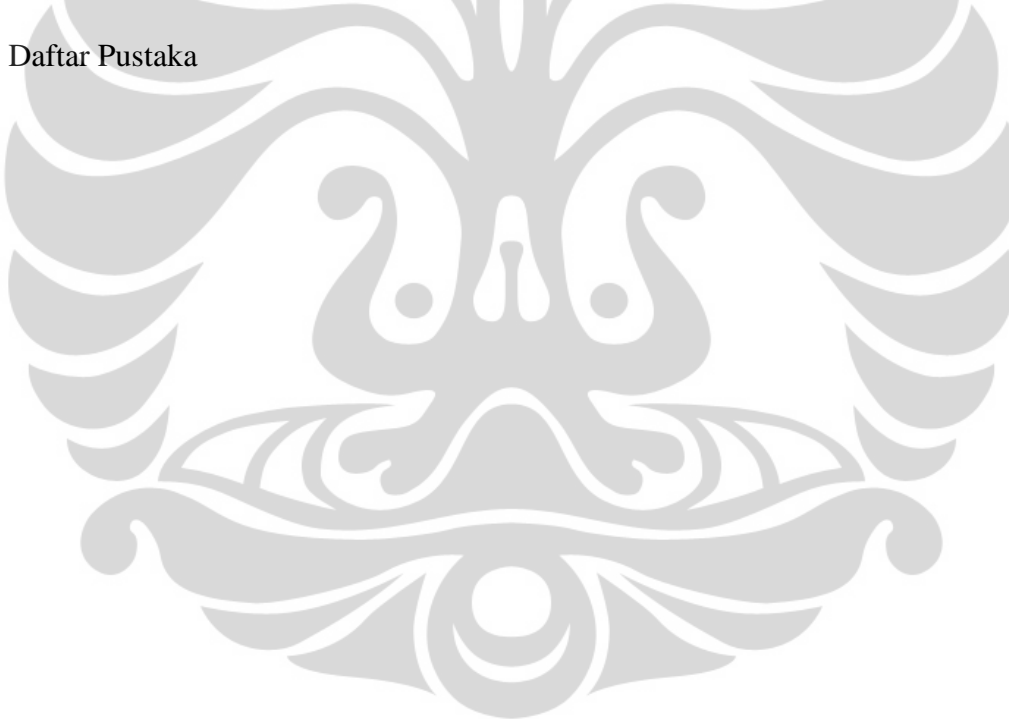
**Bab 4 Analisis Perkara dalam Putusan No 84/pdt.g/2006/PN Jkt timur**

4.1 Tinjauan Umum Perkara .....	64
4.1.1 Posisi Kasus .....	64
4.2 Analisis terhadap Permasalahan .....	67

**Bab 5 Penutup**

5.1 Kesimpulan .....	84
5.1.1 Jual Beli hak atas tanah dalam perkara putusan no 84/pdt.g/2006/PN Jkt Timur adalah sah menurut Hukum di Indonesia.....	84
5.1.2 Jual beli tanah antar anggota keluarga di Indonesia tidak dilarang, kecuali terhadap anak dibawah umur dan jual beli antar suami istri .....	85
5.1.3 Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dengan surat kuasa untuk melakukan Akta Jual Beli yang telah berakhir seperti di dalam kasus adalah Akta Jual Beli tersebut mengandung cacat hukum dan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan. ....	85
5.2 Saran.....	86

## Daftar Pustaka



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Putusan Nomor: 84/PDT.G/2006/PN JAKARTA TIMUR.

Lampiran 2. Akte Kuasa no 1376

Lampiran 3 Kuitansi Pembayaran



## BAB 1

### Pendahuluan

#### 1.1. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Manusia hidup dan tinggal diatas tanah dan memanfaatkan tanah untuk melangsungkan kehidupan. Begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka diperlukan suatu peraturan yang mengatur mengenai pertanahan.

Peraturan-peraturan yang mengatur mengenai pertanahan tersebut antara lain adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang mengatakan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>Hukum tanah yang berlaku di Indonesia sejak 24 September 1960, dimuat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Undang- undang Pokok Agraria berpedoman pada suatu prinsip bahwa untuk menuju cita- cita yang diamanahkan oleh pasal 33 ayat (3) UUD 1945 itu tidak perlu dan tidak pada tempatnya apabila Negara (sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh bangsa Indonesia) menjadi pemilik dalam arti keperdataan atas bumi, air dan kekayaan alam lainnya, tetapi yang tepat adalah Negara sebagai Badan Penguasa demikian pengertian yang harus dipahami oleh pelaksana kekuasaan Negara dan aparat-aparatnya serta seluruh masyarakat mengenai arti kata Negara<sup>2</sup>dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA, “ Bumi, air dan ruang angkasa,

---

<sup>1</sup> Indonesia. *Undang-undang dasar RI tahun 1945*.Pasal 3

<sup>2</sup> Hutagalung, Arie S.,*Tebaran pemikiran seputar masalah hukum tanah*,( Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2006), hal 39

termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara”<sup>3</sup>. Sehingga dengan demikian pengertian dikuasai dalam pasal tersebut tidak boleh diartikan dimiliki, tetapi harus diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari bangsa Indonesia yang berupa<sup>4</sup> :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharanya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai/ dimiliki atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa
3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatakan bahwa atas dasar hak menguasai negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum. Pasal 16 UUPA selanjutnya mengatur mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) , hak-hak tersebut antara lain adalah:<sup>5</sup>

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan

---

<sup>3</sup> Indonesia. *Undang-undang dasar RI tahun 1945*.Pasal 3

<sup>4</sup>*Ibid.*

<sup>5</sup> Indonesia. *Undang- undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria*. Ln 1960/104, Tln no. 2043 ,Pasal 16

8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53

Pemilikan atas tanah dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan kepada pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, aspek sosial, termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan. Dari aspek ekonomi, tentunya tanah dapat dimanfaatkan untuk pertanian, perkebunan, perkantoran sebagai tempat usaha, dapat dijadikan agunan, disewakan dan sebagainya<sup>6</sup>.

Hak guna bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.<sup>7</sup> Hak Guna Bangunan penting karena tidak semua orang mempunyai atau mampu mempunyai hak milik atas tanah.

Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk bangsa Indonesia<sup>8</sup>. Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan.<sup>9</sup> Dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.<sup>10</sup> Pasal ini juga berlaku terhadap Hak Guna Bangunan.<sup>11</sup>

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 1  
hlm. 9

<sup>7</sup> Indonesia. *Undang- undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria*. Ln 1960/104, Tln no. 2043 ,Pasal 16

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 1

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm 65

<sup>10</sup> Indonesia. *Undang- undang no 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria*. Pasal 26

<sup>11</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Huku.* ,(Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994). hlm 283

Jual beli menurut KUHPerdota adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya si berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut<sup>12</sup>

Dalam prakteknya, jual beli terkadang menimbulkan sengketa, sengketa tersebut dapat terjadi karena berbagai macam hal. Sengketa tersebut dapat terjadi karena tidak dipenuhinya kewajiban masing-masing pihak ataupun karena terdapat cacat hukum dalam perjanjian kedua belah pihak ataupun masalah lainnya yang dapat menimbulkan sengketa.

Perkara NO 84/PDT.G/2006/PN Jakarta Timur ini adalah salah satu contoh sengketa yang timbul dalam jual beli. Dalam kasus ini, terjadi jual beli tanah antara pihak penjual dengan pembeli dimana setelah dilakukan pembayaran oleh pembeli kepada penjual, pihak penjual memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk menandatangani akta jual beli di hadapan notaris. Namun, sebelum akta jual beli tersebut ditanda-tangani oleh si penerima kuasa, pemberi kuasa telah terlebih dahulu meninggal dunia. Setelah si pemberi kuasa meninggal dunia, barulah si penerima kuasa menandatangani akte jual beli dengan tetap menggunakan surat kuasa yang telah berakhir tersebut.

Menurut Pasal 1792 KUHPerdota, pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.<sup>13</sup> Dalam kasus, penjual memberikan kuasa kepada suaminya untuk bertindak untuk dan atas namanya untuk menandatangani Akte Jual Beli nomor 376/1988/matraman, dikarenakan penjual sudah tidak mampu lagi bergerak dan menulis. Tanda tangan penjual diperlukan menandatangani Akta Jual beli karena tanah tersebut atas nama penjual.

---

<sup>12</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1457

<sup>13</sup> *Ibid.*, Pasal 1792

Sedangkan menurut Pasal 1813 KUHPerdara, salah satu syarat berakhirnya surat kuasa adalah ketika pemberi kuasa meninggal dunia. Sehingga, dengan meninggalnya penjual sebagai pemberi kuasa, maka berakhir juga Akte Kuasa tersebut.<sup>14</sup>

Jual beli tanah di Indonesia menurut Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria adalah berdasarkan hukum adat.<sup>15</sup> Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya *tunai, riil dan terang*. Sifat *tunai* berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat *riil* berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/KISip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual<sup>16</sup>. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut.<sup>17</sup>

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di Kantor Pertanahan, membayar Pajak Pertambahan Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, Pasal 1813

<sup>15</sup> Indonesia. *Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Pasal 5

<sup>16</sup> Boedi Harsono, "Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi", Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977, hal. 50.

<sup>17</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 77

Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dibuat akta dan ditandatangani. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru<sup>18</sup>

Pasal 38 ayat (1) PP No 24 tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) no 3 tahun 1997 tentang pelaksana PP no 24 tahun 1997 mengatakan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis. Pembuatan akta PPAT dalam kasus seharusnya dihadiri oleh dua orang penjual (karena tanah tersebut merupakan harta bersama), dan si pembeli. Namun pada kenyataannya, yang hadir hanyalah salah satu penjual dan si pembeli. Salah satu penjual bertindak atas nama dirinya sendiri dan atas nama penjual satu lagi dengan dasar surat kuasa (yang telah berakhir).

PP no 24 tahun 1997 dan PMNA no 3 tahun 1997 tidak memberikan penjelasan mengenai apa akibat hukum terhadap Akta PPAT yang dilakukan dengan tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 38 ayat (1) PP no 24 tahun 1997 jo PMNA no 3 tahun 1997. Pada Pasal 39 ayat (1) poin c, dijelaskan bahwa PPAT harus menolak untuk membuat akta, apabila salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.<sup>19</sup> Yang dijelaskan di dalam kedua peraturan

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 296..

<sup>19</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Tln No. 3696, *Pasal 39 ayat (1) b*



perundangan tersebut hanyalah mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT akibat mengabaikan ketentuan dalam Pasal-pasal tersebut diatas.<sup>20</sup>

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang kasus tersebut, maka rumusan masalah yang dapat diambil adalah :

1. Bagaimanakah keabsahan jual beli tanah menurut hukum di Indonesia?
2. Bagaimanakah ketentuan jual beli tanah antar anggota keluarga di Indonesia?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT dengan surat kuasa untuk menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli yang telah berakhir ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diutarakan, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana keabsahan jual beli tanah menurut hukum di Indonesia
2. Untuk mengetahui ketentuan jual beli tanah antar anggota keluarga di Indonesia
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT dengan surat kuasa untuk menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli yang telah berakhir

### 1.3.1.1 Manfaat Teoritis Penelitian

---

<sup>20</sup> PP no 24 tahun 1997, PMNA no 3 tahun 1997 dan Undang-undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Manfaat teoritis yang diharapkan didapat dari penelitian ini adalah agar dapat memperkaya wawasan pembaca mengenai Jual Beli tanah di Indonesia.

### 1.3.1.2 Manfaat Praktis

Dengan mengetahuinya maka penelitian ini dapat menjadi suatu bahan rujukan bagi pembaca dalam memberikan kejelasan akan hal tersebut sehingga kasus seperti yang diangkat dalam penelitian ini sedapat mungkin dihindari di kemudian hari. Manfaat praktisnya yakni memberikan panduan bagi pihak-pihak yang kiranya sedang terlibat dalam masalah seperti di kasus ini agar dapat menemukan jalan keluar, sehubungan dengan tidak ada pendapat hakim mengenai pokok perkara dalam kasus ini.

## 1.4 Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang mengacu kepada kaidah-kaidah atau norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.<sup>21</sup> Dalam melakukan penelitian ini, alat yang digunakan dalam pengumpulan data adalah studi kepustakaan (*library research*), yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis.<sup>22</sup> Dalam studi kepustakaan ini, peneliti mempelajari dan menelaah berbagai literatur-literatur seperti buku-buku, jurnal, majalah, website, peraturan perundang-undangan yang terkait untuk menghimpun sebanyak mungkin informasi, terutama yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diteliti.

Dalam usahanya memecahkan pokok permasalahan dalam penelitian ini, maka penulis mencari sumber-sumber data, informasi, dan pengetahuan yang diperlukan. Hal utama yang dilakukan adalah mencari bagaimana sistem hukum dalam perundang-undangan yang digunakan Indonesia. Melalui studi kepustakaan yang dilakukan, penulis akan memperoleh data sekunder dan data lain yang dapat dijadikan sebagai landasan untuk menganalisis pokok permasalahan yang sedang

---

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*, cet. II, (Yogyakarta: Liberty, 2001), hlm 29

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penulisan Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 21.

diteliti. Tujuan dari studi kepustakaan adalah untuk mengoptimalkan teori dan bahan yang berkaitan dalam menentukan arah dan tujuan penelitian serta konsep-konsep dan bahan-bahan teoritis lain yang sesuai konteks permasalahan penelitian. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari:<sup>23</sup>

1. Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan-bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat terhadap masyarakat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Kitab Undang undang Hukum Perdata, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti naskah akademik rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, artikel, makalah dan hasil dari para ahli hukum di bidang restrukturisasi utang yang mendukung penelitian ini. Sumber sekunder dalam penelitian ini yaitu buku-buku mengenai jual beli, surat kuasa, serta sumber tertulis lainnya yang berkaitan erat dengan permasalahan yang diteliti.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yang digunakan yaitu segala bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder atau disebut juga sebagai bahan hukum penunjang dalam penelitian seperti bahan yang diperoleh dari kamus, bibliografi maupun ensiklopedia.

Setelah memperoleh semua informasi dan penjelasan yang diperlukan barulah Penulis dapat mengambil kesimpulan. Kesimpulan-kesimpulan ini digunakan guna menjawab pokok-pokok permasalahan dalam penulisan dan juga dalam memberikan saran-saran yang mungkin berguna dengan masalah seputar jual beli tanah yang berhubungan dengan kasus diatas.

---

<sup>23</sup>*Ibid.*, hlm. 32.

## 1.5 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi dibagi menjadi lima bab sebagai berikut :

Bab1 adalah bagian pendahuluan yang akan menjelaskan secara garis besar latar belakang, perumusan masalah, kerangka teori dan konsep,tujuan dan manfaat penelitian, dan metodologi penelitian yang digunakan, serta uraian mengenai sistematika penulisan skripsi ini.

Bab 2 akan menerangkan tinjauan secara umum mengenai perjanjian, jual beli, jual beli tanah di Indonesia, termasuk di dalamnya mengenai proses jual beli tanah dan proses pembuatan akta jual beli tanah. Tinjauan ini didasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan juga teori-teori yang didapat selama penelitian.

Bab 3 akan menerangkan tinjauan secara umum mengenai hal-hal terkait surat kuasa, timbul dan berakhirnya surat kuasa,Tinjauan ini didasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan juga teori-teori yang didapat selama penelitian.

Bab 4 akan berisikan analisis mengenai pokok perkara dalam perkara no 84/pdt.g/2006/pn Jakarta timur. Bab ini ditunjang oleh bab 2 dan 3 mengenai tinjauan secara umum kasus tersebut dan dari data yang diperoleh kemudian dianalisis secara yuridis berdasarkan peraturan perundang-undangan yang belaku serta teori-teori yang telah dibahas dalam bab 2 penelitian ini.

Bab 5 merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran yang menjelaskan secara singkat dengan memaparkan kesimpulan-kesimpulan berdasarkan pembahasan dari bab-bab sebelumnya beserta saran-saran yang dapat diberikan oleh penulis.

## BAB 2

### Jual Beli Tanah di Indonesia

#### 2.1. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

##### 2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>24</sup>

Pasal 1313 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>25</sup> Bila dilihat dari sifatnya, ada dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik.<sup>26</sup> Perjanjian sepihak misalnya dapat dilihat pada perjanjian hibah, yang hanya memberikan hak pada penerima hibah dan kewajiban kepada pemberi hibah untuk menyerahkan barang yang dihibahkan kepada orang lain<sup>27</sup>. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana dua pihak secara timbal balik diwajibkan melaksanakan prestasi, misalnya perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa.

Di dalam hukum perjanjian, dikenal adanya asas *pacta sunt servanda*, yang dimaksud dengan asas tersebut adalah bahwa dengan adanya suatu perjanjian, maka perjanjian itu hanya mengikat para pihak yang membuat

---

<sup>24</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas –asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur bandung, 1986), hlm 9

<sup>25</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1313

<sup>26</sup> Sri Soesilowati Mahdi, *et al. Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. (Jakarta: Gitama Jaya, 2005), hlm 134

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm 135

perjanjian saja.<sup>28</sup> Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHperdata yaitu, Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak tersebut adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya sebagai undang-undang.

Perjanjian pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang. Penarikan kembali atau pengakhiran suatu perjanjian oleh satu pihak, hanya mungkin dalam perjanjian-perjanjian dimana hal tersebut diijinkan. Biasanya dalam perjanjian – perjanjian yang kedua belah pihak terikat untuk sesuatu waktu yang tidak tertentu. Misalnya perjanjian kerja, perjanjian pemberian kuasa.<sup>29</sup>

### 2.1.1.1 Hubungan antara Perjanjian dengan Perikatan

Menurut Prof R Subekti, suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak lain tersebut berkewajiban memnuhi tuntutan tersebut.<sup>30</sup>

Bentuk perikatan yang paling sederhana adalah suatu perikatan yang masing –masing pihak nya ada satu orang , dan prestasi yang seketika itu juga dapat ditagih pembayarannya.<sup>31</sup> Disamping bentuk tersebut, terdapat berbagai macam perikatan antara lain :

#### 1. Perikatan bersyarat

Perikatan bersyarat adalah suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian di kemudian hari, yang masih belum tentu akan atau tidak terjadi. Perikatan tersebut baru akan lahir apa bila kejadian yang belum tentu itu

---

<sup>28</sup> Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, (Bandung: Alumni, 1982), hal.70.

<sup>29</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta :Intermasa), 1982, hlm 139

<sup>30</sup> *Ibid.*,

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm 128

timbul, atau perikatan yang sudah akan berlaku, akan dibatalkan apabila kejadian yang belum tentu itu timbul.<sup>32</sup>

2. Perikatan yang digantungkan pada suatu ketetapan waktu

Perbedaan antara suatu syarat dengan suatu ketetapan waktu ialah yang pertama berupa suatu kejadian atau peristiwa yang belum tentu atau tidak akan terlaksana, sedangkan yang kedua adalah suatu hal yang pasti akan datang, meskipun belum dapat ditentukan kapan datangnya, misalnya meninggalnya seseorang.<sup>33</sup>

3. Perikatan yang membolehkan memilih

Adalah suatu perikatan dimana terdapat dua atau lebih macam prestasi, sedangkan kepada si berhutang diserahkan yang mana ia akan lakukan.<sup>34</sup>

4. Perikatan tanggung menanggung

Adalah suatu bentuk perikatan di mana beberapa orang yang bersama-sama sebagai pihak yang berhutang berhadapan dengan satu orang yang menghutangkan, atau sebaliknya. Beberapa orang tersebut sama-sama berhak untuk menagih suatu piutang dari satu orang dan juga sebaliknya.<sup>35</sup>

5. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi

Suatu perikatan dapat dibagi atau tidak, tergantung pada kemungkinan tidaknya membagi prestasi. Pada hakikatnya tergantung juga dari kehendak atau maksud kedua belah pihak yang membuat suatu perjanjian. Persoalan mengenai dapat atau tidak dapatnya dibagi suatu perikatan, barulah tampil ke muka, jika salah satu pihak dalam perjanjian telah digantikan oleh beberapa orang lain.<sup>36</sup>

6. Perikatan dengan penetapan hukuman

Untuk mencegah jangan sampai si berhutang dengan mudah saja melalaikan kewajibannya, dalam praktek banyak dipakai perjanjian dimana si berhutang dikenakan suatu hukuman, apabila ia tidak menepati

---

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

<sup>33</sup>*Ibid.*, hlm 129

<sup>34</sup>*Ibid.*, hlm 130

<sup>35</sup>*Ibid.*

<sup>36</sup>*Ibid.* hlm 131

kewajibannya. Hukuman ini biasanya ditetapkan dalam suatu jumlah uang tertentu yang sebenarnya merupakan suatu pembayaran kerugian yang sejak semula sudah ditetapkan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut.<sup>37</sup>

Suatu perikatan dapat lahir dari undang-undang atau dari persetujuan. Perikatan- perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi lagi atas;<sup>38</sup> perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seseorang, perbuatan seseorang ini dapat berupa perbuatan yang diperbolehkan atau yang melanggar hukum.

Perikatan yang lahir dari undang-undang saja adalah perikatan-perikatan yang timbul akibat hubungan kekeluargaan, seperti orang tua wajib memelihara anaknya. Perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan yang diperbolehkan adalah pertama timbul jika seorang melakukan suatu “pembayaran yang tidak diwajibkan”.<sup>39</sup> Perbuatan yang demikian ini menerbitkan suatu perikatan, yaitu memberikan hak kepada orang yang telah membayar itu untuk menuntut kembali apa yang telah dibayarkan dan meletakkan kewajiban di pihak yang lain untuk mengembalikan pembayaran-pembayaran itu.<sup>40</sup>

Pasal 1354 mengatur mengenai *zaakwaarneming*, yaitu perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan yang diperbolehkan. Pasal 1354 berbunyi :

“Jika seseorang dengan sukarela tanpa ditugaskan, mewakili urusan orang lain, dengan atau tanpa setahu orang itu, maka ia secara diam-diam mengikatkan dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan urusan itu, hingga orang yang ia wakili kepentingannya dapat mengerjakan sendiri urusan itu. Ia harus membebani diri dengan segala sesuatu yang termasuk

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm 132

<sup>39</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1359 ayat (1)

<sup>40</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta :Intermasa), 1982, hlm 132



urusan itu. Ia juga harus menjalankan segala kewajiban yang harus ia pikul jika ia menerima kekuasaan yang dinyatakan secara tegas”.<sup>41</sup>

Dari perbuatan ini, terbitlah suatu kewajiban bagi seorang yang melakukan pengurusan untuk meneruskan pengurusan itu sampai orang yang berkepentingan sudah kembali di tempatnya.<sup>42</sup>

Perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan melanggar hukum, diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta yang berbunyi :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”<sup>43</sup>

Menurut pasal 1367 KUHPerduta, seseorang juga dipertanggung jawabkan perbuatan perbuatan orang lain yang berada di bawah pengawasannya atau orang yang bekerja padanya. Lazimnya pasal ini diartikan terbatas hanya dalam hubungan dan hal-hal sebagai berikut :

1. Orang tua atau wali untuk anak yang belum dewasa
2. Majikan untuk buruhnya, dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada mereka
3. Guru sekolah dan kepala tukang untuk murid dan tukangnyanya selama mereka ini berada dibawah pengawasan mereka.

### **2.1.1.2 Hapusnya Perikatan**

Pasal 1381 KUHPerduta menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan, yaitu :

1. Pembayaran :

Yang dimaksudkan dengan pembayaran adalah setiap pemenuhan perjanjian secara sukarela. Dalam arti yang sangat luas ini, bukan hanya

---

<sup>41</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1354

<sup>42</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta :Intermasa,1982,),hlm 133

<sup>43</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1354

pembeli yang membayar uang harga pembelian, tetapi pihak penjual pun dikatakan membayar, jika ia menyerahkan atau *melever* barang yang dijualnya.<sup>44</sup> Pada dasarnya, hanya orang yang berkepentingan saja yang dapat melakukan pembayaran secara sah, seperti seorang yang turut berhutang atau seorang penanggung, akan tetapi suatu perikatan juga dapat dipenuhi oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan, asal pihak ketiga tersebut bertindak atas nama dan untuk melunasi utang debitur, atau asal ia tidak mengambil alih hak-hak kreditur sebagai pengganti jika ia bertindak atas namanya sendiri.<sup>45</sup>

Berdasarkan Pasal 1382 KUHPerduta, maka dimungkinkan untuk menggantikan hak-hak seorang berpiutang. Menggantikan hak-hak seorang berpiutang ini dinamakan *Subrogatie* / subrogasi yang diatur dalam Pasal 1400 s/d Pasal 1403 KUHPerduta. Dalam subrogasi, utang telah terbayar lunas oleh seseorang pihak ketiga. Hanya perikatan utang-utang masih hidup terus karena pihak ketiga itu telah menggantikan hak-hak si berpiutang terhadap diri si berutang.<sup>46</sup>

## 2. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan

Adalah suatu cara pembayaran untuk menolong si berutang dalam hal si berpiutang tidak suka menerima pembayaran. Barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan pada si berpiutang atau ia diperingatkan untuk mengambil barang tersebut dari suatu tempat.<sup>47</sup> Jika ia tetap menolaknya, maka barang itu disimpan di suatu tempat atas tanggunga si berpiutang. Penawaran dan peringatan tersebut harus dilakukan secara resmi, misalnya oleh seorang jurusita yang membuat proses verbal di kepaniteraan Pengadilan Negeri, dengan diberitahukan kepada si berpiutang. Jika cara-

<sup>44</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*. (Jakarta:Intermasa,2002). Hlm 64

<sup>45</sup> Indonesia. *Kitab Undang undang Hukum Perdata*. Pasal 1382

<sup>46</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta :Intermasa, 1982), hlm 154

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm 156

cara yang ditetapkan oleh undang-undang tersebut dipenuhi, maka si berutang telah dibebaskan dari utangnya.<sup>48</sup>

### 3. Pembaharuan utang

Adalah suatu pembuatan perjanjian baru yang menghapuskan suatu perikatan lama, sambil meletakkan suatu perikatan baru.<sup>49</sup> Menurut Pasal 1413 KUHPerdara, ada tiga cara melakukan pembaharuan utang atau novasi, yaitu :

- a. bila seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditur yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya;
- b. bila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditur dibebaskan dan perikatannya;
- c. bila sebagai akibat suatu persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dan perikatannya.

Dengan adanya suatu pembaharuan utang, dianggap utang yang lama telah hapus dengan segala buntutnya. Tetapi si berpiutang berhak untuk memperjanjikan hak-hak istimewa dan hipotik hipotik yang menjadi tanggungan dari utang lama itu tetap dipegangnya. Jika ada orang yang menanggung hutang lama itu, maka dengan adanya pembaharuan utang, orang-orang penanggung itu semuanya dibebaskan.

### 4. Kompensasi atau perjumpaan utang

Adalah suatu cara penghapusan utang dengan jalan memperjumpakan atau memperhitungkan utang-piutang secara timbal balik antara kreditur dan debitur. Pasal 1424 KUHPerdara mengatakan, jika dua orang saling berutang pada satu dengan yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan.<sup>50</sup> Agar dua utang dapat diperjumpakan, perlulah dua utang itu seketika dapat ditetapkan besarnya atau jumlahnya

---

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> *Ibid.*

<sup>50</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1424

dan seketika dapat ditagih. Kalau yang satu dapat ditagih sekarang tetapi yang lainnya baru satu bulan lagi, maka dua utang tersebut tidak dapat diperjumpakan.<sup>51</sup> Menurut pasal 1429 KUHPerdara, perjumpaan terjadi dengan tidak dibedakan dari sumber apa utang piutang antara kedua belah pihak itu lahir, terkecuali :

1. Apabila dituntunya pengembalian suatu barang yang secara berlawanan dengan hukum dirampas dari pemiliknya
2. Apabila dituntunya pengembalian barang suatu yang dititipkan atau dipinjamkan
3. Terdapat sesuatu utang yang bersumber pada tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tidak dapat disita.

Maksudnya adalah jelas, bahwa jika kita memperkenankan perjumpaan dalam hal-hal yang disebutkan diatas, itu berarti mengesahkan seorang yang main hakim sendiri atas ketentuan hukum. Maka pasal tersebut diatas mengadakan larangan kompensasi dalam hal-hal yang demikian.<sup>52</sup>

#### 5. Percampuran utang

Apabila kedudukan sebagai orang berpiutang dan orang berutang berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang dengan mana utang piutang itu dihapuskan. Misalnya, si berutang dalam suatu wasiat ditunjuk sebagai waris tunggal oleh berpiutang, atau si debitur kawin dengan krediturnya dalam suatu persatuan harta kawin. Hapusnya utang-utang ini adalah demi hukum dalam arti otomatis.<sup>53</sup>

#### 6. Pembebasan Utang

Adalah suatu perjanjian baru dimana si berpiutang dengan sukarela membebaskan si berutang dari segala kewajibannya.<sup>54</sup> Menurut Pasal

---

<sup>51</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian.* ( Jakarta:Intermasa,2002).hlm 73

<sup>52</sup>*Ibid.*

<sup>53</sup>*Ibid.*

1439 KUHPerdara, jika si berpiutang dengan sukarela memberikan surat perjanjian utang pada si berutang, itu dapat dianggap sebagai suatu pembuktian tentang adanya suatu pembebasan utang. Selanjutnya menurut Pasal 1441 KUHPerdara, jika suatu barang tanggungan dikembalikan, itu belum dapat dianggap menimbulkan persangkaan tentang adanya pembebasan utang.

7. Hapusnya Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian

Menurut pasal 1444 KUHPerdara, jika suatu barang tertentu yang dimaksudkan dalam perjanjian hapus atau karena suatu larangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah, tidak boleh diperdagangkan atau hilang hingga tidak terang keadaannya, maka perikatan menjadi hapus, asal saja hapus atau hilangnya barang itu sama sekali di luar kesalahan si berutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkannya.

8. Batal atau pembatalan

Perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, begitu pula yang dibuat karena paksaan, kekhilafan atau penipuan atau pun mempunyai sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, dapat dibatalkan, yang berakibat keadaan antara kedua belah pihak dikembalikan seperti semula seperti waktu perjanjian belum dibuat.<sup>55</sup>

Kalau yang dimaksudkan oleh undang-undang itu untuk melindungi suatu pihak yang membuat perjanjian sebagaimana halnya dengan orang-orang yang masih dibawah umur atau dalam hal terjadi suatu paksaan, kekhilafan atau penipuan, maka pembatalan itu hanya dapat dituntut oleh orang yang hendak dilindungi oleh undang-undang itu.<sup>56</sup> Akan tetap dalam hal yang di maksudkan oleh undang-undang tersebut untuk menjaga ketertiban umum, sebagaimana halnya dengan perjanjian-perjanjian yang mempunyai sebab-sebab yang bertentangan dengan

---

<sup>54</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, ( Jakarta :Intermasa, 1982) ,hlm 159

<sup>55</sup> *Ibid.*, hlm 160

<sup>56</sup> *Ibid.*, hlm 160-161

undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, maka pembatalan tersebut dapat dimintakan oleh siapa saja asal ia mempunyai kepentingan.<sup>57</sup>

Menurut Pasal 1454 KUHPerdara, terdapat batas waktu untuk menuntut pembatalan tersebut, yaitu 5 tahun. Penuntutan pembatalan tidak akan diterima oleh hakim, jika ternyata sudah ada ‘penerimaan baik’ dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.<sup>58</sup>

Selain dari apa yang diatur dalam KUHPerdara, ada juga peraturan yang diatur dalam Ordonansi Woeker (stbl 1938 -524) diberikan pada hakim kekuasaan untuk membatalkan perjanjian, jikalau ternyata antara kedua belah pihak telah diletakkan kewajiban secara timbal balik, yang satu sama lain jauh tidak seimbang dan ternyata pula, satu pihak telah berbuat secara bodoh, kurang pengalaman atau dalam keadaan terpaksa.

#### 9. Berlakunya suatu syarat batal

Dalam hukum perjanjian pada dasarnya suatu syarat batal selamanya berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian.<sup>59</sup> Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian.<sup>60</sup> Dengan begitu syarat batal itu mewajibkan si berutang untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan itu terjadi.

#### 10. Lewat Waktu

Menurut Pasal 1946 KUHPerdara, yang di namakan daluwarsa atau lewat waktu adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya undang-undang. Daluwarsa untuk memperoleh hak milik atas suatu barang dinamakan

---

<sup>57</sup>*Ibid.*, hlm 161

<sup>58</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian.* ( Jakarta:Intermasa,2002),hlm 76

<sup>59</sup>*Ibid.*, hlm 77

<sup>60</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang Hukum Perdata.* Pasal 1265

daluwarsa *'acquisitif'*, sedangkan daluwarsa untuk dibebaskan dari suatu perikatan dinamakan daluwarsa *'extinctif'*.<sup>61</sup>

Menurut Pasal 1967 KUHPerdara, maka segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagi pula tak dapatlah diajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikad yang buruk.

Dengan lewatnya waktu tersebut dia atas, hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggalah suatu 'perikatan bebas' artinya kalau dibayad boleh tetapi tidak dapat dituntut di depan hakim. Debitur jika ditagih utangnya atau dituntut di depan pengadilan dapat mengajukan eksepsi tentang kedaluwarsaannya piutang dan dengan demikian mengelak atau menangkis setiap tuntutan.<sup>62</sup>

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah, bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber dari perikatan, selain perikatan yang timbul dari undang-undang.

### **2.1.1.3 Syarat –syarat sahnya perjanjian**

Pasal 1320 KUHperdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut harus memenuhi empat syarat yaitu:<sup>63</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Tentang suatu sebab yang halal

---

<sup>61</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian.* ( Jakarta:Intermasa,2002), hlm 77

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm 78

<sup>63</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata.* Pasal 1320

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan, kekhilafan dan atau penipuan.<sup>64</sup>

Kedua belah pihak harus cakap hukum menurut hukum untuk bertindak sendiri. Beberapa golongan orang oleh undang-undang dinyatakan “tidak cakap” untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Mereka itu seperti orang-orang dibawah pengawasan (*curatele*) dan perempuan yang telah kawin.<sup>65</sup>

Jika terjadi salah satu hal yang disebutkan diatas, yaitu perizinan telah diberikan tidak secara bebas atau salah satu pihak tidak cakap dalam membuat perjanjian, maka perjanjian ini bercacad, karenanya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang telah memberikan perizinannya tersebut secara tidak bebas atau tidak cakap untuk membuat perjanjian tersebut.<sup>66</sup>

Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu, untuk dapat menentukan kewajiban si berhutang, jika terjadi perselisihan.<sup>67</sup> Barang yang ditentukan dalam perjanjian, paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang tersebut harus ada atau sudah ada di tangan si berhutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang, juga jumlahnya tidak perlu disebutkan asal saja kemudiandapat dihitung atau ditetapkan.<sup>68</sup>

Selanjutnya, undang-undang menghendaki untuk sahnya suatu perjanjian harus ada *oorzak* (*causa*) yang diperbolehkan. Secara *letterlijk* kata ‘*oorzak*’ atau *causa* berarti ‘sebab’, tetapi menurut riwayatnya, yang dimaksudkan dengan kata

---

<sup>64</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta :Intermasa, 1982), hlm 135

<sup>65</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1130

<sup>66</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta :Intermasa, 1982), hlm 136

<sup>67</sup> *Ibid.*

<sup>68</sup> *Ibid.*



itu, ialah ‘tujuan’. Yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu.<sup>69</sup>

Menurut pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu *causa* atau dibuat suatu *causa* yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.<sup>70</sup> Karena itu jelaslah bahwa hampir tidak ada perjanjian yang tidak mempunyai *causa*. Suatu *causa* yang palsu terdapat, jika suatu perjanjian dibuat dengan berpura-pura saja, untuk menyembunyikan *causa* sebenarnya yang tidak diperbolehkan.<sup>71</sup>

*Causa* harus dibedakan dari motif atau desakan jiwa yang mendorong seseorang untuk membuat suatu perjanjian.<sup>72</sup> Misalnya seseorang memberi uang pada seorang lainnya karena terdorong oleh keinginan untuk membuat orang itu senang, atau seorang membeli sebuah rumah sebagai investasi di masa depan. Dalam hal tersebut, hukum tidak mempedulikan motif tersebut, karena pada dasarnya hukum hanya memandang pada perbuatan-perbuatan lahir saja.<sup>73</sup>

Adapun suatu *causa* yang tidak diperbolehkan ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Dalam hal –hal semacam ini, perjanjian itu dianggap dari semula telah batal dan hakim berwenang –karena jabatannya – mengucapkan pembatalan itu, meskipun tidak diminta oleh sesuatu pihak (batal secara mutlak).<sup>74</sup>

*Causa* sebagai syarat dari suatu perjanjian harus dibedakan lagi dari *causa* yang dimaksudkan oleh Pasal 1336 KUHPerdara. Dalam Pasal 1336 KUHPerdara, *causa* berarti kejadian yang menyebabkan terjadinya suatu utang<sup>75</sup>, misalnya jual

---

<sup>69</sup>*Ibid.*, hlm 137

<sup>70</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1335

<sup>71</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, ( Jakarta :Intermasa, 1982), hlm 137

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

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

<sup>74</sup>*Ibid.*

<sup>75</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang Hukum perdata*. Pasal 1336

beli barang atau pinjam meminjam uang antara kedua pihak. Di dalam Pasal 1336 tersebut, diterangkan bahwa suatu persetujuan adalah sah, apabila tidak disebutkan suatu causa, tetapi sebetulnya ada causa yang diperbolehkan. Begitu pula apabila causa yang sebenarnya lain dari yang disebutkan, tetapi merupakan suatu causa yang diperbolehkan.

#### 2.1.1.4 Asas- asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian, terdapat asas –asas sebagai berikut :

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Didalam asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh hukum perjanjian tersebut, terdapat motif dan tujuan, dimana memberikan kesempatan kepada semua orang yang cakap untuk mengadakan perjanjian mengenai apa saja, baik mengenai perjanjian yang sudah diatur dalam ketentuan undang-undang maupun perjanjian jenis baru yang belum diatur dalam undang-undang.<sup>76</sup>

2. Asas Konsensualitas

Pada dasarnya, perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah dalam arti mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut.<sup>77</sup>

3. Asas *Pacta Sunt servanda*

Asas ini mengatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak, adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya sebagai undang-undang.<sup>78</sup>

4. Asas itikad baik

---

<sup>76</sup> Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok Pokok Hukum Perjanjian beserta perkembangannya*, (Jogjakarta : Liberty, 1985), hlm 2

<sup>77</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, ( Bandung : Citra Aditya Bakti 1995), hlm 3

<sup>78</sup> Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, (Bandung: Alumni, 1982), hal.70.

Setiap orang yang melakukan perjanjian, haruslah dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan antara itikad baik yang subjektif dan itikad baik yang objektif. Itikad baik yang subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan sesuatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum, sedangkan itikad baik yang objektif, adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau hal-hal yang dirasakan sesuai dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat.

#### 2.1.1.5 Risiko

Risiko berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.<sup>79</sup> Pasal 1237 KUHPerdota menetapkan bahwa dalam suatu perjanjian mengenai pemberian suatu barang tertentu, sejak lahirnya perjanjian itu barang tersebut sudah menjadi tanggungan orang yang berhak menagih penyerahannya. Pasal 1237 ini berlaku hanya dalam perjanjian yang meletakkan kewajiban hanya pada satu pihak saja (*eenzijdige overeenkomst*).<sup>80</sup> Dalam hal perjanjian yang meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu perjanjian timbal balik (*wederkeige overeenkomst*), risiko sudah menjadi tanggungan pembeli, meskipun ia belum diserahkan dan masih berada di tangan si penjual.<sup>81</sup> Hal ini berdasarkan pasal 1460 KUHPerdota yang mengatakan bahwa dalam hal suatu perjanjian jual beli mengenai suatu barang yang sudah ditentukan sejak saat ditutupnya, perjanjian barang itu sudah menjadi tanggungan si pembeli, meskipun ia belum diserahkan dan masih berada di tangan si penjual. Dengan demikian, jika barang itu hapus bukan karena kesalahan si penjual, maka si penjual masih tetap berhak untuk menagih harga yang belum dibayar.

---

<sup>79</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta :Intermasa, 1982), hlm 144

<sup>80</sup> *Ibid.*, hlm 145

<sup>81</sup> *Ibid.*,

### 2.1.1.6 Wanprestasi

Apabila seseorang berutang tidak memenuhi kewajibannya, maka menurut bahasa hukum ia melakukan 'wanprestasi' yang menyebabkan ia dapat digugat di depan hakim.<sup>82</sup> Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang diperjanjikan.

Dalam hal debitur lalai, si berpiutang dapat memilih antara berbagai kemungkinan antara lain<sup>83</sup> :

1. Ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat
2. Ia dapat memninta penggantian kerugian, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan, atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya
3. Ia dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambat pelaksanaan perjanjian.
4. Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian satu pihak memberikan hak kepada pihak lain untuk meminta ada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

Mengenai penggantian kerugian diatur di dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdara. Yang dimaksudkan kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang menimpa harta benda si berpiutang

---

<sup>82</sup>*Ibid.* hlm 123

<sup>83</sup>*Ibid.*, hlm 147

(*schaden*), tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang akan didapat apabila si berhutang tidak lalai.<sup>84</sup>

### 2.1.1.7 Keadaan Memaksa

Keadaan memaksa atau yang dalam Bahasa Belanda disebut sebagai '*overmacht*', dan dalam Bahasa Inggris '*force majeure*', diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara. Dua pasal ini terdapat dalam bagian yang mengatur mengenai ganti rugi. Dasar pikiran pembuat undang-undang adalah karena keadaan memaksa merupakan suatu alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi.<sup>85</sup>

Pasal 1244 KUHPerdara berbunyi :

"jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga, bila ia tidak membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga, pun tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya."

Selanjutnya, Pasal 1245 KUHPerdara berbunyi:

"tidaklah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu kejadian yang tak disengaja, si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang."

Dari pasal –pasal tersebut di atas, maka dapat kita lihat bahwa keadaan memaksa itu adalah suatu kejadian yang tak terduga, tak disengaja dan tak dapat dipertanggung jawabkan kepada si debitur, memaksa dalam arti debitur terpaksa tidak dapat menepati janjinya.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> *Ibid.*, hlm 147

<sup>85</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian.* ( Jakarta:Intermasa,2002). Hlm 55

<sup>86</sup> *Ibid.*, hlm 56

### 2.1.2 Pengertian Jual Beli

Jual beli menurut KUHperdata adalah suatu perjanjian bertimbal balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>87</sup>

Dalam jual beli selalu terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan.<sup>88</sup> Pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak yang lainnya. Dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual dan penyerahan uang dari pembeli.<sup>89</sup>

Unsur-unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang mendasari hukum perjanjian menurut KUHPperdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata ‘sepakat’ mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPperdata yang berbunyi

“ jual beli dianggap sudah terjadi antara dua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”<sup>90</sup>

---

<sup>87</sup> Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, (Bandung: Alumni, 1982), hal.1

<sup>88</sup> Muljadi Kartini, Widjaja Gunawan, *Jual Beli*, ( Jakarta : PT Raja Grafindo Persada), 2003, hlm 7

<sup>89</sup> *Ibid.*

<sup>90</sup> *Ibid.*, Hlm 2

Penjual mempunyai dua kewajiban utama yaitu<sup>91</sup> :

1. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari penjual kepada pembeli. Penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli tidak hanya sekedar kekuasaan atas barang tersebut, akan tetapi adalah penyerahan hak milik atas barangnya, jadi ada penyerahan secara yuridis yang kemudian ditindaklanjuti dengan penyerahan nyata. Salah satu sifat jual beli adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligatoir saja yang artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Perjanjian baru memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang. Hak milik atas barang tersebut baru pindah bila dilakukan penyerahan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 612, 613, 616 dan 1459 KUHPerdara.

Pasal 612 KUHPerdara isinya adalah sebagai berikut :

1. Penyerahan kebendaan bergerak terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata atas kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada.
2. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.
3. Penyerahan tiap tiap piutang karena surat bahwa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen.

Menurut ketentuan Pasal 616 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut “ Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan.” Beberapa ketentuan pasal di atas tersebut dikuatkan kembali dalam Pasal 1459 KUHPerdara,

---

<sup>91</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti 1995), hlm 8

yang berbunyi “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selam penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”

Karena KUHPer mengenal 3 macam barang, yaitu : barang bergerak, nbarang tetap dan barang “tak bertubuh”( piutang, penagihan atau claim), maka menurut KUHPer juga ada 3 macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masin-masing macam barang itu.<sup>92</sup> Macam macam penyerahan itu adalah:

1. Untuk barang bergerak, cukup dengan penyerahan kekuasaan barang tersebut. Dalam Pasal 612 KUHPerdata dinyatakan bahwa “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan nyata akan kebendaan tersebut oleh atau atas nama pemiik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan dengan aasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang menerimanya.”<sup>93</sup>
2. Untuk barang tak bergerak, penyerahan dilakukan denganperbuatan yang dinamakan “balik nama” dimuka pegawai kadaster yang juga dinamakan pegwai balik nama atau penyimpan hipotik, yaitu menurut pasal 616 juncto pasal 620 KUHPerdata, pasal-pasal tersebut berbunyi sebagai berikut; Pasal 616 KUHPerdata :

“penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620. “

Sedangkan pasal 620 KUHPerdata berbunyi :

“dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam 3 pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke

<sup>92</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*,( Bandung : Citra Aditya Bakti 1995), hlm 9

<sup>93</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang hukum Perdata*. Pasal 612



kantor penyimpan hipotik, yang mana harus diserahkan berada dan dengan membukukannya dalam register”.<sup>94</sup>

Selanjutnya, Undang-undang nomor 5 tahun 1960 mengenai Pokok-pokok Agraria mencabut semua ketentuan mengenai pertanahan yang terdapat dalam buku II Kuhperdata.

3. Penyerahan atas barang bergerak tak bertubuh dilakukan dengan cara *cessie* sebagaimana terdapat dalam pasal 613 KUHPERdata:

“penyerahan-penyerahan atas piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak kebendaan itu dilimpahkan pada orang lain. Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya”.<sup>95</sup>

2. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat yang tersembunyi. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri dan bebas dari suatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena gugatan pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.<sup>96</sup>

Selain penjual, pembeli juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhinya. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan

---

<sup>94</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang hukum Perdata*. Pasal 620

<sup>95</sup> *Ibid.*, Pasal 613

<sup>96</sup> Vici Lestari, *Analisis Hukum terhadap Penerapan Surat Kuasa dalam Praktek Jua Beli Tanah dan Pendaftaran Pemeliharaan Data*. Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010, hlm 20

ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang dan harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka itu merupakan wanprestasi yang memberika alasan kepada penjual untuk menuntut ganti rugi atau pembatalan menurut ketentuan dalam pasal 1266 dan 126 KUHPer.<sup>97</sup>

Sebagaimana diketahui, KuhPerdata menganut system bahwa perjanjian jual-beli itu hanya “*obligatoir*” artinya bahwa perjanjian jual- beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli), yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan kata lain, perjanjian jual beli menurut KUHperdata belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam system KUHPerdata, *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (*transfer of ownership*) yang caranya ada tiga macam, tergantung dari macamnya barang,<sup>98</sup> sebagaimana diterangkan diatas.

### **2.1.3 Jual beli Tanah di Indonesia**

#### **2.1.3.1 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat**

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan , sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi konsepsi, asas- asas, lembaga hukum dan system Hukum Adat. Hukum adat yang dimaksud tentunya Hukum Adat yang

<sup>97</sup> Muljadi Kartini, Widjaja Gunawan, *Jual Beli*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada), 2003, hlm 23

<sup>98</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti 1995), hlm 11

telah di *saneer* yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli menurut Hukum Adat.<sup>99</sup>

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa sumber-sumber Hukum tanah nasional kita berupa norma-norma hukum yang berbentuk tertulis dan tidak tertulis.<sup>100</sup> Sumber sumber hukum yang tertulis berupa Undang-undang Dasar 1945, UUPA, peraturan pelaksanaan UUPA, dan peraturan-peraturan lama yang masih berlaku. Adapun sumber-sumber hukum yang tidak tertulis adalah norma-norma hukum Adat yang telah di *saneer* dan hukum kebiasaan yang baru, termasuk yurisprudensi.<sup>101</sup>

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>102</sup>

Kadang kadang seorang pembeli tanah dalam pelaksanaan jual belinya belum tentu mempunyai uang sebesar harga tanah yang ditetapkan. Dalam hal yang demikian ini berarti pada saat terjadinya jual beli, uang pembayaran dari harga tanah yang ditetapkan belum semuanya terbayar lunas. Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan

---

<sup>99</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 71

<sup>100</sup> *Ibid.*

<sup>101</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan isi dan pelaksanaannya*. (Jakarta : Djambatan, 1997), hlm 235

<sup>102</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983). hlm 211

hakya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus dibayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat terselesainya jual beli.<sup>103</sup>

Dalam hukum adat, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena :<sup>104</sup>

1. Jual beli tanah menurut hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya.
2. Jual beli tanah menurut hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.

Ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkannya dari pembeli. Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitas balik nama belum terselesaikan. Kemudian ciri yang kedua adalah terang, berarti tidak gelap. Sifat ini ditandai dengan peranan dari kepala persekutuan, yaitu menanggung bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan cukup sah menurut hukumnya. Adanya tanggungan dari Kepala persekutuan tersebut menjadikan perbuatan tersebut terangkat menjadi suatu

---

<sup>103</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 72

<sup>104</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, ( Jakarta : Rajawali, 1983), hlm 211

perbuatan yang mengarah pada ketertiban hukum umum sehingga menjadikannya di dalam lalu lintas hukum yang bebas dan terjamin.<sup>105</sup>

Prosedur jual beli tanah diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah tersebut, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakannya jual beli itu. Dengan demikian, panjer disini fungsinya hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pembeli panjer, panjer menjadi milik si penerima panjer. Sebaliknya jika yang ingkar adalah si penerima panjer, maka panjer harus dikembalikan kepada penerima panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Adat untuk menyatakan maksud mereka tersebut. Inilah yang dimaksud dengan terang. Kemudian oleh si penjual dibuat suatu akta bermeterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Adat. Dengan telah ditanda tangannya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktiya adalah surat jual beli tersebut.

Transaksi tanah, di lapangan hukum harta kekayaan merupakan salah satu bentuk perbuatan tunai dan berobjek tanah. Intinya adalah penyerahan benda (sebagai prestasi) yang berjalan serentak dengan penerimaan embayaran tunai (seluruhnya, kadang sebagian, selaku kontra prestasi). Perbuatan menyerahkan tersebut dinyatakan dengan istilah jual (Indonesia), *adol*, *sade* (Jawa).<sup>106</sup>

---

<sup>105</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 73

<sup>106</sup> Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, ( Yogyakarta : Liberty, 1981), hlm 28

Transaksi jual beli tanah dalam sistem Hukum Adat mempunyai tiga muatan, yakni :<sup>107</sup>

1. Pemandahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai sedemikian rupa dengan hak untuk mendapatkan tanahnya kembali setelah membayar sejumlah uang yang pernah dibayarnya. Antara lain menggadai, menjual gade, *adil sende*, *ngejual akad* atau *gade*.
2. Pemandahan hak atas tanah atas dasar pembayaran tunai tanoa hak untuk membeli kembali, jadi menjual lepas untuk selama-lamanya. Antara lain *adol plas*, *runtemurun*, *menjual jaja*.
3. Pemandahan hak atas tanah atas dasar pembayaran dengan perjanjian bahwa setelah beberapa tahun panen dan tanpa tindakan hukum tertentu tanah akan kembali (menjual tahunan, *adol oyodan*)

Bentuk bentuk pemindahan hak milik menurut system hukum adat sebagai berikut:

#### 1. Jual Lepas

Jual lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.<sup>108</sup> Biasanya pada jual lepas, calon pembeli memberikan sesuatu tanda jadi sebagai pengikat yang disebut panjer. Meskipun sudah ada panjer, perjanjian pokok belum terlaksana hanya dengan panjer semata-mata, karena panjer hanyalah sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli.<sup>109</sup>

Apabila telah ada panjer, konsekuensinya manakala jual beli tidak jadi dilaksanakan, akan ada dua kemungkinan, yaitu bila yang ingkar si calon pembeli, maka panjer tersebut menetap pada calon penjual, bila

<sup>107</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983), Hlm 212

<sup>108</sup> *Ibid*

<sup>109</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 74

keingkaran tersebut ada pada pihak calon penjual, maka ia harus mengembalikan panjer tersebut kepada si calon pembeli, adakalanya bahkan dua kali lipat nilainya dari panjer semula.<sup>110</sup>

Fungsi panjer itu sendiri di dalam jual lepas adalah:<sup>111</sup>

- a. Pembicaraan yang mengandung janji saja tidak mengakibatkan suatu kewajiban, tetapi adakalanya janji lisan yang diikuti dengan pembayaran sesuatu dapat menimbulkan kewajiban, namun hanya ikatan moral untuk berbuat sesuatu, misalnya untuk menjual atau untuk membeli.
- b. Tanpa panjer, orang tidak merasa terikat, sebaliknya dengan panjer orang mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan apa yang ditentukan dalam jual beli.
- c. Perjanjian pokok belum terlaksana hanya dengan pemberian panjer. Setelah tidak digunakannya hak ingkar oleh para pihak, jual beli baru dapat dilaksanakan.

## 2. Jual gadai

Jual gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak tersebut mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian, maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.<sup>112</sup>

Dengan penerimaan tanah tersebut, si pembeli gadai berhak:<sup>113</sup>

- a. Menikmati manfaat yang melekat pada hak milik

---

<sup>110</sup>*Ibid.*,

<sup>111</sup>*Ibid.*

<sup>112</sup>*Ibid.*, hlm 214

<sup>113</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 75

- b. Mengopergadaikan atau menggadaikan kembali di bawah harga tanah tersebut kepada orang lain jika sangat membutuhkan uang, karena ia tidak dapat memaksa si penjual gadai untuk menebus tanahnya.
- c. Mengadakan perjanjian bagi hasil dan sejenisnya

Dalam Pasal 7 Perpu no 56 tahun 1960 tentang penetapan luas tanah pertanian, ditetapkan bahwa tanah yang sudah digadaikan selama 7 tahun atau lebih, harus dikembalikan kepada pemilik tanah/ penjual gadai, tanpa ada kewajiban baginya untuk membayar uang tebusan. Pengembalian tanah tersebut dilakukan dalam waktu sebulan setelah tanaman yang terdapat di situ selesai dipetik hasilnya.<sup>114</sup>

### 3. Jual tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subjek hukum lain, dengan menerima sejumlah uang dengan ketentuan tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.<sup>115</sup>

Kewenangan yang diperoleh si pembeli tahunan ini adalah mengolah tanah, menanam dan memetik hasilnya, dan berbuat dengan tanah itu seakan-akan miliknya sendiri dalam jangka waktu yang diperjanjikan.<sup>116</sup>

Selain 3 bentuk jual beli tanah di atas, Prof. Soerjono Soekanto menambahkan bentuk jual gangsur. Menurutnya, pada jual gangsur ini, walaupun

---

<sup>114</sup>*Ibid.*

<sup>115</sup>*Ibid.*, hlm 216

<sup>116</sup>*Ibid.* hlm 76



telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah masih tetap berada di tangan penjual. Artinya, bekas penjual masih tetap mempunyai hak pakai, yang bersumber pada ketentuan yang disepakati oleh penjual dengan pembeli.<sup>117</sup>

### 2.1.3.2 Jual Beli Tanah menurut Undang undang pokok Agraria

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>118</sup>

Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan system hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.<sup>119</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/KISip/1956 dan No.

---

<sup>117</sup> *Ibid.*

<sup>118</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 77

<sup>119</sup> *Ibid.*,

840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual<sup>120</sup>. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di Kantor Pertanahan, membayar PPh dan BPHTB, dibuat akta dan ditandatangani. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru<sup>121</sup>

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:<sup>122</sup>

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

---

<sup>120</sup> Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (ceramah disampaikan pada Simposium Undang-undang Pokok agrarian dan kedudukan Tanah-tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hlm 50

<sup>121</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta, 1997), hlm. 296..

<sup>122</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 77

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanyalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesiannya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh kepada negara.<sup>123</sup>

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah tersebut hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri sebidang tanah tersebut. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>124</sup>

3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan, telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah dilakukan oleh yang tidak berhak

---

<sup>123</sup> Indonesia. *Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria*. Ln 1960/104, Tln no. 2043, Pasal 26

<sup>124</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, ( Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994).  
Hlm 2

adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>125</sup>

4. Selain tiga hal tersebut, Boedi Harsono menambahkan juga mengenai kecakapan para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan dan jual beli dilakukan secara terang, riil dan tunai<sup>126</sup>

Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum Adat, sedangkan di dalam Hukum Adat system yang dipakai adalah sistem yang konkret/ nyata/ riil/kontan. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP no 24 Tahun 1997, sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT.<sup>127</sup>

### 2.1.3.3 Fungsi akta PPAT dalam Jual Beli Tanah di Indonesia

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya no 1363/k/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 PP no 10 tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta itu hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebutkan bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah atau tidaknya jual beli tanah. Menurut Prof Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP no 10 tahun 1961 yang disempurnakan oleh PP no 24 tahun 1997, pendaftaran jual beli itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT

---

<sup>125</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 78

<sup>126</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta, 2005), hlm. 515.

<sup>127</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993. Hlm 23

sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.<sup>128</sup> Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan penguatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya.<sup>129</sup>

Dalam yurisprudensi MA no 123/K/Sip/1971, pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli. Menurut ketentuan UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>130</sup>

Pasal 19 UUPA mengatur mengenai pendaftaran tanah, dan sebagai pelaksanaan dari pasal 19 UUPA mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkanlah PP no 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 9 PP no 24 tahun 1997 disebutkan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang yang dipunyai dengan hak milik, HGU (Hak Guna Usaha), HGB (Hak Guna Bangunan), hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara.<sup>131</sup> Didaftarkan maksudnya adalah dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak disebut sebagai sertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.<sup>132</sup> Dalam penjelasan Pasal 32 ayat 1 PP no 24 tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak

---

<sup>128</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta, 1997), hal. 52

<sup>129</sup> *Ibid.*, hlm 459

<sup>130</sup> *Ibid.*, hlm 53

<sup>131</sup> Indonesia. *Undang- undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria*. Pasal 19

<sup>132</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 80

dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.<sup>133</sup> Buku tanah memuat data yuridis mengenai tanahnya yaitu mengenai status tanah, pemegang haknya dan hak-hal lain yang membebaninya, sedangkan surat ukur memuat data fisik mengenai letak, batas-batas dan luas tanah yang bersangkutan, serta pengumuman, pengukuran tanahnya dan sebagainya.<sup>134</sup>

Pasal 37 PP no 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan.<sup>135</sup> Untuk dibuatkan akta peralihan tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>136</sup>

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak, karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya dihadapan PPAT. Dengan demikian, jual beli tanah telah selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Agraria bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya

---

<sup>133</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah*. Penjelasan Pasal 32 ayat (1)

<sup>134</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 425-426

<sup>135</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah*. Pasal 37

<sup>136</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994). Hlm 12

terhadap pihak ketiga atau umum.<sup>137</sup> Memperkuat pembuktian maksudnya adalah memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran jual belinya maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.<sup>138</sup>

Selain itu, akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*).<sup>139</sup> Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPerdara menyatakan bahwa “Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada.”<sup>140</sup> Jadi, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya.

Berdasarkan PP no 24 tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Peralihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/dihadapan PPAT.<sup>141</sup>

Dalam hal jual beli hak milik atas tanah, dikenal *registration of deeds* (pendaftaran perbuatan hukum) dan *registration of titles* (pendaftaran hak). Penggunaan system *registration of deeds* terlihat dari pelaksanaan jual beli tanah

---

<sup>137</sup> Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1993. Hlm 84

<sup>138</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 81

<sup>139</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), Hlm 182

<sup>140</sup> Indonesia, *Kitab undang-undang Hukum Perdata*, Pasal 1482

<sup>141</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994, hlm 55-56

yaitu saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli adalah pada saat didaftar oleh *overschrijvingsambtenaar*.<sup>142</sup>

Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku *overschrijvingsambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara. Menurut Pasal 1 *overschrijvingsordonnantie*, pendaftaran meruakan satu-satunya pembuktian, dan pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.<sup>143</sup>

Jadi, *registration of deeds* adalah pendaftaran perbuatan hukum yang dilakukan yaitu penyerahan yuridis, misalnya menciptakan hak baru atas tanah, memberikan hipotik kepada kreditor, memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Terhadap perbuatan hukum tersebut dibuat aktanya oleh *overschrijvingsambtenaar*.<sup>144</sup>

UUPA menganut system *registration of title* (pendaftaran hak).<sup>145</sup> Dalam hal jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada hukum adat, di mana jual beli bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan di hadapan PPAT.<sup>146</sup>

---

<sup>142</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2007), hlm 83-84

<sup>143</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal. 12

<sup>144</sup> *Ibid.*, hal 52

<sup>145</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta, 1997), hlm. 477.

<sup>146</sup> Maria S.W Sumardjono dan Marin Samosir, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, Medan: Bina Media, 2000) hlm 56



## BAB 3

### Tinjauan Umum Mengenai Pemberian Kuasa

#### 3.1 Pemberian Kuasa

Penggunaan surat kuasa saat ini sudah umum dipergunakan di tengah-tengah masyarakat. Pemberian Kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, disamping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang demikian kompleks.<sup>147</sup> Di jaman sekarang ini yang penuh kesibukan, maka banyak orang yang tidak dapat menyelesaikan sendiri urusan –urusannya, karena itu mereka menyelesaikannya dengan melakukan pemberian kuasa. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.<sup>148</sup>

Orang yang diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum atas nama orang yang memberikan kuasa. Artinya adalah, bahwa apa yang dilakukan itu adalah “atas tanggungan” si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.<sup>149</sup> Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akte umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan secara lisan. Menurut Pasal 1793 KUHPerdara, penerimaan suatu kuasa dapat juga terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.<sup>150</sup>

---

<sup>147</sup> Meliala Djaja s, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Bandung, Nuansa Aulia, 2008), halaman 1.

<sup>148</sup> Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pasal 1792

<sup>149</sup> Subekti , *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 141

<sup>150</sup> Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pasal 1793

Menurut Pasal 1792 KUHPerdara, pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena pemberian kuasa adalah merupakan suatu perjanjian, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat surat kuasa dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Dari pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1892 KUHPerdara tersebut maka dapat diambil kesimpulan yaitu<sup>151</sup> :

1. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian
2. Untuk melakukan suatu perbuatan hukum
3. Adanya perwakilan, yaitu seseorang atas nama orang lain melakukan suatu urusan

Dengan demikian, maka suatu perjanjian pemberian kuasa haruslah memenuhi ketiga unsur pokok tersebut. Jika salah satu saja dari ketiga unsur pokok tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak bisa dikategorikan sebagai perjanjian pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara.

### **3.1.1Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian**

Perjanjian pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUHPerdara terdapat dalam bab 16 buku ke III, sehingga merupakan bagian khusus. Hal ini berarti bahwa semua asas hukum perjanjian dari bagian umum yang terdapat dalam bab 1 sampai dengan bab 4 buku ke III KUHPerdara berlaku dan harus diberlakukan pada perjanjian pemberian kuasa.<sup>152</sup>

Dalam perjanjian pemberian kuasa, pihak pemberi kuasa wajib memberikan wewenang dan kekuasaannya kepada pihak penerima kuasa agar

<sup>151</sup> Anastasia Adha Rizka, *Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kaitannya dengan Kuasa Mutlak di Kotamadya Bekasi tahun 2002* (Studi Kasus Yayasan Yanatera), (Skripsi, 2003)

<sup>152</sup> Vici Lestari, *Analisis Hukum terhadap Penerapan Surat Kuasa dalam Prakterk Jua Beli Tanah dan Pendaftaran Pemeliharaan Data*. (Depok : Universitas Indonesia Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, 2008), bab 2, hlm 6

untuk dan atas namanya, si penerima kuasa bertindak menyelenggarakan suatu urusan. Sedangkan penerima kuasa wajib melaksanakan urusan tersebut demi kepentingan pemberi kuasa.<sup>153</sup>

### 3.1.2 Pemberian Surat Kuasa

Pemberian surat kuasa apabila dilihat dari sifat perjanjiannya dapat dibedakan sebagai berikut :

1. Pemberian kuasa umum, adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan meliputi semua kepentingan pemberi kuasa.<sup>154</sup>
2. Pemberian kuasa khusus, adalah pemberian kuasa yang hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Dalam hal ini pemberi kuasa menyebutkan apa yang harus dilakukan.<sup>155</sup>
3. Kuasa Istimewa( agen) diatur dalam pasal 1796 KUHPerduta.
4. Kuasa perantara, di dalam dunia perdagangan sering disebut dengan makelar dimana pemberi kuasa memberi perintah kepada agen untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga yang pada pokoknya langsung mengikat pihak ketiga sepanjang tidak bertentangan dengan batas kewenangan yang diberikan.<sup>156</sup>

Cara pemberian kuasa diatur dalam pasal 1793 KUHPerduta, yaitu dengan<sup>157</sup> :

1. Akta Otentik

Pemberian kuasa diberikan dalam bentuk akta. Untuk tindakan hukum tertentu seperti hibah dan pemberian hipotik harus diperlukan pemberian

---

<sup>153</sup> Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Jogjakarta : Liberty, 1985), hal. 85

<sup>154</sup> Subekti , *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 143

<sup>155</sup> Indah Retno Ariyanti, *Analisa Yuridis Tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Terhadap PT. Perintis Gria Loka)*,(Depok : Universitas Indonesia Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, 2008), hal. 20.

<sup>156</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2005), hal. 46-47.

<sup>157</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang hukum Perdata*. Pasal 1793

kuasa dengan kata-kata yang tegas.<sup>158</sup> Akta otentik sendiri adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuat. Yang dimaksud dengan pegawai umum, yaitu selain notaris, adalah juga juru sita pegawai catatan sipil, panitera pengadilan negeri.<sup>159</sup>

2. Surat dibawah tangan

Surat dibawah tangan adalah surat persetujuan yang dibuat sendiri tanpa campur tangan pejabat yang berwenang membuatnya. Karena surat dibawah tangan ini dibuat tanpa melalui seorang pejabat umum, maka ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1875 berlaku, yaitu, “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 pada mereka, bukti yang sempurna seperti akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.

3. Secara Lisan

Pemberian kuasa secara lisan ini dilakukan tanpa bukti apapun. Dalam hal ini biasanya dilakukan antara orang yang sudah saling mengenal dan percaya

4. Secara diam –diam

Apabila seseorang melakukan suatu tindakan atas nama orang lain dan yang bersangkutan menerimanya walaupun tidak disampaikan secara formal.

---

<sup>158</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 143

<sup>159</sup> Vici Lestari, *Analisis Hukum terhadap Penerapan Surat Kuasa dalam Praktek Jual Beli Tanah dan Pendaftaran Pemeliharaan Data*. (Depok : Universitas Indonesia Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, 2008), bab 2, hlm 12

### 3.1.3 Hak dan Kewajiban Penerima dan Pemberi kuasa

Dalam bukunya yang berjudul *Aneka Perjanjian*, Prof Subekti menjelaskan mengenai Hak dan Kewajiban Pemberi dan penerima kuasa. Hak dan kewajiban tersebut antara lain<sup>160</sup> :

1. Pemberi kuasa wajib memenuhi setiap perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, sesuai dengan hal-hal yang dikuasakan, tetapi pemberi kuasa tidak terikat atas apa yang dilakukan penerima kuasa diluar hal-hal yang dikuasakan kepadanya, kecuali jika pemberi kuasa telah menyetujui adanya perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa.
2. Pemberi kuasa wajib mengembalikan uang muka dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, serta wajib untuk membayar upah bagi penerima kuasa jika diperjanjikan sebelumnya.
3. Pemberi kuasa juga wajib memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya saat menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, dengan syarat penerima kuasa telah bertindak dengan hati-hati dalam menjalankan pekerjaannya.
4. Penerima kuasa tidak boleh melakukan hal-hal yang melampaui hal-hal yang dikuasakan kepadanya. Misalnya jika pemberi kuasa memberikan kuasanya kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu pembayaran sejumlah lima juta rupiah, penerima kuasa tidak boleh dengan inisiatif sendiri melakukan transaksi tersebut dengan cara lain seperti barter dan lainnya.
5. Penerima kuasa yang telah memberitahukan mengenai kuasanya tersebut kepada orang/pihak yang dengannya ia mengadakan suatu persetujuan dalam kedudukannya sebagaisebagai penerima kuasa, tidak bertanggung jawab atas apa yang terjadi diluar batas kuasa yang diberikan kepadanya, kecuali jika penerima kuasa tersebut secara pribadi mengikatkan diri untuk

---

<sup>160</sup> Subekti , *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 146

bertanggung jawab atas apa yang belum dikuasakan kepadanya dari pemberi kuasa.<sup>161</sup>

6. Selama kuasanya belum dicabut, penerima kuasa wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian, dan bunga yang timbul jika kuasa tersebut dilaksanakan, penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan tugasnya.
7. Penerima kuasa wajib memberikan laporan kepada pemberi kuasa mengenai hal-hal yang telah dilakukan, serta memberikan perhitungan segala sesuatu yang diterima berdasarkan kuasanya, sekalipun sesuatu yang diterima itu tidak harus dibayarkan kepada pemberi kuasa.
8. Pemberian kuasa dapat digantikan atau dilanjutkan oleh pengganti dan penerima kuasa, yang biasa disebut kuasa substitusi.
9. Apabila dalam suatu akta dinyatakan telah diangkat beberapa penerima kuasa untuk suatu urusan, mereka tidak dapat dituntut untuk tanggung menanggung atas suatu kerugian tertentu akibat tidak dilaksanakannya hal-hal yang telah dikuasakan tersebut kecuali jika hal itu ditentukan dengan tegas dalam surat kuasa.
10. Penerima kuasa harus membayar bunga atau uang pokok yang dipakainya untuk keperluannya sendiri, terhitung dari saat mulai memakai uang itu, begitu pula dengan bunga atas uang yang harus diserahkannya pada penutupan perhitungan, terhitung dari saat penerima kuasa dinyatakan lalai melakukan kuasa.
- 11.

#### **3.1.4 Berakhirnya Kuasa**

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdata. Hal-hal yang menyebabkan berakhirnya pemberian kuasa adalah<sup>162</sup> :

---

<sup>161</sup> Indonesia. *Kitab undang undang hukum perdata*. Pasal 1806

1. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa
2. Pembertitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa
3. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, dibawah pengampuan atau pailit
4. Bila yang memberikan kuasa adalah perempuan dan melakukan perkawinan.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi pemberian kuasa itu berakhir apabila pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal dunia. Pemberian kuasa tergolong pada perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak. Dalam praktek, kita tidak memberikan kuasa kepada orang yang belum kita kenal, tetapi kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan-kepentingan kita.<sup>163</sup>

Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, ketentuan yang berkenaan dengan kawinnya seorang perempuan dengan sendirinya tidak berlaku lagi.<sup>164</sup>

Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.<sup>165</sup> Maksud dari ketentuan ini adalah bahwa si pemberi kuasa dapat menghentikan kuasa tersebut kapan saja asal dengan pemberitahuan penghentian dengan mengingat waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa untuk berbuat demikian melalui pengadilan.<sup>166</sup>

---

<sup>162</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1813 - 1819

<sup>163</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 151

<sup>164</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti 1995), hlm 151

<sup>165</sup> Indonesia, *Kitab undang undang Hukum Perdata*, Pasal 1814

<sup>166</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 151

Penarikan kembali kuasa yang hanya diberitahukan kepada si kuasa, tidak dapat diajukan terhadap orang-orang pihak ketiga yang karena mereka tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu perjanjian dengan si kuasa. Hal ini tidak mengurangi tuntutan pemberi kuasa kepada penerimaan kuasa.<sup>167</sup> Di dalam praktek, penarikan kembali itu diumumkan dalam beberapa surat kabar dan diberitahukan dengan surat kepada para pihak atau relasi yang berkepentingan.<sup>168</sup>

Pengangkatan seorang kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai dari diberitahukannya kepada orang yang terakhir ini tentang pengangkatan tersebut.<sup>169</sup>

Si penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan pemberitahuan penghentian kepada si pemberi kuasa. Namun jika pemberitahuan itu, baik karena ia dilakukan dengan tidak mengindahkan waktu, maupun karena sesuatu hal yang lain, karena kesalahan si penerima kuasa, membawa kerugian bagi si pemberi kuasa, maka orang ini harus diberikan ganti rugi oleh si kuasa, kecuali apabila si penerima kuasa berada di dalam keadaan tidak mampu meneruskan kuasanya tanpa membawa kerugian yang tidak sedikit bagi dirinya sendiri.<sup>170</sup>

Jika si kuasa tidak sadar akan meninggalnya si pemberi kuasa atau akan adanya sesuatu sebab lain yang mengakhiri, maka apa yang diperbuatnya di dalam ketidaksadaran itu adalah sah. Dalam hal itu, segala perjanjian yang dibuat oleh si juru kuasa, harus dipenuhi terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik.<sup>171</sup> Apabila ada orang pihak ketiga yang beritikad buruk, yaitu sudah mengetahui adanya hal-hal yang menyebabkan berakhirnya pemberian kuasa tersebut (misalnya sudah mengetahui tentang sudah meninggalnya si pemberi

---

<sup>167</sup> Indonesia, *Kitab undang undang Hukum Perdata* Pasal 1815

<sup>168</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 151

<sup>169</sup> Indonesia, *Kitab undang undang Hukum Perdata* Pasal 1816

<sup>170</sup> *Ibid.*, Pasal 1817

<sup>171</sup> *Ibid.*, pasal 1818



kuasa), maka itu merupakan suatu hal yang (dalam proses persidangan di muka hakim) harus dibuktikan oleh para ahli warisya si pemberi kuasa.<sup>172</sup>

### 3.2 Hubungan antara Pemberian Kuasa dengan Perwakilan

Pemberian kuasa ada hubungannya dengan “perwakilan”, yaitu bahwa pemberian kuasa itu merupakan sumber perwakilan, disamping sumber lainnya, yaitu undang-undang. Pemberian kuasa itu menerbitkan perwakilan, yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan seperti itu ada juga yang dilahirkan oleh atau menemukan sumbernya dari undang-undang,<sup>173</sup> misalnya orang tua atau wali yang mewakili anak belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan orang tua, direksi dari suatu perseroan yang mewakili perseroannya dan lain-lain.

Pemberian kuasa dan perwakilan itu menerbitkan suatu keadaan yang mirip dengan apa yang dalam hukum *Anglo-Saxon* dinamakan dengan ‘agency’ dan ada sekedar kemiripan juga dengan ‘trust’.<sup>174</sup>

#### 3.2.1 Trust

Pada pokoknya dalam apa yang dinamakan *trust*, adalah suatu kekayaan yang dipercayakan kepada seorang untuk dipelihara atau diurus bagi kepentingan seorang ketiga yang dinamakan *beneficiary*. Orang yang memberikan kepercayaan kekayaan tersebut dinamakan *trustor* sedangkan orang yang dipercayai dinamakan *trustee* Trust dapat dilahirkan dari suatu persetujuan ataupun dari suatu wasiat..<sup>175</sup>

---

<sup>172</sup> Subekti , *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 153

<sup>173</sup> Subekti , *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 141

<sup>174</sup> *Ibid.*,

<sup>175</sup> *Ibid.*, hlm 153-154

Dalam halnya dilakukan dengan suatu persetujuan atau perjanjian, *trust* sedikit mirip dengan apa yang di dalam KUHPerdota dinamakan perjanjian dengan janji pihak ketiga (*derden beding*) menurut pasal 1317 KUHPerdota.<sup>176</sup> Pasal 1317 KUHPerdota sendiri berbunyi :

“Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu. Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.”<sup>177</sup>

Perbedaan dari *trust* dan pasal 1317 KUHPerdota adalah dalam *derden beding* itu *beding*-nya bagi pihak ketiga tersebut merupakan embel –embel dari suatu perjanjian pokok yang dibuat oleh dua orang lain, sedangkan dalam *trust* perjanjian itu dibuat semata-mata untuk menciptakan *trust* tersebut.<sup>178</sup>

Dalam hal *trust* tersebut dilahirkan dengan suatu wasiat, maka ia menyerupai *legaat* dengan sebuah beban (*last*) dimana *last* ini merupakan *bewind* (pengurusan) oleh suatu pihak. Namun perbedaannya kembali terlihat, karena beban atau *last* yang diadakan guna keuntungan orang ketiga itu dalam KUHPerdota merupakan suatu embel-embel lagi sebagaimana halnya dengan suatu *derden-beding*, padahal wasiat yang melahirkan *trust* itu dalam hukum Inggris dibuat semata-mata untuk keperluan menciptakan *trust* tersebut.<sup>179</sup>

Selain dari apa yang disebutkan diatas, ditunjukkan ada kemungkinan dalam hukum Anglo saxon bahwa *trust* itu dilakukan secara diam-diam (*implied trust*). Menurut Civil Code of The Phillipines, yang dalam hal ini meniru hukum Anglo Saxon,<sup>180</sup> antara lain terjadi suatu *implied trust* dalam hal-hal sebagai berikut :

---

<sup>176</sup>*Ibid.*

<sup>177</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1317

<sup>178</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 153

<sup>179</sup>*Ibid.*,

<sup>180</sup>*Ibid.*,

1. Apabila harta benda dijual dan harta benda itu di *lever* kepada seorang, sedang yang membayar orang lain, maka orang yang pertama itu menjadi trustee sedang yang terakhir mejadi *beneficiary*. Namun apabila orang kepada siapa diserahkan harta benda itu adalah anak dari orang yang membayar ( baik anak sah maupun diluar kawin), tidaklah terjadi suatu *implied trust* dan dipersangkakan bahwa yang terjadi itu adalah suatu pemberian bagi keuntungan anak tersebut.<sup>181</sup>
2. Ada pula suatu *implied trust* apabila suatu pemberian dilakukan kepada seseorang, namun ternyata bahwa meskipun tanah yang diberikan itu sudah diserahkan kepadanya, namun ia tetap dihasili oleh orang yang memberikan atau pun hanya menerima sebagian dari hasil itu.<sup>182</sup>
3. Apabila harga dari sebidang tanah yang telah dibeli, dipinjami atau dibayari oleh seseorang bagi kepentingan seorang lain, sedangkan penyerahan terjadi kepada orang yang meminjami atau membayari itu sebagai jaminan pembayaran kembali utang tersebut, maka lahirlah suatu trust menurut hukum bagi keuntungan pihak kepada siapa uang telah dipinjamkan atau untuk siapa telah dilakukan pembayaran tersebut. Pihak terakhir ini dapat menebus tanah tersebut dan menuntut diterahkannya tanah itu kepadanya.<sup>183</sup>
4. Apabila sebidang tanah, karena perwarisan jatuh kepada seseorang dan orang ini minta ditaruhnya tanah tersebut diatas namanya orang lain, maka lahirlah demi hukum suatu trust guna keuntungan pemiliknya yang sebenarnya.<sup>184</sup>
5. Apabila dua orang atau lebih bersepakat untuk bersama-sama membeli sebidang tanah dan dengan persetujuan bersama tanah itu ditulisnya atas nama salah satu guna kepentingan kesemuanya, maka demi

---

<sup>181</sup> Subekti , *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 154, dikutip dari . *Civil Code of Phillipines*. Pasal 1448

<sup>182</sup> *Ibid.*, dikutip dari . *Civil Code of Phillipines* pasal 1449

<sup>183</sup> *Ibid.* dikutip dari . *Civil Code of Phillipines* pasal 1450

<sup>184</sup> *Ibid.*, dikutip dari . *Civil Code of Phillipines* pasal 1451

hukum dilahirkan suatu *trust* bagi keuntungan mereka yang lainnya menurut imbalan masing-masing bagian.<sup>185</sup>

6. Apabila suatu kekayaan diserahkan secara mutlak untuk menjamin pelaksanaan suatu kewajiban dari si yang memberikan terhadap si yang menerima pemberian, maka demi hukum lahir suatu *trust*. Apabila pemenuhan kewajiban itu ditawarkan lah si yang memberikan tersebut pada waktu kewajiban itu harus dilaksanakan, maka dapatlah ia menuntut diserahkannya kembali kepadanya kekayaan tersebut.<sup>186</sup>
7. Apabila seorang *trustee*, seorang wali atau seorang lain yang memegang sesuatu kekayaan berdasarkan kepercayaan, memakai keuangan *trust* tersebut untuk membeli sesuatu barang dan atas permintaannya barang ini telah diserahkannya kepadanya atau kepada seorang pihak ketiga, maka demi hukum lahir suatu *trust* bagi keuntungan si pemilik keuangan tersebut.<sup>187</sup>
8. Apabila suatu barang diperoleh karena kekhilafan atau karena penggelapan, maka orang yang memperolehnya demi hukum dianggap sebagai seorang *trustee* bagi keuntungan orang dari siapa barang tersebut berasal.<sup>188</sup>

Dilihat dari hal-hal diatas, dapat disimpulkan bahwa pendirian suatu *trust* tidak terikat pada suatu bentuk atau cara tertentu, kecuali apabila untuk memindahkan benda yang akan menjadi kekayaan *trust* itu diperlukan sesuatu bentuk atau cara tersebut, misalnya penyerahan benda tetap (tanah) atau penyerahan saham-saham dalam sebuah Perseroan Terbatas yang memerlukan izin dari Departemen Keuangan. Dalam hal-hal tersebut, maka pendirian *trust* dianggap telah gagal (batal), artinya tidak mempunyai akibat hukum.<sup>189</sup>

---

<sup>185</sup>*Ibid.*, dikutip dari . *Civil Code of Phillipines* pasal 1452

<sup>186</sup>*Ibid.*

<sup>187</sup>*Ibid.*,

<sup>188</sup>*Ibid.*, dikutip dari . *Civil Code of Phillipines* pasal 1456

<sup>189</sup> Subekti , *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 156

Namun sebaliknya, pendirian suatu *trust* tidaklah batal karena orang yang ditunjuk sebagai *trustee* menolak, atau dalam halnya penunjukkan itu terjadi dalam surat wasiat karena orang yang ditunjuk meninggal terlebih dahulu dari pada si pewaris yang membuat testamen.<sup>190</sup>

Menurut Prof Subekti, harus dibedakan dari pada perbuatan pendirian suatu *trust*, adalah perbuatan yang dinamakan *disposition*, yaitu perbuatan mana yang harus selamanya diadakan secara tertulis.<sup>191</sup> Suatu *disposition* adalah misalnya suatu pemberian kuasa yang dilakukan oleh seorang *beneficiary* kepada *trustee* untuk seterusnya menyimpan kekayaan *trust* itu bagi keuntungan seorang lain yang ditunjuknya. Dengan demikian dapat kita lihat bahwa hak-hak yang timbul dari suatu *trust* dapat diberikan lagi dalam suatu *trust* bagi orang lain yang ditunjuknya.<sup>192</sup>

Hukum *trust* itu dipandang sebagai suatu bagian penting dari *Law of Property*.<sup>193</sup> Apabila para *beneficiary* adalah orang-orang yang telah menjadi dewasa dan tidak terdapat alasan-alasan ketidak cakapan lainnya, maka dapatlah mereka itu mengakhiri *trust* yang telah diadakan bagi kepentingan mereka, dengan cara menuntut *trustee* untuk menyerahkan harta benda yang bersangkutan ataupun dengan cara membuat disposisi menurut kehendak mereka. Demikian itulah berlaku, biarpun didalam surat pendirian *trust* telah ditetapkan sebaliknya, misalnya disitu ditetapkan bahwa tidak boleh dibayarkan uang kepada mereka sampai mereka mencapai usia 25 tahun atau sampai mereka kawin.<sup>194</sup>

Kewajiban-kewajiban seorang *trustee* dapat dibaca dari surat pendirian *trust* (apabila ada) dan dapat bervariasi dari kewajiban yang sangat sederhana dan ringan, yaitu misalnya pada suatu waktu menyerahkan harta benda (setelah selama waktu itu ia memetik hasilnya) kepada orang yang ditunjuk (*beneficiary*), sampai

---

<sup>190</sup>*Ibid.*, dikutip dari William Geldert. *Elements of English Law*. 1972, hlm 102

<sup>191</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 156

<sup>192</sup>*Ibid.*

<sup>193</sup>*Ibid.*

<sup>194</sup>*Ibid.*, dikutip dari William Geldert. *Elements of English Law*. 1972, hlm 103

pada kewajiban-kewajiban yang lebih berat, umpamanya mengadakan jual beli, investasi dan sebagainya.<sup>195</sup>

Pada dasarnya, seorang *trustee* tidak berhak atas suatu uoah, kecuali kalau ditetapkan dalam surat pendirian, namun *trustee* bertanggung jawab tentang kerugian-kerugian yang diderita karena tidak diindahkannya petunjuk-petunjuk dalam surat pendirian maupun kurang hati-hati, kelalaian dari *trustee* tersebut dinamakan *breach of trust*.<sup>196</sup> Menurut *Trustee Act 1925*, seorang *trustee* dapat minta dibebaskan oleh Pengadilan, apabila ia menunjukkan sudah menunaikan kewajibannya secukupnya dan terdapat alasan untuk membebaskannya.

Hak-hak para *beneficiaries* di dalam hukum Inggris dilindungi dengan sangat kuat, mereka didahulukan diatas kreditor-kreditor lainnya terhadap *trustee*. Pendahuluan tersebut antara lain dalam hal <sup>197</sup> :

1. Apabila *trustee* menyalah gunakan dana yang berada dibawah kekuasaannya, maka barang-barang yang berasal dari dana tersebut dapat dituntut penyerahannya
2. Apabila *trustee* membuat suatu investasi atas namanya sendiri dengan dana *trust*, maka investasi tersebut dapat dinyatakan sebagai kekayaan *trust*.
3. Apabila *trustee* menutup kekurangan-kekurangang dalam perusahaan pribadinya dengan uang *trust*, maka dianggaplah bahwa uang pribadinya lebih dahulu yang akan dipakai menutup kekurangan-kekurangan itu, sebelum memberatkan keuangan *trust*.

Apabila ada beberapa orang *trustee* dan salah satu diantaranya meninggal dunia, maka lain lainnya jika tidak ada ketentuan lain berhak untuk menunjuk seorang *trustee* baru sebagai penggantinya. Dalam hal terdapat alasan ketidak

---

<sup>195</sup> Subekti , *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 157

<sup>196</sup> *Ibid.*

<sup>197</sup> *Ibid*

cakupan atau kelakuan yang tidak baik, pengadilan berwenang mengganti seorang *trustee* dengan orang lain.<sup>198</sup>

### 3. 6. 2 Agency

Dalam bahasa Indonesia, *agency/ vertegenwoording* ( Belanda)/ *Vertretug* (Jerman)berarti ‘perwakilan’. Menurut KUHPerdata dan KUHD (Kitab Undang-undang Hukum Dagang), pengertian perwakilan lebih luas, karena juga mencakup perwakilan berdasarkan undang-undang, sebagaimana yang dilakukan oleh orang tua atau wali yang menurut undang-undang mewakili anak yang belum dewasa yang berada di bawah kekuasaan mereka.<sup>199</sup>

*Agency* dapat dikatakan mencakup semua peraturan yang terdapat dalam perjanjian *lastgeving* (pemberian kuasa) dari KUHPerdata, dan ditambah dengan peraturan perihal makelar dan komisioner dari KUHD.<sup>200</sup> Berbeda dengan trust yang pendiriannya dapat dilakukan dengan suatu perbuatan hukum sepihak (wasiat), *agency* ini dilahirkan dengan suatu perbuatan yang digolongkan pada kategori persetujuan atau perjanjian, yang dinamakan sebagai *contract of agency*.<sup>201</sup>

Dalam system *common law*, *agency* adalah suatu hubungan hukum dimana satu pihak yaitu agen bertindak untuk dan atas nama pihak lain, yaitu principal dan tunduk pada pengawasan principal.<sup>202</sup> *Agency* dalam system *common law*, dapat lahir dari perjanjian maupun lahir demi hukum, biasanya berdasarkan undang-undang.<sup>203</sup> Demikian pula Prof Subekti dalam bukunya yang berjudul *Perbandingan Hukum Perdata* menyebutkan bahwa perwakilan menurut KUHPerdata dan KUHD mencakup perwakilan berdasarkan undang-undang

---

<sup>198</sup>*Ibid.*, hm 158

<sup>199</sup>*Ibid*

<sup>200</sup>*Ibid.*

<sup>201</sup>*Ibid*

<sup>202</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian : Teori dan analisa Kasus*, (Jakarta : Kencana ,2004), hlm 40-41

<sup>203</sup>*Ibid.*, hlm 41

sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1354 KUHPerdara, yaitu perwakilan sukarela dan perwakilan berdasarkan perjanjian seperti pemberian kuasa. Akan tetapi, KUHD mengenal perbedaan antara perwakilan langsung dan perwakilan tidak langsung, yaitu makelar yang bertindak atas nama orang lain dan komisioner yang bertindak atas nama diri sendiri.<sup>204</sup>

Dalam *agency* menurut *system common law*, tidak terdapat perbedaan seperti ini, yang menjadi kriteria satu-satunya adalah *to act on behalf*.<sup>205</sup> Dengan demikian, *agency* mempunyai persamaan dengan pemberian kuasa, di mana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, mewakili pemberi kuasa. Kesamaan dari pada *agency* dengan pemberian kuasa antara lain adalah :

1. *Agency* dan pemberian kuasa menurut KUHPerdara dapat terjadi secara diam-diam dalam arti bahwa baik penerimaan kuasa oleh seorang penerima kuasa maupun penerimaan oleh seorang agen dapat dilakukan secara diam-diam, yaitu dengan tidak membantah atau mengajukan keberatan terhadap suatu penyerahan kuasa<sup>206</sup> ataupun secara diam-diam menjalankan kuasa yang telah diberikan.<sup>207</sup>
2. Baik *agency* maupun pemberian kuasa terdiri dari yang mengenai hal-hal umum dan hal-hal yang khusus. Beberapa perbuatan hukum yang penting, seperti penjualan tanah memerlukan suatu pemberian kuasa khusus dan tertulis untuk melakukannya.<sup>208</sup>

Dengan demikian, ada hubungan yang erat antara pemberian kuasa dengan perwakilan. Pemberian kuasa adalah salah satu sumber perwakilan, disamping sumber-sumber lainnya seperti undang-undang dan perjanjian lainnya, seperti perjanjian perburuhan. Akan tetapi pemberian kuasa tidak selalu menimbulkan

---

<sup>204</sup> *Ibid.*

<sup>205</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 159

<sup>206</sup> *Ibid.*

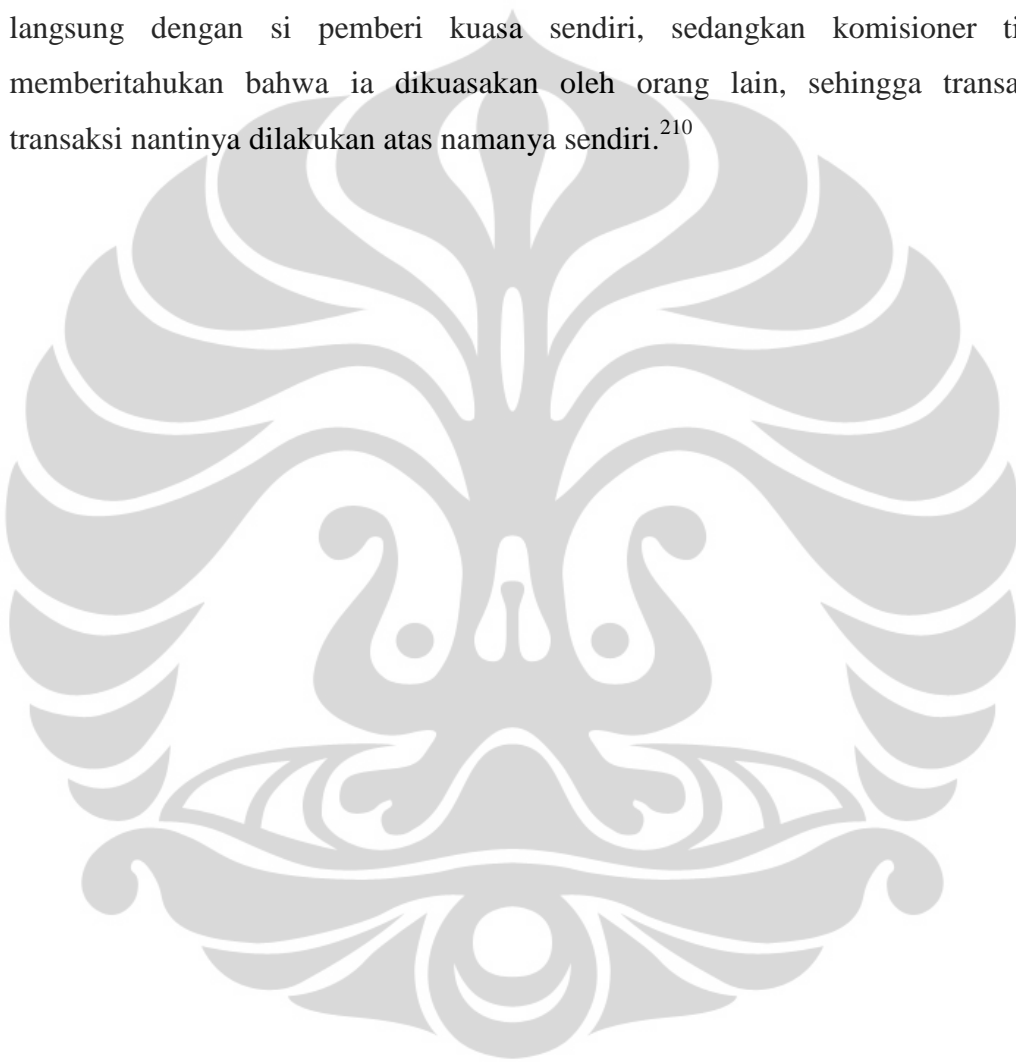
<sup>207</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1793 ayat (2)

<sup>208</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hlm 157



perwakilan, karena perwakilan juga bisa timbul dari perjanjian-perjanjian lainnya.  
209

Dalam KUHD makelar melakukan perwakilan langsung, sedangkan komisioner melakukan perwakilan tidak langsung. Artinya, makelar itu terhadap pihak ketiga secara terang-terangan mengatakan bahwa ia bertindak sebagai juru kuasa dan karenanya transaksi-transaksi nantinya dilakukan oleh pihak ketiga itu langsung dengan si pemberi kuasa sendiri, sedangkan komisioner tidak memberitahukan bahwa ia dikuasakan oleh orang lain, sehingga transaksi-transaksi nantinya dilakukan atas namanya sendiri.<sup>210</sup>



---

<sup>209</sup>*Ibid.*, hlm 161-162

<sup>210</sup>*Ibid.*

## Bab 4

### Analisis Perkara dalam Putusan No 84/Pdt.G/2006/PN Jkt Timur

#### 4.1 Tinjauan Umum Perkara

##### 4.1.1 Posisi Kasus

Dalam perkara ini pihak penggugat adalah Muhammad Hanafi Kurniadjaja sedangkan pihak tergugat adalah Ny. Lena Puspita Kantjana sebagai tergugat 1 dan Pemerintah Republik Indonesia c.q Menteri Dalam Negeri c.q Kanwil Pertanahan Propinsi DKI Jakarta c.q kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur sebagai tergugat 2.

Perkawinan antara orang tua Penggugat yaitu Joseph Kurniadjaja (JK) dengan Ny Maria Puspita(MP) menghasilkan tiga orang anak yaitu Ny Maria Benigna Yosephine Kurniadjaja (MBYK), Ny LPK ( tergugat 1) dan MHK ( Penggugat).

Ibu kandung penggugat yaitu Ny Maria Puspita menderita Kanker Ovarium Stadium IV, dan dirawat di Rs St carolus Jakarta, mulai dari tanggal 8 Januari 1988 sampai dengan meninggalnya tanggal 7 Maret 1988. Karena membutuhkan dana untuk perawatan di rumah sakit, maka alm. Maria Puspita memutuskan untuk menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan tegalan no 13 RT 009 RW 03, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta Timur yang merupakan bagian dari harta bersama Maria Puspita dengan suaminya Joseph Kurniadjaja namun atas nama Ny Maria Puspita, sebagaimana dinyatakan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan no 113 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Jakarta Timur tanggal 23 Oktober 1982.

Maria Puspita memutuskan menjual tanah beserta bangunan tersebut kepada salah satu anaknya yaitu Lena Puspita Kantjana (tergugat 1). Pembayaran dilakukan oleh Lena Puspita Kantjana kepada Maria Puspita dan Joseph

Kurniadjaja pada tanggal 15 Januari 1988 (bukti kuitansi). Pada kuitansi pembayaran tersebut tercantum tanda tangan Maria Puspita dan Joseph Kurniadjaja selaku pemilik tanah dan bangunan tersebut. Namun sebelum dilakukannya akta jual beli di hadapan notaris, Maria Puspita masuk ke ICU dan dalam kondisi tersebut, tidak dapat menulis apapun. Karena itu untuk melakukan akta jual beli di notaris, Maria Puspita memutuskan untuk memberikan Surat Kuasa tertanggal 30 Januari 1988 No 1376 kepada suaminya Joseph Kurniadjaja untuk menandatangani akta jual beli di hadapan notaris. Bermodalkan Akte Kuasa no 1376 tanggal 30 Januari 1988, Joseph Kurniadjaja mewakili Maria Puspita untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan notaris John Leonard Waworuntu pada tanggal 8 Juni 1988.

Inti dari dalil penggugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tegalan no 13 RT 009 Rw 03, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta timur merupakan budel waris yang belum terbagi kepada para ahli waris.
2. Bahwa Akte Kuasa dari Ny Maria Puspita kepada suaminya/ayah penggugat/tergugat 1, untuk menjual tanah dan bangunan sengketa tersebut tertanggal 30 Januari 1988 no 1376 yang dibuat dihadapan Notaris John Leonard Waworuntu, telah berakhir pada saat Ny Maria Puspita meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 1988, sesuai dengan pasal 1813 KUHPerdara yang mengatur bahwa Pemberian Kuasa berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa.
3. Atas dasar poin 2 di atas, Penggugat berpendapat bahwa Akte Kuasa tersebut telah berakhir pada tanggal 7 Maret 1988, yaitu ketika Ny Maria Puspita meninggal dunia. Sehingga Kuasa tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi untuk dipergunakan menjual tanah sengketa tersebut.
4. Bahwa karena akte jual beli nomor 376/1988/matraman pada tanggal 8 Juni 1988 dibuat berdasarkan Akte Kuasa yang tidak sah, maka Akte Jual beli tersebut terdapat cacat hukum dan dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

Fakta selanjutnya yang kemudian dikemukakan dalam persidangan adalah ternyata tanah sengketa tersebut telah dialihkan oleh tergugat 1 kepada pihak lain yaitu HPN berdasarkan Akta Jual Beli no 92/2004, yang kemudian telah dibebankan hak tanggungan kepada PT Bank Rakyat Indonesia.

Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menimbang bahwa:

1. Dalam eksepsi, tergugat 2 mengajukan eksepsi bahwa Penggugat tidak lagi memiliki hak untuk mengajukan gugatan tersebut karena sejak diterbitkannya sertifikat tersebut sampai dengan diajukan keberatan ini telah lebih dari 5 tahun.
2. Bahwa terhadap eksepsi tersebut, majelis hakim mempertimbangkan bahwa hak seseorang untuk mengajukan tuntutan hak terhadap suatu tanah di dalam hukum tidak dikenal adanya daluarsa, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 27 Februari 1975 no 7k/sip/1973. Jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1973 no 916k/sip/1973, sehingga eksepsi tersebut ditolak.
3. Bahwa gugatan Penggugat kekurangan pihak, karena tanah sengketa tersebut sekarang telah dialihkan hak nya melalui Akta Jual beli no 92/2004 kepada HPN dan telah dibebankan Hak Tanggungan Kepada PT Bank Rakyat Indonesia

Sedangkan dalam pokok perkara, majelis hakim menimbang bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat 2 dikabulkan, maka terhadap pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam putusannya, majelis hakim tidak mengeluarkan satu pendapat pun mengenai permasalahan surat kuasa dan juga akte jual beli nomor 376/1988/matraman yang dibuat pada tanggal 8 Juni 1988, yang notabene merupakan pokok perkara dan pokok permasalahan dari kasus ini, karena eksepsi dari Tergugat 2 diterima oleh majelis hakim.

Karena itu yang menjadi masalah disini adalah surat kuasa dan Akta Jual Beli tersebut. Karena berdasarkan urutan kejadian, Akte Kuasa dibuat ketika Ny Maria Puspita masih hidup yaitu pada tanggal 30 Januari 1988 dan setelah

pembayaran dilakukan pada tanggal 15 Januari 1988, sedangkan akte jual beli dilakukan dihadapan Notaris pada tanggal 8 Juni 1988 sedangkan Ny MP sendiri telah meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 1988.

## 4.2 Analisis terhadap Permasalahan

### 1. Bagaimanakah keabsahan jual beli tanah menurut hukum di Indonesia?

Untuk menjawab permasalahan ini, maka sebelumnya harus dilihat dulu apa saja syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sebuah jual beli tanah dapat dikatakan sah. Yang dimaksud jual beli oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan system hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.<sup>211</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/KISip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual<sup>212</sup>. Sifat terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut.

---

<sup>211</sup> *Ibid.*,

<sup>212</sup> Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (ceramah disampaikan pada Simposium Undang-undang Pokok agrarian dan kedudukan Tanah-tanah Adat Dewasa ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hlm 50

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di Kantor Pertanahan, membayar PPh dan BPHTB, dibuat akta dan ditandatangani. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan -perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru<sup>213</sup>

Walaupun harus dilakukan di hadapan PPAT dan didaftarkan di Kantor Pertanahan, namun pembuatan akta PPAT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan tersebut bukanlah syarat yang menentukan sahnya jual beli. Di dalam jual beli tanah di Indonesia yang berdasar dan berasaskan hukum Adat, maka jual beli tersebut bersifat terang dan tunai. Dalam hal ini tunai berarti kontan/ *cash*, yang berakibat bahwa seketika dilakukan pembayaran maka seketika juga hak atas tanah tersebut beralih.

Sebagai perbandingan, penulis akan membandingkan bagaimana peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Indonesia dengan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Belanda. Di Belanda yang menggunakan sistem kausal,<sup>214</sup> hukum menetapkan persyaratan sebagai berikut<sup>215</sup> :

---

<sup>213</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta, 1997), hal. 296..

<sup>214</sup> Arie S Hutagalung, *et al*, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. , (Bali : Pustaka Larasan, 2012) Hlm 54

<sup>215</sup> Pasal 3 : 84 dan pasal 3 :89 Bagian 1 KUHPerdatal Belanda sebagaimana dikutip dalam buku Arie S Hutagalung, *et al*, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. , (Bali : Pustaka Larasan, 2012 ), hlm 54

“Pengalihan properti membutuhkan penyerahan berdasarkan alas hak yang sah oleh orang yang memiliki hak untuk mengalihkan properti yang bersangkutan”.– Pasal 3 :84 Bagian 1 KUHPerdara Belanda

“Penyerahan yang diharuskan untuk beralihnya barang-barang tidak bergerak dibuat dengan akta notaris yang dimaksudkan untuk tujuan tersebut dan dibuat antara para pihak, diikuti dengan pencatatannya di arsip publik yang disediakan untuk tujuan itu. Entah pihak yang memperoleh atau pihak yang memindahtangankan bisa mengurus pendaftaran aktanya” – Pasal 3: 89 Bagian 1KUHPerdara Belanda

Berdasarkan dua pasal tersebut, maka dalam Hukum Belanda, diketahui terdapat 3 persyaratan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah yaitu<sup>216</sup> :

1. Kewajiban yang sah (alas hak atau kausa)
2. Kekuasaan untuk melepas properti oleh penjual
3. Tindakan mengalihkan atau menetapkan hak dan melakukan pendaftaran di arsip publik (untuk tanah dan bangunan ini berisi akta notaris pengalihan di mana persetujuan pengalihan kepemilikan dinyatakan secara tersirat, serta pendaftaran dari salinan akta tersebut dalam arsip publik).

Alas hak yang paling penting untuk pengalihan adalah perjanjian penjualan atau pembelian. Tentu saja ada alas hak-alas hak lain untuk pengalihan, seperti pewarisan, pertukaran , dan lain-lain.<sup>217</sup>

Di dalam Hukum Belanda, pembelian tanah harus dilakukan dengan kontrak tertulis.<sup>218</sup> Jika kontrak tidak memnuhi persyaratan formal, atau tidak memiliki nama atau tanda-tangan, deskripsi tentang tanah dan bangunan atau tentang harga, maka kontrak itu akan batal.<sup>219</sup> Setelah pembeli menerima salinan

---

<sup>216</sup> Arie S Hutagalung, *et al*, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. , (Bali : Pustaka Larasan, 2012) hlm 55

<sup>217</sup> *Ibid*.

<sup>218</sup> Pasal 7:2 KUHPerdara Belanda sebagaimana dikutip dalam buku Arie S Hutagalung, *et al*, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. , (Bali : Pustaka Larasan, 2012), hlm 55

kontrak yang telah ditanda-tangani, ia memiliki tiga hari untuk menyatakan mundur atau menarik diri dari kontrak tersebut.<sup>220</sup>

Pemilik biasanya mempunyai kekuasaan untuk melepaskan miliknya, tapi kebetulan kekuasaannya dipegang oleh orang lain. Jika pemilik berusia belum dewasa secara hukum, dia tidak bisa atas namanya sendiri melepaskan miliknya. Dia perlu diwakili oleh orang tuanya.<sup>221</sup>

Sebuah perjanjian penjualan harus dilaksanakan dengan mengalihkan atau menetapkan hak-hak. Ini adalah pengalihan atau penyerahan. Pengalihan tanah dan perbuatan-perbuatan perdata lainnya diselenggarakan oleh notaris dan Kadaster. Hampir semua perbuatan perdata yang penting tentang hak atas tanah dilakukan dalam bentuk akta notaris.<sup>222</sup>

Akta pengalihan (penyerahan) harus berupa akta otentik, yang disusun oleh seorang notaris Belanda.<sup>223</sup> Hanya notaris Belanda yang dapat menyusun akta pengalihan.<sup>224</sup>

Terdapat dua cara bagaimana hak kebendaan dapat dialihkan, yaitu sistem penyerahan (*tradition system*) dan sistem konsensual.<sup>225</sup> Di dalam sistem penyerahan, pengalihan kepemilikan atau hak kebendaan atas tanah membutuhkan tindakan penyerahan. Dalam sistem konsensual, konsensus tentang kontrak tersebut sudah cukup untuk mengalihkan kepemilikan atau hak kebendaan atas tanah kepada pembeli. Pendaftaran pengalihan diperlukan dalam kaitannya dengan pihak ketiga.<sup>226</sup>

---

<sup>219</sup> Pasal 3:39 KUHPerdata Belanda sebagaimana dikutip dalam buku Arie S Hutagalung, *et al, Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia.*, (Bali : Pustaka Larasan, 2012), hlm 55

<sup>220</sup> Arie S Hutagalung, *et al, Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia.*, (Bali : Pustaka Larasan, 2012), Hlm 56

<sup>221</sup> *Ibid*

<sup>222</sup> *Ibid.*

<sup>223</sup> Pasal 3:31 KUHperdata Belanda sebagaimana dikutip dalam buku Arie S Hutagalung, *et al, Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia.*, (Bali : Pustaka Larasan, 2012), hlm 58

<sup>224</sup> *Ibid.*

<sup>225</sup> Arie S Hutagalung, *et al, Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia.*, (Bali : Pustaka Larasan, 2012), hlm 58

<sup>226</sup> *Ibid.*, hlm 58-59



Dalam kedua sistem tersebut, notaris diperlukan untuk mendaftarkan pengalihan. Dengan demikian, peralihan hak atas tanah di Belanda berdasarkan pada sistem penyerahan, yaitu saat pendaftaran adalah saat dimana pembeli memperoleh tanah dan bangunan.<sup>227</sup>

Di Indonesia, jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT dan hanya jual beli yang dibuat oleh PPAT saja yang dapat dipakai untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan.<sup>228</sup> Baik penjual maupun pembeli (atau wakil mereka) maupun saksi-saksi dan PPAT, semuanya harus menandatangani Akta tersebut. Kemudian, akta ini berikut berkas-berkasnya dibawa ke Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah untuk dilakukan pendaftaran.<sup>229</sup>

PPAT bersifat tertutup, karena memang ia harus menyimpan rahasia. Maka dari itu, dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, orang yang tahu tentang adanya jual beli tersebut terbatas. Lain halnya jika sudah didaftarkan pada kantor pertanahan, maka dari pendaftaran itu selain memperkuat pembuktian karena perbuatan hukum tersebut dicatat dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Tanah, juga memperluas pembuktian karena setiap orang atau siapa saja yang berkepentingan dan memerlukan keterangan tentang tanah tersebut dapat mengeceknya pada Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah dimana data-data tentang tanah tersebut disimpan dan sewaktu-waktu terbuka untuk umum.<sup>230</sup>

Jadi pendaftaran jual beli pada kantor pertanahan bukan menentukan sah atau tidaknya jual beli, melainkan berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan memperluas pembuktian.<sup>231</sup> Dalam Putusan MA no 123/k/SIP/1970 ditegaskan bahwa:

“ Pasal 19 PP no 10 tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan

---

<sup>227</sup>*Ibid.*, hlm 59

<sup>228</sup> Indonesia. *PP no 11/1961*, pasal 19 jo. *PP No. 24 /1997*

<sup>229</sup> Arie S Hutagalung, *et al*, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. , (Bali : Pustaka Larasan, 2012), hlm 219

<sup>230</sup>*Ibid.*

<sup>231</sup>*Ibid.*

hukum materiil yang merupakan jual beli (*materiele handeling van verkoop*) tidak hanya terikat pada Pasal 19 tersebut”

Untuk lebih meyakinkan lagi, penulis dalam hal ini berkesempatan untuk melakukan wawancara dengan notaris. Wawancara dilakukan dengan nara sumber Notaris Fransisca Ratulangi, Notaris yang berwilayah kerja di Kabupaten Sidoarjo, pada tanggal 5 Juli 2012 pukul 13.00 Waktu Indonesia bagian Barat. Dalam wawancara, beliau menjelaskan bahwa memang hak atas tanah beralih ketika terjadi jual beli, atau dengan kata lain bayar-membayar yang dilakukan antara pembeli dan penjual. Karena itu yang menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah adalah syarat-syarat materiil dari perbuatan hukum jual beli tersebut. Menurutnya, Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT hanyalah syarat untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut, dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, dan penerbitan sertifikat tanah.

Jadi kesimpulannya, sahnya jual beli tanah ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, bukan dari pasal 19 PP 10/1961 sebagaimana telah diubah di Pasal 37 PP no 24/1997. Syarat materiil tersebut adalah:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanyalah warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh kepada negara.<sup>232</sup>

---

<sup>232</sup> Indonesia. *Undang undang Pokok Agraria*. Pasal 26

2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah tersebut hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri sebidang tanah tersebut. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.<sup>233</sup>

3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan, telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>234</sup>

5. Selain tiga hal tersebut, Boedi Harsono menambahkan juga mengenai kecakapan para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, dan jual beli dilakukan secara terang, riil dan tunai.<sup>235</sup>

Di dalam kasus, pembeli yaitu Lena Puspitasari Kantjana adalah anak dari penjual yaitu Maria Puspita dan Joseph Kurniadjaja. Lena Puspitasari Kantjana lahir pada tanggal 28 Juli 1949, sedangkan jual beli dilakukan pada tanggal 15 Januari 1988, berarti ketika dilakukannya jual beli, Lena Puspitasari Kantjana

---

<sup>233</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994). Hlm 2

<sup>234</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm 78

<sup>235</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, (Djambatan, Jakarta, 2005), hlm. 515.

telah berusia 39 tahun. Dalam hal ini, Lena Puspita Kantjana telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum sendiri, karena telah melewati usia dewasa yaitu 21 tahun, dan tidak berada di bawah pengampuan.

Selain itu, UUPA menentukan siapa saja yang dapat memiliki suatu hak atas tanah. Di dalam kasus, bentuk Hak atas tanah tersebut adalah Hak Guna Bangunan, karena itu harus dicari siapa saja yang berhak untuk mengemban Hak Guna Bangunan. Menurut Pasal 36 UUPA, yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah; warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Walaupun di dalam putusan tidak diketahui dengan jelas apakah pembeli yaitu Lena Puspita Kantjana adalah Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, tapi suatu Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang, merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya,<sup>236</sup> berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut harus dianggap sebagai benar, selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.<sup>237</sup> Merupakan suatu kewajiban notaris/ppat untuk memeriksa apakah para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum di depan notaris, telah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Dengan begitu dapat diasumsikan bahwa pembeli yaitu Lena Puspita Kantjana merupakan warga negara Indonesia, karena notaris telah memeriksa dan membuat Akta Jual Beli yang berisi pemindahan Hak dari penjual kepada pembeli yaitu Lena Puspita Kantjana. Dengan demikian, pembeli yaitu Lena Puspita Kantjana adalah seorang pembeli yang berhak untuk membeli tanah tersebut.

Sertifikat HGB no 113 yang dibuat oleh Kantor Agraria Jakarta Timur tertanggal 23 Oktober 1988, sedangkan Maria Puspita dan Joseph Kurniadjaja melangsungkan perkawinan pada tanggal 30 Desember 1960 berdasarkan Akte Perkawinan no 750/1960 yang dikeluarkan oleh Catatan Sipil. Dengan demikian

---

<sup>236</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1870

<sup>237</sup> Teguh Samudera. *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*. (Bandung: Alumni, 2004), hlm 49

tanah tersebut merupakan bagian dari harta bersama kedua pasangan suami istri tersebut. Karena tanah tersebut merupakan harta bersama, maka yang berhak untuk menjual tanah tersebut adalah kedua suami istri tersebut atau salah satu dengan persetujuan suami atau istrinya. Di dalam kasus, kuitansi pembayaran ditanda tangani oleh kedua suami istri tersebut, dengan demikian telah terbukti bahwa penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan,

Menurut UUPA, salah satu hak atas tanah yang dapat diperjual belikan adalah Hak Guna Bangunan (HGB), hal ini tertuang pada Pasal 35 ayat (3) UUPA yang mengatakan bahwa Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Tanah HGB tersebut juga ketika dilakukan jual beli tidak merupakan sebuah tanah yang sedang berada di dalam sengketa. Berdasarkan kedua hal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa tanah HGB tersebut di dalam kasus dapat dan boleh diperjual belikan.

Dilakukan secara riil dan tunai berarti ada suatu tindakan nyata berupa pembayaran yang dilakukan oleh pembeli. Di dalam kasus, Lena Puspita Kurniadjaja melakukan suatu pembayaran kepada penjual yaitu Maria Puspita dan Joseph Kurniadjaja pada tanggal 15 Januari 1988. Hal ini dibuktikan oleh bukti kuitansi pembayaran yang tertulis nama pembeli yaitu Lena Puspita Kantjana yang memberikan uang sebesar Rp 12.000.000,- untuk pembayaran harga pelepasan hak atas tanah di Jalan Jalan Tegalan no 13 RT 009 Rw 03, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta timur.

Dilakukan secara terang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan dibuatkan Akta Jual Beli nya oleh notaris atau PPAT yang berwenang. Di dalam kasus, akte jual beli dilakukan dihadapan Notaris pada tanggal 8 Juni 1988. Dengan demikian, jual beli tanah di dalam kasus telah memenuhi syarat-syarat jual beli tanah.

## **2. Bagaimanakah ketentuan jual beli tanah antar anggota keluarga di Indonesia?**

Di dalam perkara No 84/Pdt.G/2006/PN Jkt Timur, jual beli tanah yang terjadi adalah jual beli antara orang tua dengan anaknya. Untuk dapat mengetahui bagaimana ketentuan mengenai jual beli antara anggota keluarga, maka sebelumnya harus dilihat dulu bagaimana pengaturan mengenai Jual Beli di Indonesia.

Jual beli menurut KUHperdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik dimana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Dengan demikian, diketahui bahwa Jual Beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan-ketentuan KUHPperdata.

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.<sup>238</sup> Pasal 1313 KUHPperdata menyatakan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>239</sup>

Pasal 1320 KUHperdata menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut harus memenuhi empat syarat yaitu:<sup>240</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Tentang suatu sebab yang halal

---

<sup>238</sup> Prodjudikoro, Wiryono, *Asas –asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur bandung, 1986), hlm 9

<sup>239</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1313

<sup>240</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1320

Untuk dapat menentukan sahnyanya suatu jual beli, maka harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam hal terjadi jual beli di dalam keluarga, maka harus dilihat apakah pihak-pihak yang terlibat di dalam jual beli cakap untuk membuat perikatan.

Mengenai pihak yang tidak cakap membuat persetujuan diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdara, antara lain:

“Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah;

1. anak yang belum dewasa;
2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.”<sup>241</sup>

Semenjak diudangkannya Undang-undang No 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan, maka seorang istri dapat dikatakan cakap atau berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, karena dalam Pasal 31 Undang undang tersebut, secara tegas disebutkan bahwa kedudukan antara suami dan istri adalah seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Pengecualiannya adalah dalam hal perbuatan hukum yang berkaitan dengan harta bersama dimana penggunaan dan pengalihannya harus mendapat persetujuan kedua belah pihak.<sup>242</sup> Sedangkan, mengenai usia dewasa seorang anak diatur dalam Pasal 330 KUHPerdara yang menyatakan bahwa yang belum cukup umur (dewasa) adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan belum kawin sebelumnya.<sup>243</sup> Jika belum berumur 21 tahun namun telah menikah, maka dianggap telah dewasa secara perdata dan dapat mengadakan perjanjian.

---

<sup>241</sup> *Ibid*, Pasal 1330

<sup>242</sup> Sri Soesilowati Mahdi, *et al. Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. (Jakarta: Gitama Jaya, 2005) hlm 25

<sup>243</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 330

Jual beli antara suami dan istri secara jelas tidak diperbolehkan oleh undang-undang. Larangan ini terdapat pada Pasal 1467 KUHPerdara yang berbunyi :

“Antara suami istri tidak dapat terjadi jual beli, kecuali dalam tiga hal berikut:

1. jika seorang suami atau istri menyerahkan barang-barang kepada istri atau suaminya, yang telah dipisahkan oleh Pengadilan, untuk memenuhi hak istri atau suaminya itu menurut hukum;
2. jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya berdasarkan alasan yang sah, misalnya untuk mengembalikan barang si istri yang telah dijual atau uang si istri,sekedar barang atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan;
3. jika istri menyerahkan barang kepada suaminya untuk melunasi jumlah uang yang telah ia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan, sekedar barang itu dikecualikan dari persatuan.

Namun ketiga hal ini tidak mengurangi hak para ahli waris pihak-pihak yang melakukan perbuatan, bila salah satu pihak telah memperoleh keuntungan secara tidak langsung.”<sup>244</sup>

Salah satu pihak tidak cakap dalam membuat perjanjian, maka perjanjian ini bercacad, karenanya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang telah tidak cakap untuk membuat perjanjian tersebut.<sup>245</sup> Jadi, apabila jual beli tanah itu dilakukan antara orang tua dengan anaknya yang sudah berusia dewasa, maka jual beli tersebut sah dan dapat dilaksanakan. Apabila jual beli tanah tersebut dibuat antara orang tua dan anak yang masih dibawah umur, maka jual beli tersebut cacat yuridis karena tidak memenuhi syarat pada Pasal 1320 KUHPerdara, dan mengakibatkan jual beli tersebut dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

Jadi di dalam hukum Indonesia, jual beli di dalam keluarga bukanlah sesuatu yang dilarang, kecuali dalam hal jual beli antara suami istri. Jual beli antara orang tua dan anak harus memerhatikan apakah anak telah melewati usia dewasa yaitu 21 tahun dan tidak berada dalam pengampunan.

---

<sup>244</sup> Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1467

<sup>245</sup> Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta :Intermasa, 1982), hlm 136



Di dalam perkara No 84/Pdt.G/2006/PN Jkt Timur, para pihak telah cakap dalam membuat perjanjian karena masing-masing pihak telah melewati batas usia dewasa yaitu 21 tahun. Jadi jual beli antara Maria Puspita dan Joseph Kurniadjaja dengan anaknya Lena Puspita Kantjana adalah sah berdasarkan hukum Indonesia.

**4. Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT dengan surat kuasa untuk menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli yang telah berakhir?**

Pemberian kuasa sendiri menurut Pasal 1792 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Tentunya dalam kasus ini, Ny Maria Puspita memberikan kuasa kepada Joseph Kurniadjaja untuk dan atas namanya melakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Salah satu penyebab berakhirnya pemberian kuasa menurut pasal 1813 KUHPerdata adalah karena kematian pemberi atau penerima kuasa. Di dalam kasus ini, pemberi kuasa yaitu Ny Maria Puspita telah meninggal dunia terlebih dahulu setelah memberikan kuasa kepada Joseph Kurniadjaja. Dengan meninggalnya Ny Maria Puspita selaku pemberi kuasa, maka secara otomatis berakhirilah surat kuasa yang dipegang Joseph Kurniadjaja.

Menurut Pasal 1818 KUHPerdata, jika si kuasa tidak sadar akan meninggalnya si pemberi kuasa atau akan adanya sesuatu sebab lain yang mengakhiri kuasanya, maka apa yang diperbuatnya didalam ketidaksadaran itu adalah sah. Dalam hal itu, segala perjanjian yang dibuat oleh si penerima kuasa, harus dipenuhi terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik.<sup>246</sup>

Dalam kasus, penerima kuasa Joseph Kurniadjaja tentunya sadar bahwa pemberi kuasa yaitu Ny Maria Puspita yang notabene adalah istrinya meninggal dunia. Dengan demikian, dia sepatutnya mengetahui bahwa surat kuasa yang dia pegang telah berakhir. Namun Joseph Kurniadjaja tetap menggunakan surat kuasa tersebut untuk menghadap dan menandatangani akta Jual Beli di hadapan PPAT.

<sup>246</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1818

Dengan demikian, Joseph Kurniadjaja tidak lagi sah sebagai untuk mewakili pemberi kuasa yaitu Ny Maria Puspita.

Dengan demikian yang berhak untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah para ahli waris dari Ny Maria Puspita yaitu Ny Maria Benigna Yosephine Kurniadjaja, Ny Lena Puspitasari Kantjana, Muhammad Hanafi Kurniadjaja dan Joseph Kurniadjaja sendiri sebagai suami dari Ny Maria Puspita. Mereka harus secara bersama-sama menandatangani akta jual beli. Dengan demikian, yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut bukanlah orang yang berhak untuk menandatangani Akta Jual Beli itu.

Dengan yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut bukan orang yang berhak untuk menandatangani, maka Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 38 ayat (1) PP n0 24 tahun 1997 jo. PMNA no 3 tahun 1997 tentang pelaksana PP no 24 tahun 1997 dimana pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis.

PP no 24 tahun 1997 dan PMNA no 3 tahun 1998 tidak memberikan penjelasan mengenai apa akibat hukum terhadap Akta PPAT yang dibuat dengan tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 38 ayat (1) PP no 24 tahun 1997 jo PMNA no 3 tahun 1998. Pada Pasal 39 ayat (1) poin c, dijelaskan bahwa PPAT harus menolak untuk membuat akta, apabila salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.<sup>247</sup> Yang dijelaskan di dalam kedua peraturan perundangan tersebut hanyalah mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT akibat mengabaikan ketentuan dalam Pasal-pasal tersebut diatas.<sup>248</sup> Sanksi-sanksi tersebut antara lain adalah dapat dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak

---

<sup>247</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah n0 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah. Pasal 39 ayat (1) b*

<sup>248</sup> PP no 24 tahun 1997, PMNA no 3 tahun 1997 dan Undang-undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.<sup>249</sup>

Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.<sup>250</sup> Yang dimaksud dengan pejabat atau pegawai umum adalah Notaris, Hakim Panitera, Juru Sita, Pegawai Pencatat Sipil, yang berarti bahwa surat-surat yang dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat tersebut, seperti akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses verbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian merupakan akta otentik.<sup>251</sup>

Berdasarkan hal tersebut maka diketahui bahwa akta Notaris/PPAT merupakan akta otentik. Karena akta notaris merupakan akta otentik, hal-hal yang berhubungan dengan akta otentik tunduk pada pengaturannya yang terdapat di dalam KUHPerdara.

Pasal 1869 KUHPerdara mengatakan bahwa :

“ suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai yang dimaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditanda-tangani oleh para pihak”<sup>252</sup>

Hal ini juga kemudian ditegaskan di dalam Undang-undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pasal 39 ayat (2 ) berbunyi :

“ penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2(dua) orang saksi pengenalan yang berumur paling sedikit 18 (delapan

---

<sup>249</sup> Indonesia. *Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah*, Pasal 62

<sup>250</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1868

<sup>251</sup> Teguh Samudera. *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*. (Bandung: Alumni, 2004), hlm 41

<sup>252</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1869

belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.”

Selanjutnya Pasal 41 Undang-undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan bahwa :

“ apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.”

Kemudian pasal 44 berbunyi :

"(1) Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya

(2) Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara tegas dalam akta.”

Kemudian pasal 84 Undang-undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatakan :

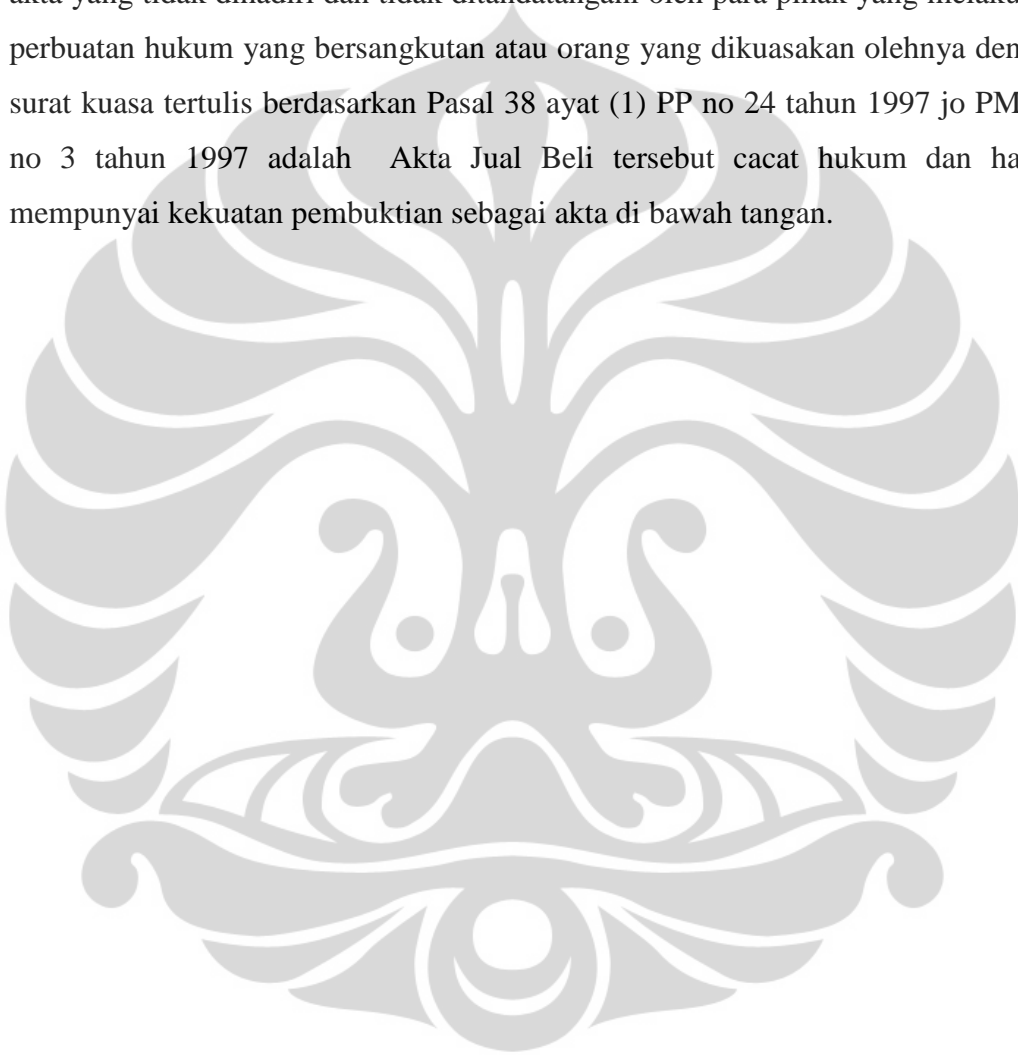
“Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris.”

Menurut penulis, bila dihubungkan dengan Pasal 39 ayat (2) Undang-undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka dapat diasumsikan bahwa dengan pihak penjual yang menghadap PPAT saat akan membuat Akta Jual Beli hanya Joseph Kurniadjaja, maka penjual bukanlah penjual yang dikenal oleh notaris/PPAT, karena penjual adalah terdiri dari dua orang, yaitu Maria Puspita dan Joseph Kurniadjaja bukan hanya Joseph Kurniadjaja sendiri.

Selanjutnya, berdasarkan Pasal 44 Undang-undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan notaris, maka Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi ketentuan karena Akta Jual Beli harus ditandan-tangani oleh para penghadap. Dalam kasus,

penghadap yang datang dari pihak penjual hanya Joseph Kurniadjaja, sedangkan tanah tersebut merupakan tanah harta bersama nya dengan istrinya yaitu Maria Puspita.

Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara jo. Pasal 84 Undang-undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka menurut penulis, akibat dari pembuatan akta yang tidak dihadiri dan tidak ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis berdasarkan Pasal 38 ayat (1) PP no 24 tahun 1997 jo PMNA no 3 tahun 1997 adalah Akta Jual Beli tersebut cacat hukum dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.



## **Bab 5**

### **Penutup**

#### **5.1 Kesimpulan**

##### **5.1.1 Jual beli hak atas tanah dalam Perkara Putusan No 84/Pdt.G/2006/PN Jkt Timur adalah sah menurut hukum di Indonesia**

Sahnya jual beli menurut hukum di Indonesia ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan, syarat materiil itu sendiri adalah :

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.
4. Para pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum
5. Dilakukan secara terang, riil dan tunai

Di dalam kasus, pembeli yaitu Lena Puspita Kantjana berhak untuk menjadi pembeli karena Lena Puspita Kantjana cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Selain itu, Lena Puspita Kantjana adalah seorang Warga Negara Indonesia, karena itu dia berhak untuk memiliki Hak Guna Bangunan.

Penjual yaitu Maria Puspita dan Joseph Kurniadjaja berhak untuk menjual tanah di dalam kasus, karena tanah tersebut merupakan harta bersama pasangan suami istri tersebut. Hal ini berdasarkan Sertifikat HGB no 113 yang dibuat oleh Kantor Agraria Jakarta Timur yang tertanggal 23 Oktober 1982, sedangkan Maria Puspita dan Joseph Kurniajaja melangsungkan perkawinana pada tanggal 30 Desember 1960 berdasarkan Akte Perkawinan no 750/1960 yang dikeluarkan catatan sipil.

Menurut UUPA, salah satu hak atas tanah yang dapat diperjual belikan adalah Hak Guna Bangunan, hal ini tertuang pada Pasal 35 ayat (3) UUPA yang mengatakan bahwa Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Tanah HGB tersebut juga ketika dilakukan jual beli bukan merupakan sebuah tanah yang sedang berada di dalam sengketa.

Jual beli sudah secara terang, riil dan tunai, berarti ada suatu tindakan nyata berupa pembayaran yang dilakukan oleh pembeli. Di dalam kasus, Lena Puspita Kurniadjaja melakukan suatu pembayaran kepada penjual yaitu Maria Puspita dan Joseph Kurniadjaja pada tanggal 15 Januari 1988. Hal ini dibuktikan oleh bukti kuitansi pembayaran yang tertulis nama pembeli yaitu Lena Puspita Kantjana yang memberikan uang sebesar Rp 12.000.000,- untuk pembayaran harga pelepasan hak atas tanah di Jalan Jalan Tegalan no 13 RT 009 Rw 03, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta timur. Kemudian jual beli tersebut dibuatkan Akta Jual Belinya di hadapan PPAT.

#### **5.1.2 Jual Beli tanah antar anggota keluarga di Indonesia tidak dilarang, kecuali terhadap anak di bawah umur dan jual beli antar suami istri**

Di dalam hukum di Indonesia, jual beli di keluarga pada prinsipnya tidak dilarang, dan tidak ada peraturan yang secara khusus mengatur mengenai hal tersebut. Yang dilarang adalah jual beli antara suami istri, hal ini adalah berdasarkan Pasal 1467 KUHPerdara.

Yang harus diperhatikan adalah dalam jual beli antara orang tua dengan anaknya adalah, apakah anaknya telah melewati batas usia dewasa 21 tahun, dan tidak berada di bawah pengampuan.

#### **5. Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT dengan surat kuasa untuk menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli yang telah berakhir, adalah Akta Jual Beli tersebut**

**mengandung cacat hukum dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.**

Akta Jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT akta otentik. Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan seorang pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.<sup>253</sup> Karena akta notaris merupakan akta otentik, hal-hal yang berhubungan dengan akta otentik tunduk pada pengaturannya yang terdapat di dalam KUHPerdato.

Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdato jo. Pasal 41 dan pasal 84 Undang-undang no 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Akta Jual Beli yang dibuat dengan surat kuasa untuk menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli yang telah berakhir berakibat Akta Jual Beli tersebut cacat hukum karena tidak memenuhi persyaratan yang diharuskan, dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

## **5.2 Saran**

Menurut penulis, penjualan tanah dalam kasus adalah suatu keinginan yang nyata dari almarhum Ny MP sebagai penjual, dan masing-masing pembeli maupun penjual juga beritikad baik untuk melakukan Jual Beli tersebut. Dengan demikian sudah selayaknya Jual Beli tersebut selesai tanpa sengketa, diluar kenyataan bahwa secara yuridis, Akta Jual Beli tersebut menjadi cacat hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang untuk melakukannya.

Karena itu penulis menyarankan, bila ada terjadi kasus yang sama seperti ini, seharusnya notaris/PPAT lebih teliti dalam mengecek segala berkas yang diperlukan dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi. Notaris/PPAT harus menolak membuat Akta PPAT apabila para pihaknya tidak memenuhi ketentuan.

---

<sup>253</sup> Indonesia. *Kitab undang-undang Hukum Perdata*. Pasal 1868



## Daftar Pustaka

### **Buku**

- Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni, 1993.
- Harahap, M Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- . *Segi segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria: Sejarah dan Pembentukan, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan, 1997.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2006.
- Hutagalung, Arie S, et al. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Bali: Pustaka Larasan, 2012.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2001.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Perangin, Effendi. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- . *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung, 1986.
- Purbacaraka, Purnadi, dan Soerjono Soekanto. *Perihal Kaidah Hukum*. Bandung: Alumni, 1982.
- Samudera, Teguh. *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni, 2004.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penulisan Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

Mahdi, Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Gitama Jaya, 2005.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2002.

—. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 1982.

Sudiyat, Imam. *Hukum Adat Sketsa Asas*. Yogyakarta: Liberty, 1981.

Sumardjono, Maria S W, dan Marin Samosir. *Hukum Pertanahan dalam Berbagai Aspek*. Medan: Bina Media, 2000.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Syamsudin, Qirom, dan Meliala. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*. Jogjakarta: Liberty, 1985.

### **Artikel dan Jurnal**

Harsono, Boedi. "Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi." *Simposium Undang-undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa ini*. Banjarmasin, 1977.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Indonesia. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*.

—. *Peraturan Menteri Negara Agraria No 3 tahun 1998*.

—. *Peraturan Pemerintah tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. TLN No 3696

—. *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945*.

—. *Undang-undang No 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. TLN No 4432

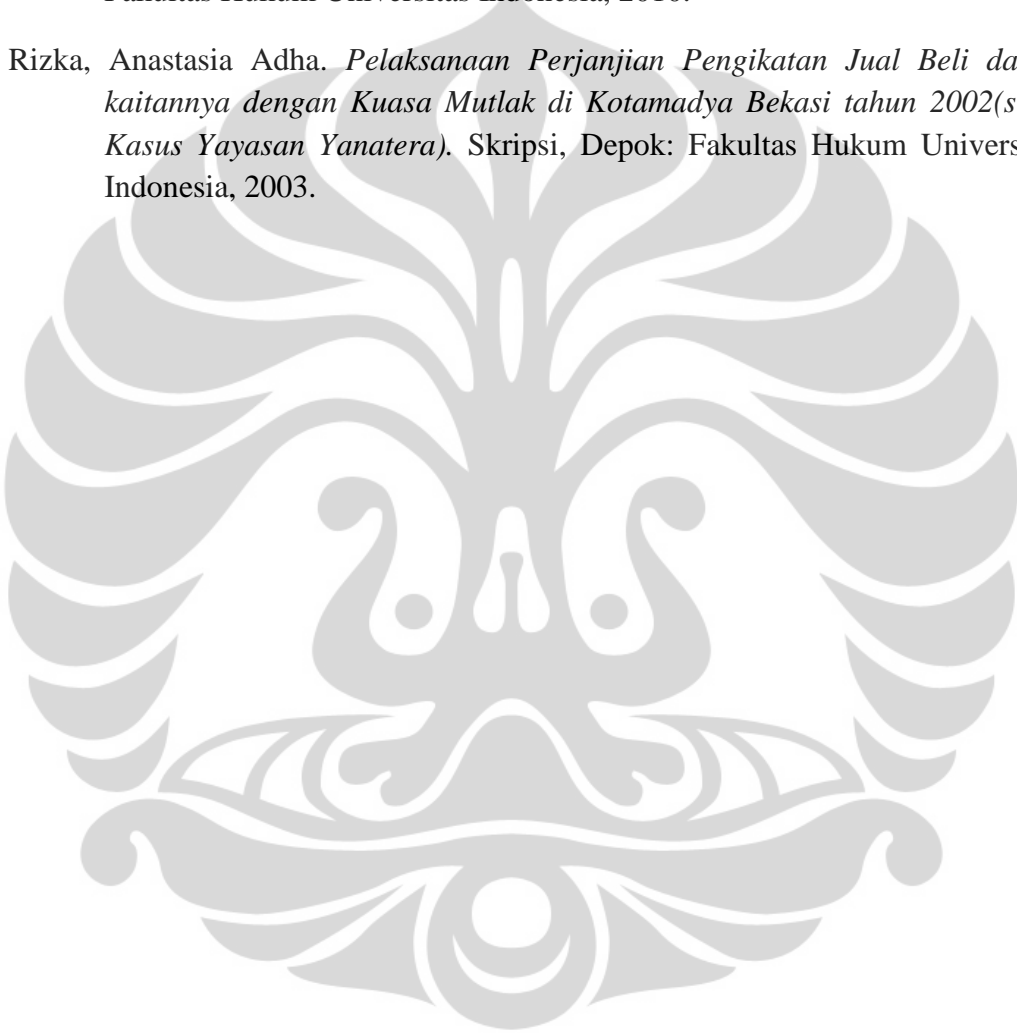
—. *Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. 1960. LN 1960/104; TLN NO. 2043

### **Karya Ilmiah**

Ariyanti, Indah Retno. *Analisis Yuridis Tentang Penerapan Surat Kuasa ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendri terhadap PT Perintis Gria Loka*. Tesis, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia Program Magister Kenotariatan, 2008.

Lestari, Vici. *Analisis Hukum terhadap Penerapan Surat Kuasa dalam Praktek Jual Beli tanah dan Pendaftaran pemeliharaan Data*. Tesis, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010.

Rizka, Anastasia Adha. *Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kaitannya dengan Kuasa Mutlak di Kotamadya Bekasi tahun 2002(studi Kasus Yayasan Yanatera)*. Skripsi, Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.





# LAMPIRAN

**P U T U S A N**  
**Nomor 84/ Pdt.G/ 2006/ PN. Jkt Tim**



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada Peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara : \_\_\_\_\_

Dr. H. MUHAMMAD HANAFI KURNIADAJA, Alamat di Jalan Tegalan No. 13 Rt 009  
 Rw 03 Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :  
MANATAP AMBARITA, SH. Advokat dari Law Firm Manatap Ambarita, & Associates alamat Graha Kencana Blok AA. Jalan Raya Perjuangan No. 88 Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa tanggal 28 Maret 2006, selanjutnya disebut..... PENGGUGAT ;

L A W A N

1. Ny. LENA PUSPITASARI KANTJANA, alamat di GD. Elok Utara III F W 2 No. 1 Kelapa Gading Jakarta Utara, selanjutnya disebut..... TERGUGAT I ;
2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C.q. MENTERI DALAM NEGERI c.q. BADAN PERTANAHAN NASIONAL c.q. KANWIL PERTANAHAN PROPINSI DKI JAKARTA c.q. KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA TIMUR, alamat di Jalan Sentra Primer , Pulo Gebang, Jakarta Timur, selanjutnya disebut.... TERGUGAT II.

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;



Membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Memeriksa bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 April 2006 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur di bawah Register nomor 84/Pdt. G/2006/PN. Jkt Tim. Penggugat mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa tanah dan bangunan Rumah diatas tanah sengketa yang terletak di Jalan Tegalan No. 13 Rt 009 Rw 03, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta Timur, pada mulanya adalah milik ibu kandung PENGGUGAT inperson bernama Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ), sebagai mana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113 semula atas nama Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Jakarta Timur tanggal 23 Oktober 1982 ( Bukti P. 1 ).
2. Bahwa Orang tua PENGGUGAT inperson JOSEPH KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) dan ibu kandung Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) telah melangsungkan Perkawinan no. 750/1960 yang dikeluarkan oleh TJATATAN SIPIL tertanggal 30 Desember 1960. Dari hasil perkawinan orang tua Penggugat inperson JOSEPH KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) dan ibu kandung MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) tersebut telah melahirkan 3 (tiga) orang anak yaitu :
  1. Lian Hoa ( Ny. MARIA BENIGNA YOSEPHINE KURNIADJAJA ) lahir di Jakarta tanggal 13 Pebruari 1948 ;
  2. Lian Tien ( LENA PUSPITA SARI KANTJANA ) lahir di Jakarta tanggal 28 Juli 1949 ( Tergugat I ) ;
  3. Tarcisius Kurniadjaja ( HAN BENG ) sekarang bernama Dr. H. Muhammad Hanafi Kurniadjaja, lahir tertanggal 01 April 1953 ( Penggugat ) ;
3. Bahwa ( Ny. MARIA BENIGNA YOSEPHINE KURNIADJAJA ) telah menolak menjadi waris, walaupun menguasai harta warisan peninggalan orang tua Penggugat, harta warisan yang dikuasai oleh ( Ny. MARIA BENIGNA YOSEPHINE KURNIADJAJA ) yaitu sebidang tanah berikut bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Jalan DR. CIPTO MANGUNKUSUMO No. 29 Cirebon :

4. Bahwa orang tua Penggugat inperson JOSEPHINE KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) dan ibu kandung Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) juga meninggalkan warisan yang merupakan budel waris yang belum terbagi kepada ahli waris yaitu :



1. sebidang tanah seluas 656 M2 (enam ratus lima puluh enam meter persegi) dan bangunan Rumah diatas tanah sengketa tersebut yang terletak di Jalan Tegalan No. 13 Rt 009 Rw 03, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta Timur, pada mulanya adalah milik ibu kandung Penggugat inperson bernama Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ), sebagaimana dinyatakan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Jakarta Timur tanggal 23 Oktober 1982 ( bukti P.1). tanah dan Rumah dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113 tersebut secara terus menerus ditempati, dihuni dan dikuasai oleh Penggugat terhitung sejak Tahun 1968 sampai dengan sekarang ;

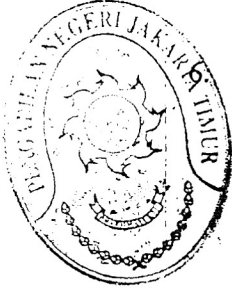
2. sebidang tanah seluas 175 M2 (seratus tujuh puluh lima meter persegi) berikut bangunan rumah 1,5 lantai terletak di Jalan Muhammad Yunus No. 19 Kec. Cicendo, Bandung, Jawa Barat, sebagaimana disebut dalam sertifikat Hak Milik No. 1608 a.n. ibu kandung Penggugat Ny. Maria Puspita ( POW TJENG LAN NIO ), tanah dan rumah ini dahulu ditempati, dihuni dan dikuasai oleh Penggugat dari tahun 1976 sampai dengan 1984, kemudian ditempati, dihuni oleh orang tua Penggugat kalau sedang menjenguk kakak Penggugat bernama Ny. MARIA BJ KURNIADJAJA ;

3. sebidang tanah seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) berikut bangunan Rumah yang ada diatasnya terletak di Jalan Rawamangun No. 60 A, Jakarta Pusat, tanah dan Rumah tersebut dahulu ditempati, dihuni dan dikuasai oleh Tergugat I ;

4. sebidang tanah seluas 300 M2 (tiga ratus meter persegi) berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di GD. Elok Utara III F W 2 No. 1 Kelapa Gading, Jakarta Utara, tanah dan Rumah tersebut dahulu ditempati, dihuni dan dikuasai oleh Tergugat I ;

5. sebidang tanah seluas 354 M2 (tiga ratus lima puluh empat meter persegi) berikut bangunan yang ada diatasnya terletak di Desa Lemahabang, Kab. Indramayu, Prop. Jawa Barat, sebagaimana disebut dalam sertifikat Hak Milik a.n. ibu kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) yang dikeluarkan Kantor Agraria Kab. Indramayu tanggal 31 Akta jual..., Stefanus Pandu Dewonoto, FH UI, 2012

Desember 1977, sekarang tanah dan Rumah tersebut ditempati, dihuni dan dikuasai oleh adik kandung ayah Penggugat yaitu Khoe Giok Lian ;



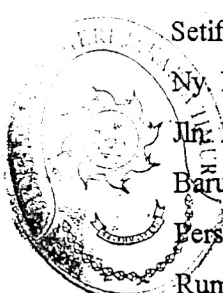
dua bidang tanah Hak Guna Bangunan No. 483 dengan luas tanah 36 M2 (tiga puluh enam meter persegi) dan Hak Bana Bangunan No. 484 dengan luas tanah 189 M2 (seratus delapan puluh sembilan meter persegi) kedua sertifikat HGB tersebut atas nama ibu kandung Penggugat Ny. Maria Puspita ( POW TJENG LAN NIO ), Kedua bidang tanah tersebut terletak di Kel. Karanganyar, Kec. Indramayu, Kab. Indramayu, Prop. Jawa Barat. Kedua bidang tanah dan bangunan Rumah yang ada di atasnya tersebut sekarang dihuni, ditempati oleh kakak ipar ibu penggugat bernama TIMU ;

7. sebidang tanah seluas 148 M2 (seratus empat puluh delapan meter persegi) berikut bangunan Rumah yang ada di atasnya sebagaimana disebut dalam sertifikat Hak Milik No. 1250, a.n. Penggugat, terletak di Pulo Gebang Permai Kav. No. 2 Blok D 11, Kel. Pulo Gebang, Kec. Cakung, Jakarta Timur, yang kini dihuni, ditempati oleh anak-anak Penggugat ;

8. sebidang tanah seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Dr. Ciptomangunkusumo No. 39 Cirebon, Jawa Barat, yang sekarang dihuni dan dikuasai oleh kakak Penggugat bernama Ny. Maria BJ Kurniadjaja ;

5. Bahwa Ibu Kandung Penggugat bernama Maria Puspita ( POW TJENG LAN NIO ) telah menderita penyakit KANGKER OVARIUM STD IV ( Germ Cell Careinoma ), dalam kondisi tersebut tidak dapat menulis apapun dan telah dirawat di ICU ( Intensive Care Unit ) di Rumah Sakit St. Carolus Jakarta, mulai tanggal 08 Januari 1988 sampai dengan meninggalnya tanggal 07 Maret Tahun 1988. dan selama Ibu Kandung Penggugat In Person Ny. Maria Puspita ( POW TJENG LAN NIO ) dirawat di Rumah Sakit St. Carolus Jakarta, selalu ditemani dan dijaga setiap waktu/setiap saat secara terus menerus oleh adiknya bernama POUW TJENG SWAN dan Kakak Penggugat Ny. Maria BJ Kurniadjaja, mereka tidak pernah melihat atau mendengar Notaris John Leonard Waworuntu, SH, datang untuk membuat dan menandatangani Akte Kuasa tertanggal 30 Januari 1988 Nomor: 1376 itu. Oleh karena itu Ibu Kandung Penggugat In Person Ny. Maria Puspita ( POW TJENG LAN NIO ) tidak pernah menandatangani dan tidak pernah memberikan Akte Kuasa tertanggal 30 Januari 1988 Nomor: 1376 kepada Ayah Penggugat In person JOSEPH KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) dihadapan Notaris John Leonard Waworuntu, SH, di Jakarta. Sehingga Akte Kuasa tertanggal 30 Januari 1988 Nomor : 1376 yang dibuat dihadapan Notaris John Leonard Waworuntu, SH, di Jakarta adalah tidak syah dan tidak berkekuatan hukum. Perlu dinyatakan disini,





Bahwa sebelum Ibu kandung Penggugat In Person Ny. Maria Puspita ( POW TJENG LAN NIO ) meninggal dunia, Surat Rumah di Jln. Tegalan No. 13 yaitu Setifikat Hak Guna Bangunan No. 113 atas nama Ibu Kandung Penggugat In Person Ny. Maria Puspita ( POW TJENG LAN NIO ) dan Surat Rumah dan Tanah yang di Jln. Muhamad Yunus No. 19 Bandung, keduanya ada dalam Penguasaan Penggugat. Baru setelah beberapa minggu sejak meninggal dunia Ibu Kandung Penggugat In Person Ny. Maria Puspita ( POW TJENG LAN NIO ), kemudian surat-surat Rumah/sertifikat HGB No.113 dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1608 serta sejumlah barang Perhiasan Emas dan Berlian peninggalan Ibu Kandung Penggugat diminta oleh Ayah Kandung Penggugat. Terlebih lagi selama Ibu Kandung Penggugat In Person Ny. Maria Puspita ( POW TJENG LAN NIO ) dirawat di ICU tersebut Tergugat I tidak pernah mengunjungi Ibu Kandung Penggugat In Person Ny. Maria Puspita ( POW TJENG LIAN NIO ). Kemudian Ibu Kandung Penggugat In Person Ny. Maria Puspita ( POW TJENG LAN NIO ) telah meninggal dunia pada tanggal 07 Maret 1988 di Jakarta.

6. Bahwa PENGGUGAT terhitung sejak Tahun 1968 sampai sekarang secara terus-menerus menempati Sebidang Tanah seluas 656 M2 ( Enam Ratus Lima Puluh Enam Meter persegi ) dan menghuni, menempati, menguasai secara sah Bangunan Rumah diatas Tanah Sengketa tersebut yang terletak di Jln Tegalan No. 13, Rt.009 Rw.03, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, karena Tanah dan Bangunan Rumah tersebut adalah Harta Warisan Peninggalan Orang Tua PENGGUGAT, yang merupakan Budel waris yang belum terbagi kepada Ahli warisnya.
7. Bahwa pada mulanya Ibu kandung Penggugat Inperson bernama MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ), adalah pemilik atas sebidang Tanah seluas 656 M2 ( Enam Ratus Lima Puluh Enam Meter Persegi ) dan Bangunan Rumah diatas Tanah tersebut yang terletak di Jln. Tegalan No. 13, Rt 009, Rw.03, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113 ( Bukti P.1 ).
8. Bahwa sebidang tanah sengketa seluas 656 M2 ( Enam Ratus Lima Puluh Enam Meter Persegi ) dan Bangunan Rumah diatas Tanah tersebut yang terletak di Jln. Tegalan No.13, Rt.009 Rw.03, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, sebagaimana dinyatakan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113 semula adalah Milik Ibu Kandung Penggugat Inperson bernama MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ), yang sejak Tahun 1968 telah ditempati, dikuasai dan dihuni oleh Penggugat in Person JOSEPH KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) tanpa sepengetahuan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I pada tanggal 8 Juni 1988 setelah Ibu Kandung Penggugat MARIA PUSPITA ( POW

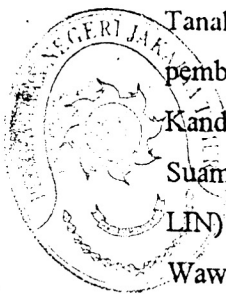
TJENG LAN NIO ) meninggal dunia tertanggal 07 Maret 1988. jual Beli atas tanah sengketa dan Bangunan Rumah yang ada diatasnya sebagaimana disebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113 semula adalah Milik Ibu Kandung Penggugat Inperson bernama MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) yang ditempati, dihuni Penggugat tersebut telah dijual secara tanpa hak oleh anaknya sendiri yaitu Tergugat I dengan Akte Jual beli No. 376/1988/Matraman pada tanggal 8 Juni 1988 dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di Jakarta (sekarang sudah pensiun).



Bahwa di dalam Akte jual Beli No. 376/1988/Matraman pada tanggal 8 juni 1988 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris di jakarta ( sekarang sudah sudah pensiun), dinyatakan bahwa Ayah Penggugat Inperson JOSEPH KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) mendapat Kuasa dari Istrinya Ibu Kandung Penggugat MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) untuk menjual Tanah Sengketa dan Bangunan Rumah tersebut tertanggal 30 Januari 1988, pada waktu Ibu Penggugat masih hidup.

10. Bahwa bila quod-non Akte Kuasa dari Ibu Kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) kepada suaminya Ayah Penggugat Inperson JOSEPH KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) untuk menjual Tanah Sengketa dan Bangunan Rumah tersebut tertanggal 30 Januari 1988 No.1376 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH Notaris di Jakarta, maka Akte Kuasa tertanggal 30 Januari 1988 No.1376 dibuat dihadapan Jonh Leonard Waworuntu, SH, tersebut telah berakhir pada saat Ibu Kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 1988, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mengatur tentang Pemberian Kuasa berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa. Oleh karena itu surat kuasa dari Ibu Kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) kepada suaminya Ayah Penggugat Inperson JOSEPH KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) tertanggal 30 Januari 1988 No.1376 di buat di hadapan John Leonard Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta telah berakhir pada telah berakhir pada saat Ibu Kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) meninggal pada tanggal 7 Maret 1988. Sehingga surat kuasa tertanggal 30 Januari 1988 Nomor : 1376 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta tersebut tidak sah dan tidak berkekuatan hukum lagi untuk dipergunakan menjual tanah sengketa dan bangunan Rumah dalam Akte Jual Beli Nomor : 376/1988/Matraman pada tanggal 8 Juni 1988 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Pejabat Pembuat Akte Tanah/Notaris di Jakarta.

11. Bahwa oleh karena itu Akte Jual Beli Nomor : 376/1988/Matraman pada tanggal 8 Juni 1988 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Pejabat Pembuat Akte Tanah/Notaris di Jakarta, adalah Cacat hukum, batal demi hukum, dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, karena dibuat berdasarkan Akte Kuasa dari Ibu Kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA (POW TJENG LAN NIO) kepada Suaminya Ayah Penggugat in Person JOSEPH KURNIADJAJA (KHOE TIAM LIN) tertanggal 30 Januari 1988 Nomor : 1376 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta yang telah berakhir pada saat Ibu Kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA (POW TJENG LAN NIO) meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 1988, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang mengatur tentang Pemberian Kuasanya berakhir dengan meninggalnya si Pemberi Kuasa.



12. Bahwa Akte Jual Beli Nomor : 376/1988/Matraman pada tanggal 8 Juni 1988 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Pejabat Pembuat Akte Tanah/Notaris di Jakarta adalah Cacat hukum, batal demi hukum, dapat dimintakan pembatalannya karena dibuat berdasarkan Akte Kuasa dari Ibu Kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA (POW TJENG LAN NIO) kepada Suaminya Ayah Penggugat in Person JOSEPH KURNIADJAJA (KHOE TIAM LIN) tertanggal 30 Januari 1988 Nomor : 1376 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta yang telah berakhir pada saat Ibu Kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA (POW TJENG LAN NIO) meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 1988, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 113 atas nama Tergugat I yang dikeluarkan/dibuat oleh Tergugat II adalah Cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya dan segala transaksi/peralihan hak-hak apapun atas Tanah sengketa dan Bangunan Rumah yang ada di atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 113 yang dilakukan oleh ayah Penggugat in Person JOSEPH KURNIADJAJA (KHOE TIAM LIN) dan juga yang dilakukan oleh Tergugat I kepada pihak ketiga dan atau pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat I adalah batal demi hukum/tidak berkekuatan hukum.

13. Bahwa oleh karena itu Akte Jual Beli Nomor : 376/1988/Matraman pada tanggal 8 Juni 1988 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Pejabat Pembuat Akte Tanah/Notaris di Jakarta adalah Cacat hukum, batal demi hukum, dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, karena Tanah sengketa dan Rumah yang ada diatasnya tersebut adalah Warisan Peninggalan Ibu Kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA (POW TJENG LAN NIO) yang merupakan Budel Waris yang belum terbagi, (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I, tanggal 10 Januari 1956 Nomor : 201 K/Sip?1955, tentang kaidah pertimbangan hukum yang diterapkan oleh Mahkamah Agung mengenai Tanah yang merupakan Budel yang belum terbagi tidak dapat dijual beli yang telah terjadi mengenai tanah itu adalah batal)

14. Bahwa Tergugat II secara melawan hukum tanpa terlebih dahulu mengumumkan rencana penerbitan balik nama Sertifikat HGB No. 113 yang sejak semula pemilik sebenarnya adalah a.n. ibu kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) meninggal dunia pada tanggal 07 Maret 1988, dibalik nama oleh Tergugat II secara melawan hukum kepada Tergugat I berdasarkan Akte Jual Beli No. 376/ 1988/ Matraman, pada tanggal 8 juni 1988 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, PPAT/ Notaris di Jakarta, yang cacat hukum itu, maka sertifikat HGB No. 113 a.n. Tergugat I yang dikeluarkan/ dibuat oleh Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya. Sehingga Tergugat II wajib membatalkan dan mencabut sertifikat HGB No. 113 a.n. Tergugat I untuk diganti kembali kepada a.n. pemilik semula yaitu ibu kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ).



15. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli No. 376/ 1988/ Matraman pada tanggal 8 Juni 1988 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, PPAT/ Notaris di Jakarta, yang cacat hukum itu, maka Tergugat II menerbitkan Sertifikat HGB No. 113 a.n. Tergugat I adalah tidak berkekuatan hukum/ cacat hukum dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan dari Sertifikat HGB No. 113 a.n. Tergugat I adalah batal demi hukum.

16. Bahwa tanah sengketa dan bangunan Rumah yang ada di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No. 113 yang sejak semula adalah milik dan a.n. ibu kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) telah dijual oleh ayah Penggugat inperson JOSEPH KURNIADJAJA (KHOE TIAM LIN) kepada anaknya sendiri yaitu Tergugat I tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya dalam hal ini Penggugat, adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) yaitu senilai harga tanah sengketa dan bangunan yang ada di atasnya. Karena Penggugat dan ahli waris lainnya tidak bisa mengurus balik nama atas sertifikat HGB No. 113 tersebut menjadi atas nama Penggugat ;

17. Bahwa Tergugat II telah mengeluarkan sertifikat HGB No. 113 a.n. Tergugat I secara melawan hukum, karena Tergugat II lalai tidak melaksanakan kewajibannya yaitu tanpa melakukan pemeriksaan tentang keadaan tanah dan siapa-siapa yang sebenarnya menguasai, menempati dan menghuni tanah sengketa berikut bangunan Rumah yang ada di atas tanah sengketa. Perbuatan-perbuatan sejak Akte Kuasa yang diberikan istri kepada suami, kemudian jual beli antara pemegang kuasa terhadap anaknya sendiri, setelah si isteri meninggal dunia, serta penerbitan sertifikat HGB No. 113 a.n. Tergugat I adalah merupakan rekayasa untuk menyingkirkan Penggugat inperson dari harta warisan dari ibu kandung Penggugat Ny. MARIA

PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ), adalah merupakan RANGKAIAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM, yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II ;



18. Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat HGB No. 113 a.n. Tergugat I berdasarkan Akte Jual Beli No. 376/ 1988/ Matraman pada tanggal 8 Juni 1988 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, PPAT/ Notaris di Jakarta, yang tidak syah, cacat hukum itu, maka menurut hukum dan keadilan, Sertifikat HGB No. 113 a.n. Tergugat I adalah tidak syah dengan sendirinya. Oleh karena itu Sertifikat HGB No. 113 a.n. Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak syah, yang selanjutnya akan dimintakan pembatalannya kepada Tergugat II.

19. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat, dengan perincian kerugian Materil sebesar Rp. 2.000.000.000.- (dua milyar rupiah) karena Penggugat tidak bisa mengajukan balik nama atas Sertifikat HGB No. 113 menjadi a.n. Penggugat. Sehingga Penggugat cukup beralasan hukum mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat HGB No. 113 tersebut kepada Penggugat.

20. MOHON SITA JAMINAN (conservatoir beslag) terlebih dahulu. Bahwa Penggugat sangat khawatir terhadap itikad buruk Tergugat I secara melawan hukum akan mengalihkan kepada pihak ketiga sebidang tanah seluas 656 M2 (enam ratus lima puluh enam meter persegi) dan bangunan Rumah diatas tanah sengketa tersebut yang terletak di Jalan Tegalan No. 13 Rt 009 Rw 03, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta Timur, pada mulanya adalah milik ibu kandung inperson bernama Ny. MARIA PUSPITA (POW TJENG LAN NIO), sebagaimana dinyatakan dalam sertifikat HGB No. 113 (bukti P.1). Tanah dan Rumah dalam sertifikat HGB No. 113 tersebut secara terus menerus ditempati, dihuni dan dikuasai oleh Penggugat terhitung sejak Tahun 1968 sampai dengan sekarang. Bahwa untuk mencegah Gugatan ini hampa/ sia-sia dan mencegah timbulnya kerugian yang akan lebih besar akan dialami oleh Penggugat akibat itikad buruk Tergugat I akan mengalihkan tanah sengketa dan bangunan Rumah yang ada diatasnya kepada pihak ketiga, sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini, maka cukup beralasan hukum bagi Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau Majelis Hakim yang memutus, mengadili perkara ini berkenan meletakkan SITA JAMINAN (conservatoir beslag) terlebih dahulu atas sebidang tanah seluas 656 M2 (enam ratus lima puluh enam meter persegi) dan bangunan Rumah diatas tanah sengketa tersebut yang terletak di Jalan Tegalan No. 13 Rt 009 Rw 03, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta Timur, pada mulanya milik ibu kandung Penggugat inperson bernama Ny. MARIA

PUSPITA (POW TJENG LAN NIO), sebagaimana dinyatakan dalam sertifikat HGB No. 113 (bukti P.1). Tanah dan Rumah dalam sertifikat HGB No. 113 tersebut secara terus menerus ditempati, dihuni dan dikuasai oleh Penggugat terhitung sejak Tahun 1968 sampai dengan sekarang. Kekhawatiran penggugat terhadap itikad buruk Tergugat I akan mengalihkan tanah sengketa dan bangunan yang ada di atasnya kepada pihak ketiga telah cukup terbukti berdasarkan serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana dikemukakan dalam dalil-dalil Gugatan tersebut diatas.



Berdasarkan dalil-dalil Gugatan yang telah dikemukakan diatas, dengan ini Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutus dengan Amar Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan atas tanah HGB No. 113, seluas 656 M2 (enam ratus lima puluh enam meter persegi) berikut bangunan Rumah yang ada diatasnya, terletak di Jalan Tegalan No. 13 Rt 009 Rw 03, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta Timur, sebagaimana dimaksud dalam sertifikat HGB No. 113 a.n. Tergugat I Ny. LENA PUSPITASARI KANTJANA ;
3. Menyatakan sebagai hukum Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh Penggugat ;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah sebagai ahli waris yang syah dan berhak mendapat harta warisan peninggalan ibu kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA (POW TJENG LAN NIO) dan harta warisan peninggalan ayah Penggugat inperson JOSEPH KURNIADJAJA (KHOE TIAM LIN) ;
5. menyatakan sebagai hukum bahwa orang tua Penggugat inperson ibu kandung Ny. MARIA PUSPITA (POW TJENG LAN NIO) dan ayah Penggugat inperson JOSEPH KURNIADJAJA (KHOE TIAM LIN) telah meninggalkan warisan yang merupakan budel waris yang belum terbagi kepada ahli warisnya yaitu :

1. sebidang tanah seluas 656 M2 (enam ratus lima puluh enam meter persegi) dan bangunan Rumah diatas tanah sengketa tersebut yang terletak di Jalan Tegalan No. 13 Rt 009 Rw 03, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Jakarta Timur, pada mulanya milik ibu kandung Penggugat



sebagaimana dinyatakan dalam sertifikat HGB No. 113<sup>2</sup> (bukti P.J). Tanah dan Rumah dalam sertifikat HGB No. 113 tersebut secara terus menerus ditempati, dihuni dan dikuasai oleh Penggugat terhitung sejak Tahun 1968 sampai dengan sekarang.



sebidang tanah seluas 175 M2 (seratus tujuh puluh lima meter persegi) berikut bangunan Rumah 1,5 lantai terletak di Jalan Muhammad Yunus No. 19, Kec. Cicendo, Bandung, Jawa Barat, sebagaimana disebut dalam sertifikat Hak Milik No. 1608 a.n. ibu kandung Penggugat Ny. MARIA PUSPITA (POW TJENG LAN NIO), tanah dan rumah ini dahulu ditempati, dihuni dan dikuasai oleh Penggugat dari Tahun 1976 sampai dengan Tahun 1984, kemudian ditempati, dihuni oleh orangtua Penggugat kalau sedang menjenguk kakak Penggugat bernama Ny. MARIA KURNIADJAJA.

3. Sebidang tanah seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) berikut bangunan Rumah yang ada di atasnya terletak di Jalan Rawamangun No. 60 A, Jakarta Pusat, tanah dan Rumah tersebut dahulu ditempati, dihuni dan dikuasai oleh Tergugat I.
4. Sebidang tanah seluas 300 M2 (Tiga Ratus Meter Persegi) berikut bangunan Rumah yang ada di atasnya terletak di GD. Elok Utara III F W 2 No.1 Kelapa Gading, Jakarta Utara, Tanah dan Rumah tersebut dahulu ditempati, dihuni dan dikuasai oleh Tergugat I.
5. Sebidang Tanah seluas 354 M2 (Tiga Ratus Lima Puluh Empat Meter Persegi) berikut Bangunan yang ada di atasnya terletak di Desa Lemahabang, Kabupaten Indramayu, Propinsi Jawa barat, sebagaimana disebut dalam Setifikat Hak Milik atas nama Ibu Kandung Penggugat Ny. Maria Puspita ( Pow Tjeng Lan Nio ) yang dikeluarkan Kantor Agraria Kabupaten Indarmayu tanggal 31 Desember 1977, sekarang Tanah dan Rumah tersebut ditempati, dihunidan dikuasai oleh Adik Kandung Ayah Penggugat yaitu Khoe Giok Lian.
6. Dua bidang Tanah Hak Guna Bangunan No. 483 dengan Luas Tanah 36 M2 ( Tiga Puluh Enam Meter Persegi ) dan Hak Guna Bangunan No. 484 dengan Luas Tanah 189 M2 ( Seratus Delapan Puluh sembilan Meter Persegi ) kedua Sertifikat HGB tersebut atas nama Ibu Kandung Penggugat Ny. Maria Puspita ( Pow Tjeng Lan Nio ), kedua Bidang Tanah tersebut terletak di Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu, Propinsi Jawa Barat. Kedua Bdiang

Tanah dan Bangunan Rumah yang ada di atasnya tersebut sekarang dihuni, ditempati oleh Kakak Ipar Ibu Penggugat bernama TIMU.



7. Sebidang Tanah seluas 148 M2 ( Seratus Empat Puluh Delapan Meter Persegi ) berikut Bangunan Rumah yang ada di atasnya sebagaimana disebut dalam Setifikat Hak Milik Nome : 1250, atas nama Penggugat, terletak di Pulo Gebang Permai Kav. No 2 Blok. D 11, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, yang kini dihuni, ditempati oleh Anak-anak Penggugat.
8. Sebidang Tanah Seluas 1000 M2 ( Seribu Meter Persegi ) berikut Bangunan yang ada di atasnya terletak di Jln. Dr. Ciptomangunkusumo No.39 Cirebon Jawa Barat, yang sekarang dihuni dan dikuasai oleh Kakak Penggugat bernama Ny. Maria BJ. Kurniadjaja.
6. Menyatakan tidak Syah Akte Kuasa dari Ibu Kandung Penggugat In Person Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) kepada Suaminya Ayah Penggugat In Person JOSEPH KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) tertanggal 30 Januari 1988 No. 1376 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta yang telah berakhir pada saat Ibu Kandung Penggugat In Person Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LANNIO ) meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 1988.
7. Membatalkan Akte Kuasa dari Ibu Kandung Penggugat In Person Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) kepada Suaminya Ayah Penggugat In Person JOSEPH KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) tertanggal 30 Januari 1988 No. 1376 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta.
8. Menyatakan tidak Syah dan tidak berkekuatan hukum Akte Jual Beli No. 376/1988/Matraman pada tanggal 8 Juni 1988 di buat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, PPAT/Notaris di Jakarta, dengan segala akibat hukum yang ditimbulkannya berupa Sertifiakat Hak Guna Bangunan No. 113 atas nama Tergugat 1.
9. Membatalkan Akte Jual Beli No. 376/1988/Matraman pada tanggal 8 Juni 1988 dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu, SH, PPAT/Notaris di Jakarta, antara Ayah Penggugat In Person JOSEPH KURNIADJAJA ( KHOE TIAM LIN ) sebagai penerima Kuasa dari Ibu Kandung Pengugat In Person Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) dengan Tergugat I Ny. LENA PUSPITASARI KANTJANA.



10. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113 atas nama Tergugat I Ny. LENA PUSPITASARI KANTJANA, yang terletak di Jln. Tegalan No. 13 Rt. 009 Rw. 03, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur.



11. Menyatakan Tidak syah segala transaksi peralihan hak dalam bentuk apapun atas Sebidang Tanah seluas 656 M2 ( Enam Ratus Lima Puluh Enam Meter Persegi ) berikut Bangunan Rumah yang ada di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113 atas nama Tergugat I Ny. LENA PUSPITASARI KANTJANA, yang terletak di Jln. Tegalan no. 13 Rt. 009 Rw. 03, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, yang dilakukan oleh Tergugat I Ny. LENA PUSPITASARI KANTJANA dan atau pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat I Ny. LENA PUSPITASARI KANTJANA.

12. Menghukum Tergugat I untuk membayar gantirugi kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- ( Dua Milyar Rupiah ) secara tunai dan sekaligus terhitung sejak Putusan atas perkara ini.

13. Menghukum Tergugat I Ny. LENA PUSPITASARI KANTJANA untuk menyerahkan kepada Penggugat berupa Asli Setifikat HGB No. 113 pada mulanya milik Ibu Kandung Penggugat Inperson bernama Ny. MARIA PUSPITA ( POW TJENG LAN NIO ) yang dikeluarkan Oleh Kantor Agraria Kotamadya Jakarta Timur tanggal 23 Oktober 1982.

14. Menyatakan bahwa Putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, Banding atau Kasasi ( Uit Voer Baar Bij Voorrad ).

15. Menghukum Tergugat II untuk mematuhi dan melaksanakan Putusan atas perkara ini.

16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini.

17. Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau Majelis hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon Putusan seadil-adilnya menurut hukum ( Ex Aequo Et Bono ).

Menimbang, bahwa pada Persidangan yang telah di tentukan , Penggugat telah datang menghadap Kuasanya Manatap Ambarita, SH, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 28 Maret 2006, untuk Tergugat I menghadap sendiri di

persidangan, sedangkan untuk Tergugat II telah datang menghadap H.M Haidir Bya, SH, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2 Mei 2006;

Menimbang bahwa sesuai dengan PERMA No.2 tahun 2003 kepada ke dua belah pihak diwajibkan untuk menyelesaikan perkaranya secara damai melalui mediasi, akan tetapi tidak berhasil kemudian dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dimana Penggugat tetap pada isi Gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalannya Tergugat-tergugat telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :



#### JAWABAN TERGUGAT I :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

##### I. Eksepsi Obscurum Libellum

Tergugat I berpendapat bahwa Gugagatan Penggugat Obscuur, kabur, tidak runtut dan tidak jelas keterkaitan antara posita dan petitum, sehingga membingungkan serta campur aduk antara Gugatan harta waris yang belum terbagi dengan perbuatan melawan hukum, bahwa gugatan Penggugat tidak Fokus, begitu banyak tanah dan bangunan yang disebutkan dalam posita yang tidak jelas kaitannya dengan petitum;

##### II. Eksepsi error in Persona :

Bahwa antara Tergugat I dengan beberapa tanah yang disebutkan dalam Gugagatan penggugat ( tanah dan Bangunan yang terletak di Cirebon ) tidak ada kaitannya atau hubungan hukumnya dengan Tergugat I, apalagi dengan Tergugat II;

#### Dalam Pokok Perkara :

Bahwa dalam pokok perkara, Tergugat I menolak gugatan pengugat seluruhnya kecuali hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I ;

#### Tentang Posita No.1

Bahwa tanah dan bangunan dengan sertifikat HGB No. 113 yang terletak di jalan Tegalan No.13, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman , Jakarta Timur adalah milik Tergugat I, yang secara syah diperoleh berdasarkan Akta jual beli tanggal 8Juni 1988 dengan No. 376/-/1988/Matraman,yang dibuat dihadapan J.L Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta ( Bukti T-1), dan pada tanggal 20 Oktober 2004 telah dijual oleh Tergugat I kepada Pihak Ketiga

Tentang Posita No.2

Bahwa Tergugat I membenarkan Posita No.2 dengan demikian harus dinyatakan bahwa :

1. Ny. Maria Benigna Josephine Kurniadjaja ( Khoe Lian Hoa )
2. Ny. Lena Puspita Sari Kantjana. Kurniadjaja ( Khoe Lian Tien )
3. Tarcisius Kurniadjaja ( Khoe Han Beng )

Ketiganya adalah anak-anak yang sah dan ahli waris dari suami-istri Joseph Kurniadjaja ( Khoe Tiam Lin ) dengan Ny.Maria Puspita Kurniadjaja (Pow Tjeng Lan Nio).

Tentang Posita No. 3

Bahwa benar Ny. Maria Benigna Josephine Kurniadjaja ( Khoe Lian Hoa ) telah menyatakan menolak waris.

Tentang Posita No.4

Bahwa Tergugat I menyatakan posita no.4 tidak seluruhnya benar dengan keterangan sebagai berikut :

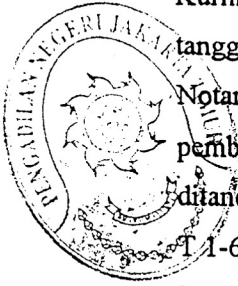
- Tentang Posita No.4.1

Bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 656 M2 yang terletak di jalan Tegalan No.13, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur adalah tidak benar merupakan harta warisan. Tanah dan Bangunan tersebut adalah milik Tergugat I, yang secara sah diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli J.L Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta ( Bukti T I-1 ). Sebagai penjual adalah Joseph Kurniadjaja dengan surat kuasa adari Ny. Maria Puspita Kurniadjaja No. 1376, tanggal 30 Januari 1988, yang dibuat oleh dan dihadapan J.L.Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta ( bukti T I-2 ) dan telah dibayar tunai oleh Tergugat I selaku pembeli dengan Kwitansi penerimaan uang yang bermaterai cukup tertanggal 15 Januari 1988 yang ditandatangani oleh alm. Joseph Kurniadjaja dan alm. Ny. Maria Puspita (bukti I-3), yang sekarang telah dijual oleh Tergugat I kepada Pihak ketiga. Bahwa karena itu dalil Penggugat dalam posita 4.1 ini tidak beralasan, karena itu harus di tolak.

- Tentang Posita No.4.2

Bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 175 M2 yang terletak di jalan Muhamad Junus No. 19, Kecamatan Cicendo, Bandung adalah tidak benar merupakan harta warisan. Tanah dan bangunan tersebut adalah milik Tergugat I yang secara sah diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 8 juli

1988 dengan No. 1117/147/BDG/VII/1988, yang dibuat dihadapan Wiratni Ahmadi, SH, Notaris di Bandung ( bukti T I-4). Sebagai penjual adalah Joseph Kurniadjaja dengan surat kuasa dari Ny. Maria Puspita Kurniadjaja No. 1375, tanggal 30 Januari 1988 yang di buat oleh dan di hadapan J.L. Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta ( bukti T I-5) dan telah dibayar tunai oleh Tergugat I selaku pembeli dengan kwitansi bermaterai cukup tertanggal 15 Januari 1988 yang ditandatangani oleh alm. Joseph Kurniadjaja dan alm. Ny. Maria Puspita ( bukti T I-6 ), yang sekarang telah dijual oleh Tergugat I kepada Pihak Ketiga. Bahwa karena itu dalil Penggugat dalam posita 4.2 adalah tidak beralasan, karena itu harus di tolak.



- Tentang posita 4.3

Bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Rawamangun No. 60A, Jakarta Pusat adalah tidak benar merupakan harta warisan. Tanah dan bangunan tersebut adalah milik Tergugat I yang secara sah di beli dari seseorang bernama Djoni Widjaja berdasarakan Akta Jual Beli tanggal 23 Juli 1979 dengan No. 24/VII/1979, yang dibuat dihadapan Abdullah Gwang, Notaris di Jakarta (bukti T I-7). Bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di *di jalan Rawamangun 60A adalah seluas 194 M2, bukan 1.000 M2 dan terletak di Jakarta Pusat Bukan di Jakarta Timur* dan telah dijual oleh Tergugat I kepada Pihak ketiga. Bahwa karena dalil Penggugat dalam posita 4.3 adalah tidak beralasan, karena itu harus ditolak.

- Tentang Posita No.4.4

Bahwa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Gading Elok Utara III FW No. 1. Kelapa gading, Jakarta Utara adalah tidak benar merupakan harta warisan. Tanah dan bangunan tersebut adalah milik Tergugat I, yang secara sah dibeli Tergugat I dari Developer PT Summarecon Agung dengan Akta Jual Beli tanggal 19 Juni 1989 dengan No. 570/1989/Koja, yang dibuat dihadapan J.L Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta ( Bukti T I-8 ). Bahwa tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Tergugat I setelah kedua orang tua Penggugat dan Tergugat I meninggal dunia. Bahwa sebidang *tanah dan bangunan tersebut adalah seluas 243 M2 bukan 300 M2*. Bahwa Karen dalil Penggugat dalam posita 4.4 adalah tidak beralasan, karena itu harus ditolak.

- Tentang Posita No. 4.5

Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di desa Lemahabang, Kecamatan Indramayu, Kabupaten Indramayu, propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No. 352, seluas 354 M2 adalah benar harta peninggalan dari orang tua Penggugat dan Tergugat I ( Joseph Kurniadjaja dan Ny. Maria Puspita ) yang

belum dibagi yang saat ini dihuni oleh Ny. Khoe Giok Lan ( adik alm Joseph Kurniadjaja). Dengan demikian baik Penggugat maupun Tergugat I berhak atas  $\frac{1}{2}$  ( setengah ) bagian dari harta peninggalan tersebut. Bahwa karena itu Penggugat I menuntut  $\frac{1}{2}$  ( setengah ) bagian dari tanah dan bangunan tersebut.



Tentang Posita No. 4.6

Bahwa atas dua bidang tanah dan bangunan yang terletak di desa Karanganyar, Kecamatan Indramayu Kabupaten Indramayu, Propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Guna Banugnan No. 483, seluas 36 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 484 seluas 180 M2, keduanya atas nama Ny. Maria Puspita/ Pouw Tjeng Lan Nio, adalah benar harta peninggalan dari orang tua Penggugat dan Tergugat I (Joseph Kurniadjaja dan Ny. Maria Puspita) yang belum dibagi yang saat ini dihuni oleh Timu (kakak ipar Ny. Maria Puspita). Dengan demikian baik Penggugat maupun Tergugat I berhak atas  $\frac{1}{2}$  bagian dari harta peninggalan tersebut, karena itu Tergugat I. Bahwa karena itu Penggugat I menuntut  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari tanah-tanah dan bangunan-bangunan tersebut.

• Tentang Posita No. 4.7

Bahwa sesuai dengan pernyataan Penggugat dalam gugatannya, tanah dan bangunan yang terletak di Pulo Gerbang Permai Kav. No. 2 Blok D. 11, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Dengan Sertifikat Hak Milik No. 1250, yang sekarang dihuni mantan istri penggugat bersama anak-anaknya, adalah budel waris yang belum dibagi, oleh karenanya baik Penggugat maupun Tergugat I berhak atas  $\frac{1}{2}$  bagian dari harta peninggalan tersebut. Bahwa karena itu Penggugat I menuntut  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari tanah dan bangunan tersebut.

• Tentang Posita No. 4.8

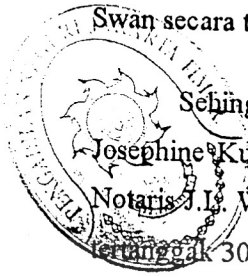
Bahwa tentang tanah dan bangunan di jl. Dr. Ciptomangun Kusumo No. 39, yang saat ini oleh Ny. Maria Benigna Josephine Kurniadjaja, sepengetahuan Tergugat I adalah milik Ny. Maria Benigna Josephine Kurniadjaja.

Tentang Posita No. 5

Bahwa dalil atau pernyataan penggugat mengenai keadaan Ny. Maria Puspita dalam posita 5 adalah tidak benar. Ny. Maria Puspita Karena sakitnya harus masuk ke R.S. St. Carolus, akan tetapi adalah tidak benar alm. Ny. Maria Puspita pernah dirawat di dalam ruangan Intensive Care Unit (ICU)

Bahwa Ny. Maria Puspita masuk R.S. St. Carolus adalah tanggal 7 Januari 1988 bukan tanggal 8 Maret 1988 dan meninggal dunia tanggal 7 Maret 1988.

Bahwa tidak benar Ny. Maria Benigna Josephine Kurniadjaja dan Ny. Pouw Tjeng Swam secara terus menerus menjaga alm. Ny. Maria Puspita di R.S. St. Carolus.



Sehingga tidak benar dalil penggugat yang menyatakan saksi Ny. Maria Benigna Josephine Kurniadjaja dan Ny. Pouw Tjeng Swam tidak pernah melihat dan mendengar Notaris J. I. Waworuntu datang untuk membuat dan menandatangani Surat Kuasa No. 1376 tanggal 30 Januari 1988, karena Ny. Maria Puspita tidak pernah masuk ke ruangan ICU dan kedua saksi tersebut tidak secara terus menerus berada di samping alm. Ny. Maria Puspita selama di R.S. St. Carolus (akan dibuktikan dengan saksi).

Bahwa tidak benar Tergugat I tidak pernah mengunjungi alm. Ny. Maria Puspita di R.S. St. Carolus, justru Tergugat I lah yang membawa, mengurus, dan menjaga alm. Ny. Maria Puspita selama dirawat Di R.S. St. Carolus (bukti T I-9 dan akan dibuktikan dengan saksi).

Bahwa justru Penggugatlah yang menghalang-halangi dan tidak mengizinkan alm. Joseph Kurniadjaja (suami almarhumah/ayah Penggugat dan Tergugat I) masuk ke dalam rumah di jl. Tegalan No. 13 untuk membawa alm. Ny. Maria Puspita ke Rumah sakit untuk berobat, sehingga diperlukan bantuan kepolisian untuk membawa almarhumah ke R.S. St. Carolus (akan dibuktikan dengan saksi).

Bahwa karena itu dalil penggugat dalam posita 5 ini harus ditolak.

#### Tentang Posita No. 6

Tentang Posita 6, dalil Penggugat dalam posita ini merupakan pengulangan dari posita 4.1 yang telah dijawab dan disangkal oleh Tergugat I.

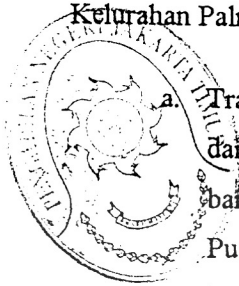
Bahwa benar sampai saat ini Penggugat menghuni Rumah di jl. Tegalan No. 13, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, dengan tidak membayar uang sewa sejak tanah dan bangunan tersebut beralih status kepemilikannya menjadi milik Tergugat I. Sekali lagi Tergugat I menyampaikan bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan harta peninggalan/warisan karena telah dijual semasa hidupnya oleh alm. Joseph Kurniadjaja dan alm. Ny. Maria Puspita kepada Tergugat I.

Bahwa karena itu dalil Penggugat dalam Posita 6 harus ditolak.

#### Tentang Posita 7,8,9,10,11,12,13

Tentang Posita 7 s.d. 13 dalil Penggugat dalam posita-posita tersebut adalah pengulangan posita 4.1 dan posita 6 yang sudah dijawab dan disangkal oleh Tergugat I.

Transaksi jual beli atas tanah dan bangunan tersebut adalah sah, terang dan tunai, karena telah dilakukan di depan Notaris/PPAT dan di depan saksi-saksi serta telah dibayar tunai dan lunas oleh Tergugat I. bahwa kronologis transaksi jual beli atas tanah dan bangunan dengan sertifikat HGB No. 113 seluas 656 M2 yang terletak di Jl. Tegalan No. 13, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur adalah sebagai berikut :



a. Transaksi jual beli atas tanah dan bangunan tersebut di atas secara sah, terang dan tunai telah terjadi pada tanggal 15 Januari 1988, atas pembelian tanah dan bangunan tersebut, penjual (alm. Joseph Kurniadjaja dan alm. Ny. Maria Puspita) menandatangani dan memberikan kuitansi penerimaan uang yang bermaterai cukup, kepada Pembeli (Ny. Maria Puspita Sari Kantjana Kurniadjaja/Tergugat I). (vide bukti T I-3).

b. Pada tanggal 30 Januari 1988, alm Ny. Maria Puspita, membuat dan menandatangani Surat Kuasa untuk menjual tanah dan bangunan seluas 656 M2 yang terletak di Jl. Tegalan No. 13, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur tersebut di atas, di hadapan J.L. Waworuntu, Notaris di Jakarta, dengan Kuasa No. 1376 (vide Bukti T I-2).

c. Pada tanggal 8 Juni 1988, berdasarkan kuitansi penerimaan uang tertanggal 15 Januari dan Kuasa No. 1376 tertanggal 30 Januari 1988 tersebut di atas, alm. Joseph Kurniadjaja dan Tergugat I menandatangani akta jual beli No. 376-/1988/Matraman, atas tanah dan bangunan seluas 656 M2 yang terletak di Jl. Tegalan No. 13, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur dihadapan J.L. Waworuntu, SH, Notaris di Jakarta (vide Bukti T I-1).

Bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas, dijual oleh alm. Joseph Kurniajaja dan alm. Ny. Maria Puspita adalah untuk menutup kekurangan biaya perawatan alm. Ny. Maria Puspita selama 2 bulan perawatan di Rumah sakit, terutama untuk membayar biaya mendatangkan dokter ahli dari Belanda.

Bahwa karena itu dalil Penggugat dalam posita-posita ini harus ditolak.

**Tentang Posita 14 dan 15**

Tentang Posita 14 dan 15 ini, Tergugat II yang wajib untuk menjawab, karena posita ini ditujukan kepada Tergugat II.



### Tentang Posita 16

Bahwa posita 16 ini sangat kacau dan membingungkan, siapa yang dimaksud oleh Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum? Apakah alm. Joseph Kurniadjaja (ayah Penggugat dan Tergugat I) selaku penjual atau Tergugat I selaku pembeli?



Tentang keinginan Penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat HGB NO. 113 seluas 656 M2 yang terletak di Jl. Tegalan No. 13, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur menjadi atas nama Penggugat Pribadi, MUNGKINKAH hal itu dapat dilakukan? Kalaupun seandainya tanah dan bangunan tersebut merupakan harta waris –quod non- tidak mungkin bisa dilakukan balik nama atas nama Penggugat Pribadi, mengingat Penggugat bukan satu-satunya ahli waris dari alm. Joseph Kurniadjaja dan alm. Ny. Maria Puspita. Lalu dari mana kerugian Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah) yang didalilkan oleh Penggugat?

Bahwa karena itu dalil Penggugat dalam Posita 16 ini harus ditolak.

### Tentang Posita 17

Dalam Posita ini Penggugat mendalilkan telah terjadi rangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan ini tergugat I mensomir Penggugat untuk membuktikannya.

### Tentang Posita 18

Tentang dalil Penggugat dalam Posita 18 adalah keliru, karena transaksi jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tegalan No. 13, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, telah sah, terang dan tunai dan seolah sesuai dengan ketentuan atau prosedur yang diatur oleh undang-undang, dimana akte jual beli telah dilakukan dihadapan Notaris/PPAT (vide bukti T-1), berdasarkan kuasa notariil (vide bukti T-2) dan kuitansi penerimaan uang (vide bukti T-3).

Bahwa karena itu dalil Penggugat dalam Posita 18 harus ditolak.

### Tentang Posita 19

Bahwa Posita 19 ini adalah pengulangan dari dalil-dalil dalam posita 16, perlu dijawab oleh Penggugat, berdasarkan hak apa Penggugat menuntut Sertifikat HGB No. 113 dibalik nama menjadi atas nama Penggugat pribadi;

Bahwa karena itu dalil Penggugat dalam Posita 19 harus ditolak.



### Tentang Posita 20

Bahwa permohonan sita jaminan ( conservatoir beslag ) atas tanah dan bangunan di Jl. Tegalan No.13, Matraman, Jakarta Timur, dengan alasan agar tidak dialihkan kepada pihak ketiga adalah tidak beralasan dan tidak diperlukan , karena tanah dan bangunan tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Pihak ketiga pada tanggal 24 Oktober 2004 dengan akta jual beli No. 92/2004 dihadapan Notaris Guntur Sri Muhanani ( bukti T I-10.

Bahwa karena itu permohonan Penggugat untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir beslag ) harus ditolak.

### Dalam Rekonvensi

Bersamaan ini Tergugat I dalam Konvensi, hendak mengajukan gugatan rekonvensi berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi bersama-sama Tergugat Rekonvensi dan Ny. Maria Begnina Josephine Kurniadjaja ( Khoe Lian Hoa ) adalah anak-anak kandung dari alm. Joseph dan alm. Ny. Maria Puspita.

Bahwa kedua almarhum orang tua kami yaitu alm. Joseph Kurniadjaja telah meninggal dunia pada tanggal 21 Desember 1988 ( Bukti P/rek-1 ) dan alm. Ny. Maria Puspita telah meninggal dunia pada tanggal 7 Maret 1988 (bukti P/rek-2).

Bahwa kedua almarhum orang tua kami telah meninggalkan harta peninggalan berupa :

- I. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di desa Lemahabang, Kecamatan Indramayu, kabupaten Indramayu, propinsi Jawa Barat dengan sertifikat Hak Milik No. 35, seluas 354 M2 atas nama Ny. Maria Puspita (Pow Tjeng Lan Nio) yang saat ini dihuni oleh Ny. Khoe Giok Lan ( adik alm. Joseph Kurniadjaja).
- II. Dua bidang tanah dan bangunan yang terletak di desa Karanganyar, Kecamatan Indramayu, kabupaten Indramayu, propinsi Jawa Barat dengan Bangunan No. 484 seluas 180 M2 keduanya atas nama Ny. Maria Puspita ( Pow Tjeng Lan Nio) yang saat ini dihuni oleh Timu ( kakak ipar alm. Ny. Maria Puspita )
- III. Sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan pengakuan/dalil Tergugat Rekonvensi dalam Gugatannya (posita 4.7), dengan sertifikat Hak Milik No. 1250 yang terletak di Pulo Gebang Permai Kav. No. 2 Blok D 11, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, yang sekarang dihuni oleh mantan istri dan anak-anak Tergugat Rekonvensi.

Bahwa atas tanah dan bangunan seperti yang disebutkan di atas adalah harta warisan yang belum dibagi, oleh karenanya Penggugat rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi masing-masing bersama-sama berhak atas  $\frac{1}{2}$  bagian dari harta tersebut

Akta jual..., Stefanus Pandu Dewonoto, FH UI, 2012

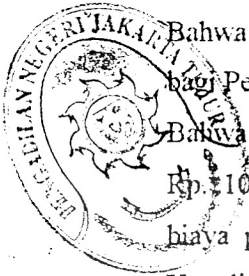
mengingat kakak Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, Ny. Maria Benigna Josephine Kurniadjaja, telah menyatakan menolak waris.

2. Bahwa di samping tanah-tanah dan bangunan seperti tersebut diatas, kedua alm. Orang tua lami, alm. Joseph Kurniadjaja dan alm. Ny. Maria Puspita juga meninggalkan simpanan uang tunai berupa deposito-deposito antara lain di Bank The Hongkong Shanghai Banking Corporation, Singapore sebesar US\$ 189.890,42 (seratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus sembilan puluh koma empat puluh dua sen) dan deposito atas nama Tn. Joseph Kurniadjaja dan/atau Ny. Maria Puspita Kurniadjaja sebesar US\$ 110.603. mohon periksa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara nomor 203/Pdt/G/2004/PN. JKT.TIM, dimana Tergugat Rekonvensi ( Dr. Haji Muhammad Hanafi Kurniadjaja ) mengajukan gugatan terhadap Hj. Ida Djubaedah binti Atang Suryani, pada halaman 22 tentang pertimbangan hukum, Tergugat Rekonvensi menyampaikan alat bukti berupa sertifikat deposit atas nama Mrs. Maria Puspita Kurniadjaja ( pada butir 3 ) dan atas nama Tn. Joseph Kurniadjaja dan/atau Ny. Maria Pupita pada butir 5 ( bukti P/rek-3 )

Bahwa simpanan uang tunai dalam bentuk deposito atas nama alm. Joseph kurniadjaja dan/atau alm. Ny. Maria Puspita tersebut merupakan harta warisan yang belum dibagi.

3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah perbuatan melawan hukum dengan tanpa persetujuan dari Penggugat Rekonvensi sebagai ahli waris lain yang sah, mengalihkan deposito-deposito tersebut diatas dan memindahkan uang tersebut antar lain pada Bank Danamon cabang Matraman baik dalam bentuk mata uang rupiah maupun dolar amerika serikat dan pada Bank BNI cabang Matarama, mohon periksa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara nomor 203 /Pdt/G/2004/PN. JKT.TIM, dimana Tergugat Rekonvensi ( Dr. Haji Muhammad Hanafi Kurniadjaja ) mengajukan gugatan terhadap Hj. Ida Djubaedah binti Atang Suryani, pada bagian pokok perkara, halaman 3, poin 6.a, 6.b, 6.c, 6.d, dan 6.e, dimana Tergugat Rekonvensi ( Dr. Muhammmad Hanafi ) yang pada intinya mengakui bahwa hartanya berasal dari simpanan alm. Ny. Maria Puspita Kurniadjaja yang disimpan di The Hongkong Shanghai Banking Corporation, Singapore tanggal 31 Maret 1989 ( Vide bukti P/rek-3 ).
4. bahwa sehubungan dengan kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tegalan No. 13, pada tanggal 15 Februari 2005, Tergugat Rekonvensi telah melaporkan Penggugat Rekonvensi ke Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Timur dengan tuduhan pemalsuan tanda tangan, dengan Laporan Polisi No. Pol: 232/K/II/2005 ( bukti P/rek-5)

5. Bahwa atas laporan tersebut pada tanggal 20 April 2006, Polres Jakarta Timur telah menghentikan penyidikan atas laporan Tergugat Rekonvensi karena dianggap tidak terdapat cukup bukti dengan menerbitkan Surat Ketetapan No. Pol: S.TAP/II/IV/2006/Res.Jt. tentang Penghentian Penyidikan ats diri Penggugat Rekonvensi ( bukti P/rek-5 )



Bahwa atas tindakan Tergugat rekonvensi tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, baik kerugian Materiil maupun kerugian Immateriil.

Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), yaitu untuk biaya penasihat hukum dan biaya pengacara yan mendampingi Penggugat Rekonvensi dalam pemeriksaan di Kepolisian Resort Jakarta Timur.

Bahwa kerugian Immateriil yang dialami Penggugat Rekonvensi, karena tercemarnya nama baik Penggugat rekonvensi adalah sejumlah 2.000.000.000 (dua miliar rupiah).

Bahwa untuk menjamin agar gugatan rekonvensi Penggugat rekonvensi atas Trgugat rekonvensi tidak sia-sia mohon kepada yang terhormat Majelis hakim, untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas :

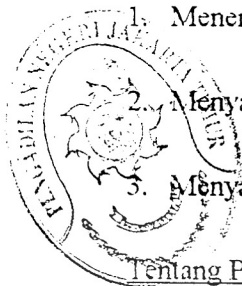
1. sebidang tanah dan bangunan yang terletak di desa Lemahabang, Kecamatan Indramayu, kabupaten Indramayu, propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No. 352 M2 atas nama Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio) yang saat ini dihuni oleh Ny. Khoe Giok Lan (adik alm Joseph Kurniadjaja).
2. dua bidang tanah dan bangunan yang terletak di desa Karanganyar, Kecamatan Indramayu, kabupaten Indramayu, propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 483 seluas 180 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 484 seluas 180 M2, keduanya atas nama Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio) yang saat ini dihuni oleh Timu (kakak ipar alm Ny. Maria Puspita).
3. sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1250 yang terletak di Pulo Gebang Pernai Kav. No. 2 Blok D 11, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, yang sekarang dihuni oleh mantan isteri dan anak-anak Tergugat Rekonvensi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon Majelis Hakim mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi.

Bahwa berdasarkan jawaban-jawaban dan dalil-dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi, mohon Majelis Hakim menyatakan keputusan sebagai berikut

**Dalam Konvensi :**

Tentang Eksepsi :



1. Menerima Eksepsi Tergugat
2. Menyatakan gugatan Penggugat Obscurum Libellum
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Tentang Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat Seluruhnya, kecuali hal-hal yang menyangkut kedudukan Penggugat dan Tergugat sebagai ahli waris pasangan suami isteri almarhum Joseph Kurniadjaja (Khoe Tiam Lin) dengan Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio).
2. Menolak permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Tegalan No. 13 Jakarta Timur.
3. Menolak Dalil Penggugat dalam Petitum 4, kecuali petitum 4.5, 4.6, dan 4.7

**Dalam Rekovensi :**

Penggugat dalam rekovensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim untuk :

1. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat Rekovensi dan Ny. Maria Benigna Josephine Kurniadjaja (Khoe Lian Hoa) adalah anak-anak kandung yang sah dari pasangan suami isteri alm. Joseph Kurniadjaja (Khoe Lian Tin) dan alm Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio).
2. Menyatakan bahwa penggugat Rekonvensi dan Tegugat Rekonvensi adalah ahli waris yang sah dari pasangan suami isteri alm. Joseph Kurniadjaja (Khoe Lian Tin) dan alm Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio).
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi berhak atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari nilai tanah-tanah dan bangunan-bangunan yang terletak di :
  - a. sebidang tanah dan bangunan yang terletak di desa Lemahabang, Kecamatan Indramayu, kabupaten Indramayu, propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No. 352 M2 atas nama Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio) yang saat ini dihuni oleh Ny. Khoe Giok Lan (adik alm Joseph Kurniadjaja).

- b. dua bidang tanah dan bangunan yang terletak di desa Karanganyar, Kecamatan Indramayu, kabupaten Indramayu, propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 483 seluas 180 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 484 seluas 180 M2, keduanya atas nama Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio) yang saat ini dihuni oleh Timu (kakak ipar alm Ny. Maria Puspita).



sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik No. 1250 yang terletak di Pulo Gebang Permai Kav. No. 2 Blok D 11, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, yang sekarang dihuni oleh mantan isteri dan anak-anak Tergugat Rekonvensi.

4. Menyatakan bahwa Tergugat rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mencairkan dan memindahkan simpanan uang tunai alm Joseph Kurniadjaja dan Ny. Maria Puspita Kurniadjaja dalam bentuk deposito, ke rekening/deposito atas nama Tergugat Rekonvensi Pribadi dan kemudian menguasainya.
5. Menyatakan bahwa Tergugat rekonvensi berhak atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari deposito alm. Joseph Kurniadjaja dan Ny. Maria Puspita dari jumlah total US\$ 300,493.42 (tiga ratus ribu empat ratus sembilan puluh tiga koma empat puluh dua sen dolar amerika).
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian deposito peninggalan alm. Joseph Kurniadjaja dan Ny. Maria Puspita Kurniadjaja seperti tersebut di atas, yaitu sebesar US\$ 150.246.71 (seratus lima puluh ribu dua ratus empat puluh enam koma tujuh puluh satu sen dolar amerika).
7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan membuat laporan palsu atas diri Penggugat Rekonvensi kepada Kepolisian Resort Jakarta Timur yang telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi.
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi karena pencemaran nama baik sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah untuk kerugian materiil dan Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) untuk kerugian imateriil.
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) atas :

1. sebidang tanah dan bangunan yang terletak di desa Lemahabang, Kecamatan Indramayu, kabupaten Indramayu, propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Milik No. 352, seluas 345 M2 atas nama Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio).

2. dua bidang tanah dan bangunan yang terletak di desa Karanganyar, Kecamatan Indramayu, kabupaten Indramayu, propinsi Jawa Barat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 483, seluas 36 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 484 seluas 180 M2, keduanya atas nama Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio).



sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No. 1250 yang terletak di Pulo Gebang Permai Kav. No. 2 Blok D 11, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur.

10. Menghukum Tergugat rekonsensi untuk membayar ongkos perkara dalam konvensi dan Rekonsensi.
11. Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ex aquo et bono.

## 2. Jawaban Tergugat II

### DALAM EKSEPSI

#### Gugatan Penggugat Daluarsa

1. Bahwa berdasarkan buku tanah, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam diterbitkan oleh Tergugat II pada tanggal 23 Oktober 1982 atas nama Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio) yang telah dialihkan haknya kepada Ny. Lena Puspita Sari Kentjana Kurniadjaja pada tanggal 3 Nopember 1988 ;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Gugatan penggugat daluarsa " ..... maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penerbitan sertifikat tersebut ;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut Gugatan Penggugat daluarsa karena obyek perkara Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam telah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun yang lalu karena itu Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

#### Gugatan Penggugat kurang pihak

Berdasarkan keterangan buku tanah, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam saat ini tercatat atas nama Hendro Prawiro Negoro tertanggal 4 Nopember 2004 dan telah dibebani Hak Tanggungan I (pertama) No. 3221/ 2004 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta ;

Berdasarkan hal tersebut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I mohon apa yang telah dikemukakan dalam aksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara seperti diuraikan dibawah ini ;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya menurut hukum ;
3. Bahwa benar pada tanggal 23 Oktober 1982, Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam semula tercatat atas nama Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio) yang terletak di Jalan Tegalan No. 13, Kel. Palmeriam, Kec. Matraman, Kotamadya Jakarta Timur dengan luas tanah 656 M2 (enam ratus lima puluh enam meter persegi) ;
4. Bahwa Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Tergugat II melalui pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta/ Kepala Direktorat Agraria tanggal 14 September 1982 No. 2930/ 523/ I/ HGB/ 1/ 1982 ;
5. Bahwa pada tanggal 3 Nopember 1988 Sertifikat tersebut telah dialihkan haknya kepada Ny. Lena Puspita Sari Kentjana Kurniadjaja berdasarkan Akte Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah John Leonard Waworuntu, tanggal 8 Juni 1988 No. 376/ 1988/ Matraman ;
6. Bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 24 september 2002 No. 411/ HGB/ JT/ 2002, Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam yang berakhir haknya tanggal 22 Oktober 2002 diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun dan berakhir tanggal 21 Oktober 2022 ;
7. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah Guntur Sri Mahanani, SH tanggal 20 Oktober 2004 No. 92/ 2004 Sertifikat tersebut telah dialihkan haknya kepada Hendro Prawiro Negoro tercatat tanggal 4 Nopember 2004 ;
8. Bahwa Sertifikat juga telah dibebani Hak Tanggungan I (pertama) atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta berdasarkan Akte Pejabat Pembuat Akta Tanah Guntur Sri Mahanani, SH tanggal 20 Desember 2004 No. 108/ 2004 ;
9. Bahwa Tergugat II menolak sebagian dalil Gugatan Penggugat oleh karena tidak ada keterlibatan Tergugat II terhadap dalil Gugatan Penggugat lainnya tersebut ;
10. Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas terbukti Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam diterbitkan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku karena itu Sertifikat tersebut sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan repliknya tertanggal 20 Juni 2006 dan Tergugat mengajukan dupliknya tertanggal 4 Juli 2006 ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam, diberi tanda P.1 ;
2. Foto copy Akte Jual Beli tanggal 8 Juni 1988 dengan No. 376/ -/ 1988/ Matraman, diberi tanda P.2 ;

3. Foto copy Pencatatan Sipil Kutipan Akta Kematian No. 46/ J1/ 1988, diberi tanda P.3 ;
4. Foto copy Surat Tanda Kendaraan Bermotor Nopol B 13 RF, diberi tanda P.4 ;
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk No. 07221/ 42033008 atas nama Ny. Maria Puspita Kurniadjaja, diberi tanda P.5 ;
6. Foto copy Surat Kuasa, diber tanda P.6 ;
7. Foto copy Tanda Keterangan C dari Yayasan Pendidikan Konsulen Pajak No. Seri : 000048 tanggal 9 Juni 1977, diberi tanda P.7 ;
8. Foto copy Kartu Keluarga No. 294/ DT/ I/ 2/ 04/ 001/ 68 tanggal 3 Nopember 1970 atas nama Joseph Kurniadjaja, diberi tanda P.8 ;
9. Foto copy Daftar Keluarga atas nama Joseph Kurniadjaja tanggal 17 Mei 1970, diberi tanda P.9 ;
10. Foto copy Surat Pengumuman tentang meninggalnya Joseph Kurniadjaja, diberi tanda P.10 ;
11. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1608 atas nama pemilik Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio), diberi tanda P.11 ;
12. Foto copy Gambar dan Denah Bangunan Rumah 2 (dua) lantai yang dibangun berdiri atas Sertifikat Hak Milik No. 1608 atas nama Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio), diberi tanda P.12 ;
13. Foto copy Tanda Bukti Penerimaan Retribusi No. 663/ KE/ Sip/ 86 tanggal 21 Maret 1986, diberi tanda P.13 ;
14. Foto copy Surat dari Departemen Kesehatan Republik Indonesia tanggal 21 Januari 1985, diberi tanda P.14 ;
15. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran atas Pajak Bumi Bangunan, diberi ntanda P.15 ;
16. Foto copy Surat dari Departemen Kehakiman Republik Indonesia tanggal 27 Maret 1989 yang ditujukan kepada Tergugat I perihal AktaWasiat atas nama alm. Maria Puspita, diberi tanda P.16 ;
17. Foto copy Surat dari Departemen Kehakiman Republik Indonesia tanggal 27 Maret 1989 yang ditujukan kepada Tergugat I perihal Akta Wasiat atas nama alm. Joseph Kurniadjaja, diberi tanda P.17 ;
18. Foto copy Akta Surat Wasiat tanggal 7 Maret 1987, diberi tanda P.18 ;
19. Foto copy Surat dari Ny. Maria Benigna Yosephine Kurniadjaja tanggal 22 Pebruari 1985, diberi tanda P.19 ;
20. Foton copy Bukti Penyerahan dari PT. DIPO MOTOR, diberi tanda P.20 ;
21. Foto copy Surat Keterangan Waris, diberi tanda P.21 ;
22. Foto copy Akte Perkawinan No. 750/ 1960, diberi tanda P.22 ;
23. Foto copy Akte Kelahiran No. 87/ 1959, diberi tanda P.23 ;
24. Foto copy Akte Kelahiran No. 88/ 1959, diberi tanda P.24 ;  
Akta jual..., Stefanus Pandu Dewonoto, FH UI, 2012



25. Foto copy Akte Kelahiran No. 427/ 1959, diberi tanda P.25 ;
26. Foto copy Surat Keterangan Kewarganegaraan RI No. 75/ PN Djk.UTT/ 1971 WNI,  
.....diberi tanda P.26 ;
27. Foto copy Catatan Menolak Warisan No. 04/ 1989,diberi tanda .....P.27 ;
28. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, diberi  
tanda..... P.28 ;
29. Foto copy Tanda Pembayaran Iuran Pembangunan Daerah atas nama Ny. Maria  
Puspita,..... diberi tanda P.29 ;
30. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 17 Juli 2006, diberi tanda P.30.

Bukti mana setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P.1, P.2, P.4, P.9, P.10, P.11, P.16, P.17, P.20, P.24, P.27, tidak diketahui aslinya ;

Menimbang, bahwa disamping Penggugat mengajukan bukti surat, juga mengajukan beberapa orang saksi di bawah sumpah masing-masing bernama :

1. Indra Kurniadi Kusuma :

Yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui tentang hal yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini ; yaitu soal rumah di Jln. Tegalan No. 13;
- Bahwa saksi mengetahui letak rumah yang disengketakan tersebut ;
- Bahwa setahu saksi terdapat harta lain selain rumah yang disengketakan tersebut, tetapi setahu saksi mereka masing-masing telah mendapat bagiannya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sewaktu orang tua Penggugat membeli rumah yang disengketakan tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang rumah di Jalan Rawamangun ;

2. Asja :

Yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat sejak tahun 1961 ;
- Bahwa saksi adalah pesuruh dari orang tua Penggugat dan Tergugat sejak tahun 1961 ;
- Bahwa setahu saksi orang tua Penggugat dan Tergugat tinggal di rumah yang disengketakan tersebut sejak tahun 1969 ;
- Bahwa setahu saksi pekerjaan orang tua Penggugat dan Tergugat adalah konsultan pajak ;
- Bahwa setahu saksi rumah yang disengketakan dan rumah di Jalan Rawamangun adalah milik Pak Yoseph dan ibu Maria ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui harta-harta pak Yoseph yang lainnya ;
- Bahwa saksi tidak pernah membayar PBB rumah yang disengketakan tersebut ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah di Jalan Rawamangun lebih kurang 500 M2 (lima ratus meter persegi) ;

Bahwa saksi mengetahui yang membangun rumah di Jalan Rawamangun adalah pak Yoseph ;

- Bahwa setahu saksi penghasil pak Yoseph cukup untuk membayar biaya berobat ibu Maria di rumah sakit ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk meneguhkan sangkalannya mengajukan bukti surat berupa :

DALAM REKONPENSI :

1. Foto copy Akte Jual Beli tanggal 8 Juni 1988 dengan No. 376/ -/ 1988/ Matraman, diberi tanda T. I-1 ;
2. Foto copy Surat Kuasa notariil dari alm. Maria Puspita Kurniadjaja kepada alm. Joseph Kurniadjaja No. 1376, diberi tanda T. I-2 ;
3. Foto copy Kwitansi Penerimaan Uang yang bermaterai cukup, diberi tanda T. I-3 ;
4. Foto copy Akta Jual Beli tanggal 8 Juli 1988 dengan No. 1117/ 147/ BDG/ VII/ 1988, diberi tanda T. I-4 ;
5. Foto copy Surat Kuasa notariil dari alm. Ny. Maria Puspita Kurniadjaja kepada alm. Joseph Kurniadjaja No. 1375, diberi tanda T. I-5 ;
6. Foto copy Kwitansi Penerimaan Uang yang bermaterai cukup, diberi tanda T. I-6 ;
7. Foto copy Akta Jual Beli tanggal 23 Juli 1979 dengan No. 24/ VII/ 1979, diberi tanda T. I-7 ;
8. Foto copy Akta Jual Beli tanggal 19 Juni 1989 dengan No. 570/ 1989/ Koja, diberi tanda T. I-8 ;
9. Bukti yang disampaikan oleh Tergugat dalam Rekonvensi ini berupa foto-foto dari tanggal 10 Januari 1988 sampai dengan 5 Pebruari 1988, diberi tanda T. I-9 ;
10. Foto copy Akta Jual Beli No. 92/ 2004, diberi tanda T. I-10 ;

DALAM REKONPENSI :

1. Foto copy "Register of Death" yang dikeluarkan di New South Wales Australia oleh F.T. Popa Medical Practitioner, diberi tanda P/ rek-1 ;
2. Foto copy Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pembantu Catatan Sipil Wilayah Kota Jakarta Timur No. 46/ JT/ 1988 tanggal 15 Maret 1988, diberi tanda P/ rek-2 ;
3. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara No. 203/ Pdt/ G/ 2004/ PN.JKT.TIM, diberi tanda P/ rek-3 ;

4. Foto copy Surat Panggilan dari Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Timur No.Pol. : S.Pgl/ 3079/ S.13/ IX/ 2005/ Reskrim, diberi tanda P/ rek-4 ;
5. Foto copy Surat Ketetapan No.Pol. : S.TAP/ 11/ IV/ 2006/ Res.Jt. tentang Penghentian Penyidikan (SP3), diberi tanda P/ rek-5 ;



Bukti mana setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

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

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk meneguhkan sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam atas nama Ny. Maria Puspita (Pouw Tjeng Lan Nio) tanggal 23 Oktober 1982 luas 656 M2 (enam ratus lima puluh enam meter persegi), diberi tanda T.II-1 ;
2. Foto copy Akta Jual Beli tanggal 8 Juni 1988 No. 376/ 1988/ Matraman yang dibuat dihadapan John Leonard Waworuntu selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, diberi tanda T.II-2 ;
3. Foto copy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 24 September 2002 No. 411/ HGB/ JT/ 2002, diberi tanda T.II-3 ;
4. Foto copy Akta Jual Beli tanggal 20 Oktober 2004 No. 92/ 2004 yang dibuat dihadapan Guntur Sri Mahanani, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, diberi tanda T.II-4 ;
5. Foto copy Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 20 Desember 2004 No. 108/ 2004 yang dibuat dihadapan Guntur Sri Mahanani, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, diberi tanda T.II-5a ;
6. Foto copy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 20 Desember 2004 No. 44 yang dibuat dihadapan Eriani, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, diberi tanda T.II-5b ;

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

Menimbang bahwa pada tgl. 11-8-2006 oleh Majelis Hakim telah dilaksanakan pemeriksaan setempat terhadap obyek perkara yaitu sebidang tanah seluas 1000M2 berikut bangunan Rumah yang ada di atasnya terletak di jln Rawamangun No. 60A Jakarta Pusat, sebagaimana dalam Gugatan point 3;

Menimbang, bahwa masing-masing pihak telah menyampaikan kesimpulannya tanggal 1 Agustus 2006 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Eksepsi Tergugat sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya tanggal 11 Mei 2006 mengemukakan bahwa Gugatan Penggugat obscure libel (kabur) keterkaitannya antara Posita dan Petitum sehingga membingungkan dan mencampur adukkan antara harta waris yang belum terbagi dengan perbuatan melawan hukum, dan adanya beberapa tanah dan bangunan yang terletak di Cirebon tidak ada kaitannya dengan Tergugat I dan Tergugat II ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut ; bahwa setelah meneliti Gugatan Penggugat ternyata antara posita dan petitum saling mendukung satu sama lainnya, sedangkan apakah Gugatan Penggugat merupakan gugatan harta warisan atau gugatan perbuatan melawan hukum hal ini sudah menyangkut pokok perkara sehingga oleh karena itu eksepsi dari Tergugat I harus dinyatakan ditolak ;

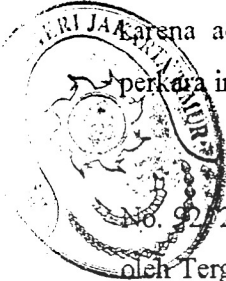
Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II dalam jawabannya tertanggal 12 Juni 2006 telah mengajukan eksepsi bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam yang diterbitkan oleh Tergugat II tanggal 23 Oktober 1982 atas nama Ny. Maria Puspita telah dialihkan kepada Tergugat I tanggal 3 Nopember 1988, sehingga oleh karena itu Penggugat sudah tidak punya hak lagi untuk mengajukan gugatan tersebut oleh karena sejak diterbitkannya sertifikat sampai dengan diajakannya keberatannya ini lebih dari 5 (lima) tahun ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis mempertimbangkan sebagai berikut ; bahwa hak seseorang untuk mengajukan tuntutan (hak) terhadap suatu tanah di dalam hukum tidak dikenal adanya daluarsa, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 27 Pebruari 1975 No. 7.k/ Sip/ 1973. jo Putusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1973 No. 916.k/ Sip/ 1973, sehingga oleh karenanya eksepsi ini harus ditolak ;

Menimbang, bahwa Tergugat II disamping mengajukan eksepsi seperti tersebut diatas juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya Gugatan Penggugat kurang pihak oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam sekarang ini atas nama Hendro Prawiro Negoro tertanggal 4 Nopember 2004 dan telah dibebankan hak tanggungan I (pertama) No. 3221/ 2004 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk ;

Menimbang, bahwa pada dasarnya merupakan suatu hak bagi Penggugat untuk menentukan siapa saja yang akan digugat di pengadilan, sepanjang pihak yang digugat ada kaitannya dengan pokok persengketaan ;

Menimbang, bahwa apakah benar Gugatan Penggugat kekurangan pihak karena adanya pihak lain yang semestinya harus dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini ;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P I-10 berupa foto copy Akta Jual Beli No. 92/2004 ternyata tanah sengketa point 4.1 dari Gugatan Penggugat telah dialihkan oleh Tergugat I kepada pihak lain yaitu Tn. Hendro Prawiro Negoro ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-1, T.II-2, T.II-4, T.II-5a, T.II-5b, ternyata tanah sengketa Gugatan Point 4.1 dalam Gugatan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 113/ Palmeriam tercatat atas nama Hendro Prawiro Negoro tertanggal 4 Nopember 2004, dan telah dibebani Hak Tanggungan I (pertama) No. 3221/ 2004 atas nama PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk ;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap tanah sengketa point 4.1 dalam Gugatan Penggugat telah dialihkan oleh Tergugat I kepada pihak lain yaitu Hendro Prawiro Negoro, kemudian dibebankan hak tanggungan kepada PT Bank Rakyat Indonesia ( Persero ) TBK, seharusnya ditarik sebagai Pihak Tergugat agar Gugatan Penggugat tidak sia-sia di kemudian hari ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi dari Tergugat II dapat dikabulkan ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat II dikabulkan maka terhadap pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa karena gugatan pokok dinyatakan tidak dapat diterima maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini ditanggung oleh Penggugat ;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat II dikabulkan maka Gugatan Rekonpensi ini harus pula dinyatakan tidak dapat diterima ;

Mengingat akan bunyi dari Undang-Undang yang bersangkutan ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI :

Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II ; ✓

DALAM POKOK PERKARA :

Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; ✓

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.194.000.-  
(satu juta seratus sembilan puluh empat ribu rupiah) ; ✓

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat rekonpensi tidak dapat diterima ; ✓

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari :  
Selasa, tanggal 26 September 2006 oleh kami ; FARID FAUZI, SH sebagai Hakim Ketua,  
BAMBANG UTOMO, SH dan JOHN PIETER, SH, MH masing-masing sebagai Hakim  
Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari  
itu juga oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta  
dibantu oleh MUSLIH Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh TERGUGAT I, Kuasa  
TERGUGAT II, tanpa hadirnya PENGGUGAT. -

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua tersebut,

t.t.d.

t.t.d.

1. BAMBANG UTOMO, S.H.

FARID FAUZI, S.H.

t.t.d.

2. JOHN PIETER, S.H., M.H.

Panitera Pengganti tersebut,

t.t.d.

MUSLIH

Perkara Perdata No.84 /Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim.

Untuk salinan resmi sesuai dengan aslinya diberikan kepada  
dan atas permintaan Tergugat I secara lisan pada tanggal 15  
November 2006.

Jakarta, 15 November 2006.

*J* KETUA PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR  
U.B.  
PANITERA / SEKRETARIS *D*



*Esther*  
Ny. ESTHER MONGAN, SH  
NIP. 040029326

K U A S A.

Nomor : 1376.

-Pada hari ini, Sabtu, tanggal tigapuluh Januari ---  
seribu sembilan ratus delapan puluh delapan ---  
( 30 - 1 - 1988 ).-----

-Saya telah menghadap dihadapan saya, JOHN LEONARD --  
WAWORUNTU, Notaris di Jakarta, dengan dihadiri -----  
saksi saksi yang akan disebut dan telah dikenal oleh  
saya, Notaris : -----

-Nyonya MARIA PUSPITA (dahulu bernama POON TJENG-  
LAW NIO) awasta, tinggal di Jakarta, Jalan Tegal-  
sa nomor 13 Rt. 009 Rv. 003, Kelurahan Palmerian;

-Penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.-----

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

-Tuan JOSEPH KURNIAJAJA, awasta, tinggal di ---  
Jakarta, Jalan Rawamangun nomor 60 A Rt. 009 ---  
Rv. 003, Kelurahan Rawamangun ; -----

I s t i m e w a : -----

-Untuk menjual hak dan milik pemberi kuasa atas : --

-Sebidang tanah Hak Guna Bangunan nomor 113 / ---  
Palmerian berukuran luas 656 m2 (enam ratus ---  
lima puluh enam meter persegi) diuraikan dalam ---  
Gambar Situasi tanggal empat belas Januari -----  
seribu sembilan ratus delapan puluh dua -----  
( 14 - 1 - 1982 ) nomor 3/56/1982 Sertipikat -----  
tanggal duapuluh tiga Oktober seribu sembilan ---  
ratus delapan puluh dua ( 23 - 10 - 1982 ) tertu ---





lis atas nama Nyonya MARIA YUSPITA (POUW TJENG  
LAN HIO) ;

-denikian berikut segala sesuatu yang ditanam,  
ditempatkan dan didirikan diatas tanah terse-  
but, yang karena sifatnya, guna peruntukannya  
atau menurut penetapan Undang Undang, term-  
asuk sebagai barang tetap, terutama sebuah rumah -  
tempat tinggal beserta turutan turutannya,  
terbuat dari atap genteng, dinding tembok, lantai  
ubin, didirikan dengan Ijin Mendirikan Bangunan  
tertanggal dua puluh September seribu sembilan  
ratus tujuh puluh lima (20 - 9 - 1975) nomor  
32.00/IMB/PO/75. letaknya di Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Timur,  
Kecamatan Metraman, Kelurahan Palmerian, setan-  
pat dikenal sebagai persil dan bangunan di  
Jalan Tegalan nomor 13 ;

-dengan memaki syarat syarat dan untuk sejumlah  
harga yang dipandang baik oleh penerimanya ;  
-untuk keperluan tersebut dikuasakan kepada  
dimana perlu, memberi keterangan keterangan,  
membuat, minta dibuatkan dan menanda tangani  
akte jual belinya, menerima uang harga pemba-  
yaran dan untuk itu memberi kwitansinya.

-Selanjutnya turut menghadap dihadapan saya, Notaris  
dan saksi saksi :

-Tuan JOSEPH KURSIADAJA tersebut ;

-Menghadap telah dikenal oleh saya, Notaris, mese-  
rangkan mengetahui dan menerima pemberian kuasa

tersebut. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Maka dari apa yang tersebut diatas. \_\_\_\_\_

-Dibuat dan diresmikan surat akte ini, ditulis, \_\_\_\_\_

dibaca dan ditanda tangani di Jakarta, pada hari, \_\_\_\_\_

tanggal, bulan dan tahun seperti yang tersebut \_\_\_\_\_

pada permulaan surat akte ini, dihadapan tuanku \_\_\_\_\_

tuanku ALFREDO DONGORAN SIRIBAR dan BACHRIE \_\_\_\_\_

keduanya pegawai kantor Notaris dan tinggal di \_\_\_\_\_

Jakarta, sebagai saksi saksi. \_\_\_\_\_

-Surat akte ini, setelah dibacakan oleh saya, \_\_\_\_\_

Notaris, kepada para penghadap dan saksi saksi, \_\_\_\_\_

maka seketika itu juga lantas ditanda tangani oleh \_\_\_\_\_

para penghadap, saksi saksi dan saya, Notaris. \_\_\_\_\_

-Dibikin dengan tiga tambahan, satu coretan dan \_\_\_\_\_

setu coretan dengan gantian. \_\_\_\_\_

-Ditanda tangani : MARIA PURPITA (POON TJENG LAN HIO)

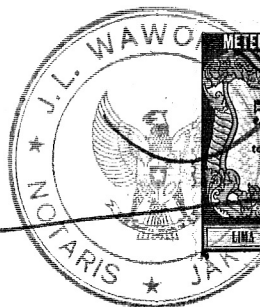
JOSEPH KURSIAJAJA ; \_\_\_\_\_

ALFREDO DONGORAN SIRIBAR ; \_\_\_\_\_

BACHRIE ; \_\_\_\_\_

JOHN LEONARD WAWORUNTU ; \_\_\_\_\_

-Dikeluarkan untuk salinan. \_\_\_\_\_



No. ....

Sudah terima dari Nyonya Lena Puspita Sari Kentjana Kurniadaja, Jakarta.

Banyaknya uang

DUABELAS JUTA Rupiah.

Untuk pembayaran penggantian harga pelepasan ~~XXXX~~ hak atas tanah di Jalan Tegelan No.13 menurut sertipikat (tanda bukti hak tanah) No.113 seluas 656 (Enamratus limapuluh enam) meter persegi dan rumahnya yang terbuat dari dinding tembok, atap genteng dan lantai ubin.

Akte jual-belinya dapat dibuat setiap saat pada seorang notaris/pejabat pembuat akte tanah.

Jumlah Rp.

12.000.000,-

Jakarta, 15 Januari 1954  
Mengetahui/menyetujui

Joseph Kurniadaja.

Nyonya Maria Puspita

