



SKRIPSI

**ASPEK HUKUM PEMBATALAN SURAT KUASA OLEH NOTARIS
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH
(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85
PK/Pdt/2010)**

***THE LAW ASPECT OF A WARRANT CANCELLATION BY A NOTARY
PUBLIC IN HOUSE TRADE AGREEMENT
(STUDY OF THE REPUBLIC OF INDONESIA SUPREME COURT
VERDICT NUMBER 85 PK/PDT/2010)***

GABRIEL.H.PURBA

050710101204

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2012**

SKRIPSI

**ASPEK HUKUM PEMBATALAN SURAT KUASA OLEH NOTARIS
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH
(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85
PK/Pdt/2010)**

***THE LAW ASPECT OF A WARRANT CANCELLATION BY A NOTARY
PUBLIC IN HOUSE TRADE AGREEMENT
(STUDY OF THE REPUBLIC OF INDONESIA SUPREME COURT
VERDICT NUMBER 85 PK/PDT/2010)***

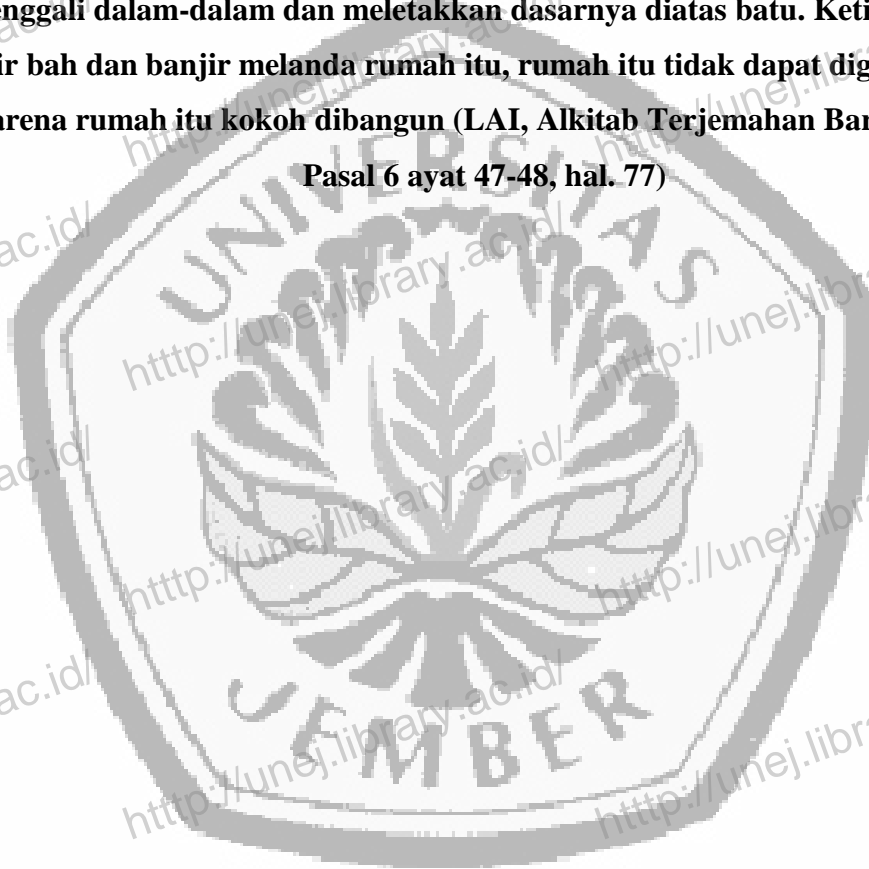
GABRIEL.H.PURBA

050710101204

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2012**

MOTTO

Setiap orang yang datang kepada-Ku dan mendengarkan Perkataan-Ku serta melakukannya-Aku akan menyatakan kepadamu dengan siapa ia dapat disamakan, ia sama dengan seorang yang mendirikan rumah: orang itu menggali dalam-dalam dan meletakkan dasarnya diatas batu. Ketika datang air bah dan banjir melanda rumah itu, rumah itu tidak dapat digoyahkan karena rumah itu kokoh dibangun (LAI, Alkitab Terjemahan Baru: Lukas Pasal 6 ayat 47-48, hal. 77)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan sebagai ungkapan rasa cinta kasih yang tulus dan rasa terima kasih kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda G. Purba S.E dan Ibunda R. Sinambela yang telah melahirkan, membimbing, dan merawat Penulis sejak kecil, terima kasih atas segala doa restu, curahan kasih sayang, cinta, dan dukungan serta pengorbanan yang tidak bisa dinilai oleh apapun demi selesainya pendidikan penulis;
2. Alamamater Universitas Jember, Khususnya Fakultas Hukum Universitas Jember yang Penulis banggakan;
3. Para pendidik sejak SD sampai SMA dan semua Dosen yang telah mendidik dan memberikan Ilmu Pengetahuan terhadap penulis.



**ASPEK HUKUM PEMBATALAN SURAT KUASA OLEH NOTARIS
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH
(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85
PK/Pdt/2010)**

***THE LAW ASPECT OF A WARRANT CANCELLATION BY A NOTARY
PUBLIC IN HOUSE TRADE AGREEMENT
(STUDY OF THE REPUBLIC OF INDONESIA SUPREME COURT
VERDICT NUMBER 85 PK/PDT/2010)***

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

GABRIEL.H.PURBA
050710101204

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2012**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 22 OKTOBER 2012**

Oleh :

Pembimbing,

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 19601006198902 1 001

Pembantu Pembimbing,

FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.
NIP. 198009212008011009

PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul :

**ASPEK HUKUM PEMBATALAN SURAT KUASA OLEH NOTARIS
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH
(Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85
PK/Pdt/2010)**

***THE LAW ASPECT OF A WARRANT CANCELLATION BY A NOTARY
PUBLIC IN HOUSE TRADE AGREEMEN)
(STUDY OF THE REPUBLIC OF INDONESIA SUPREME COURT
VERDICT NUMBER 85 PK/PDT/2010)***

Oleh :

**GABRIEL.H.PURBA
050710101204**

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

**I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 1960100 6198902 1 001**

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.
NIP. 198009212008011009**

Mengesahkan,

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

**Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.
NIP. 196001011988021001**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin

Tanggal : 22

Bulan : Oktober

Tahun : 2012

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji,

Ketua,

Sekretaris,

KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U
NIP. 194809031980021001

YUSUF ADI WIBOWO, S.H., L.L.M
NIP. 197810242005011002

Anggota Penguji,

IWAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

.....

FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.
NIP. 198009212008011009

.....

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Gabriel.H.Purba

NIM : 050710101204

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah ini yang berjudul **“ASPEK HUKUM PEMBATALAN SURAT KUASA OLEH NOTARIS DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85 PK/Pdt/2010)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansial disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 22 Oktober 2012

Yang Menyatakan,

GABRIEL.H.PURBA
NIM. 050710101204

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan terima kasih penulis panjatkan pada Tuhan Yesus Kristus, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“ASPEK HUKUM PEMBATALAN SURAT KUASA OLEH NOTARIS DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85 PK/Pdt/2010)**. Skripsi ini merupakan karya ilmiah dan merupakan salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini tentunya tidak lepas dari dukungan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas segala bantuan, khususnya kepada :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
2. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Pembantu Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
3. Kopong Paron Pius, S.H., S.U, selaku Ketua Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
4. Yusuf Adi Wibowo, S.H., L.L.M, selaku Sekretaris Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Moh. Ali, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Akademik, terima kasih atas segala dukungan, pengarahan dan bimbingannya selama kuliah;
6. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum, selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Bapak Sugijono, S.H., M.H, selaku Ketua Jurusan Bidang Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Orang tua saya tercinta, Papa Gading Purba S.E dan Mama Rospita Sinambela, adik saya Pieter Johannes Purba, Novi Yanti Purba, S.AP, Antonius Herbi Purba yang telah memberikan kasih sayang, semangat serta doa hingga skripsi ini terselesaikan;
10. Kepada Hotmaria Anchelia Nora Sitorus, terima kasih atas segala rasa sayang dan pengorbanannya selama ini;
11. Pdt. Paul Benedictus Sihombing S.Th., dan Keluarga besar Parsadaan Keluarga Batak Jember Nahumaliang (PKBJN) saya yang berada di Jember terima kasih atas segala doa dan motivasi pada penulis;
12. Kawan saya Suhardi Laiya S.H., Perbandos Purba S.H., Roberto Sinaga S.H., dan seluruh teman-teman Fakultas Hukum khususnya angkatan 2005 yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, terima kasih atas segala motivasi, saran dan perhatiannya;
13. Teman saya Parlin Soni Nainggolan, S.H, Aristarkhus Sihombing, S.H, Austin Siallgan, Eka Debora Sidauruk, Corry Silaban, Rudy Symbolon, Shendy Parhusip, Purnama Samosir, Richard Tambunan, Cristina Sitorus, dan seluruh teman-teman Naposobulung Huria Kristen Batak Protestan (NHKBP) terima kasih atas segala doa, motivasi, saran, dan perhatiannya;
14. Kawan seperjuangan saya Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia (GmnI) Komisariat Fakultas Hukum terima kasih atas segala dukungan dan rasa persaudaraan yang telah diberikan kepada saya, semoga semangat perjuangan tetap dijunjung tinggi;

Semoga Yang Maha Kuasa memberikan balasan kebaikan dan keikhlasan yang telah penulis terima. Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dijadikan sebagai acuan untuk pengembangan penulisan selanjutnya.

Jember, 22 Oktober 2012

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas rumah lazim digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya jual beli dihadapan PPAT untuk dijadikan dasar peralihan hak atas rumah. Dalam putusan MA No. 85 PK/Pdt/2010 antara Robby Mayer (Penggugat) melawan Nyonya Alice Sumampow (Tergugat I), Dr Barbara Maesi Sumampow (Tergugat II), Dr Halim (Tergugat III), posisi Robby Mayer adalah Pembeli rumah milik para tergugat melalui Dr. Barbara Maesi Sumampow berdasarkan surat kuasa nomor 53 tanggal 30 Desember 2005. Akan tetapi Nyonya Alice Sumampow (tergugat I) menyatakan bahwa ia tidak pernah memberikan kuasa kepada Dr. Barbara Maesi Sumampow (anak kandungnya) untuk menjual rumah/tanah yang dimaksud atas nama dirinya dan atas nama Dr. Halim (tergugat III). Atas dasar tersebut, notaris Alina Hanum Nasution membatalkan Surat Kuasa Menjual yang diduga palsu tersebut. Akan tetapi didalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tidak disebutkan Kewenangan Notaris untuk membatalkan suatu perjanjian dalam hal ini surat kuasa menjual. Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik mengkaji Putusan MA No.85 PK/Pdt/2010 dalam bentuk skripsi dengan Judul “ASPEK HUKUM PEMBATALAN SURAT KUASA OLEH NOTARIS DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH (Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85 PK/PDT/2010)”.

Permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini yaitu apakah notaris dapat membatalkan surat kuasa menjual yang dibuatnya, dan apakah Putusan PTUN, PTTUN serta surat keterangan dan surat perjanjian jual beli dapat dijadikan dasar dalam pengajuan peninjauan kembali, serta apakah dasar pertimbangan majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85 PK/PDT/2010 telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pembatalan surat kuasa yang dibuat oleh Notaris dalam perjanjian jual beli, dan untuk mengetahui dan memahami pengajuan peninjauan kembali (PK) didasarkan pada Putusan PTUN, PTTUN, serta surat keterangan dan surat perjanjian jual beli,

serta untuk mengetahui dan memahami dasar pertimbangan majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85 PK/PDT/2010 telah sesuai dengan hukum yang berlaku. Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif, pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Kesimpulan yang diperoleh didalam penulisan skripsi ini, yang pertama adalah bahwa berdasarkan Pasal 15 ayat (1), Pasal 15 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang khusus mengatur tentang kewenangan notaris, notaris tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan surat kuasa menjual yang dibuat oleh notaris itu sendiri. Kedua, Putusan PTUN, PTTUN, Surat Keterangan, dan Surat Perjanjian dapat dijadikan dasar untuk melakukan peninjauan kembali. Sebab hal tersebut merupakan *Novum* (bukti baru) yang belum pernah diajukan dalam proses pembuktian di tingkat Pengadilan Negeri, Banding, maupun Kasasi dalam perkara ini. Ketiga, Putusan majelis hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85 PK/PDT/2010/ tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Putusan majelis hakim tersebut telah mengesampingkan fakta-fakta hukum yang timbul didalam putusan PTUN, PTTUN, Surat Keterangan, dan Surat Perjanjian yang diajukan sebagai fakta hukum baru dalam pengajuan upaya hukum peninjauan kembali.

Saran yang dapat diberikan dalam skripsi ini, yakni dalam membuat suatu perjanjian harusnya diperhatikan mengenai hal-hal yang menyangkut objek perjanjiannya dan harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek* (BW). Seharusnya putusan pengadilan dibuat bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, sehingga putusan pengadilan tersebut dapat dilaksanakan, sebab Putusan Pengadilan tidak hanya merupakan proses penyelesaian sebuah perkara belaka. Hakim seharusnya memperhatikan fakta-fakta yang terungkap di dalam persidangan PTUN, PTTUN, Surat Keterangan, dan Surat Perjanjian yang diajukan sebagai fakta hukum baru dalam pengajuan upaya hukum peninjauan kembali.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penulisan	5
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Skunder	7
1.4.4 Bahan Non Hukum	7
1.4.5 Analisa Bahan Hukum	8
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Perjanjian	9

2.1.1	Pengertian Perjanjian	9
2.1.2	Syarat-Syarat Sah Perjanjian	10
2.1.3	Pembatalan Perjanjian	14
2.2	Pemberian Kuasa	16
2.2.1	Pengertian Pemberi Kuasa	16
2.2.2	Kewajiban Pemberi Kuasa	18
2.2.3	Kewajiban Penerima Kuasa	19
2.2.4	Berakhirnya Pemberian Kuasa	22
2.3	Notaris	22
2.3.1	Pengertian Notaris	22
2.3.2	Tugas dan Wewenang Notaris	23
2.4	Jual Beli	26
2.4.1	Pengertian Jual Beli	26
2.4.2	Bentuk Perjanjian Jual Beli	27
2.4.3	Kewajiban Penjual	30
2.4.4	Kewajiban Pembeli	32
2.5	Putusan	32
2.5.1	Pengertian Putusan	32
2.5.2	Macam-Macam Putusan	33
2.6	Pembuktian	35
2.6.1	Dasar Hukum Pembuktian	35
2.6.2	Sistem Pembuktian	36
2.6.3	Beban Pembuktian	37
2.6.4	Macam-Macam Alat Bukti	38

BAB 3. PEMBAHASAN 41

3.1 Pembatalan Surat Kuasa Menjual Oleh Notaris Yang Telah
dibuatnya 41

3.2 Putusan PTUN, PTTUN, Serta Surat Keterangan dan Surat
Perjanjian Jual Beli Sebagai Dasar Pengajuan
Peninjauan Kembali 56

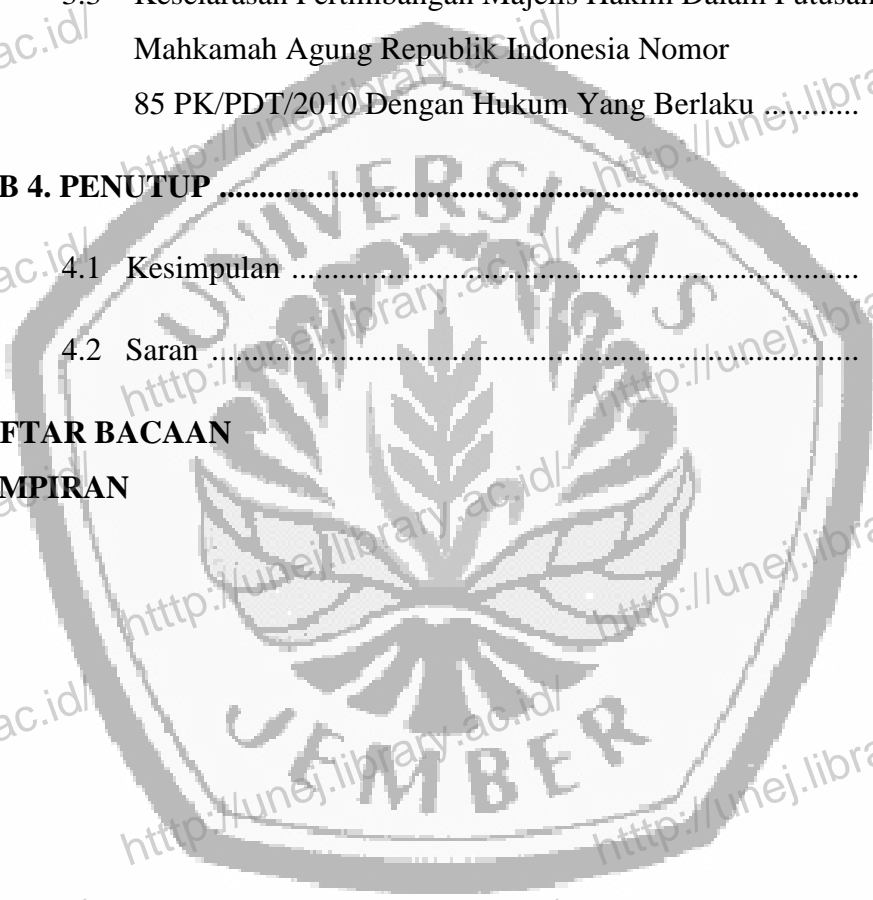
3.3 Keselarasan Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Putusan
Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor
85 PK/PDT/2010 Dengan Hukum Yang Berlaku 68

BAB 4. PENUTUP 74

4.1 Kesimpulan 74

4.2 Saran 74

**DAFTAR BACAAN
LAMPIRAN**



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 85
PK/PDT/2010

