

## BAB 2 PEMBAHASAN

### 2.1. Pengertian dan Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

#### 2.1.1. Pengertian dan Syarat Sahnya Perjanjian

Manusia adalah makhluk sosial yang kodratnya harus selalu berhubungan satu sama lain. Hubungan ini kemudian melahirkan sesuatu yang disebut 'perikatan'. Secara harfiah, kata 'perikatan' merupakan terjemahan dari istilah *verbintennis* yang merupakan pengambilalihan kata *obligation* dalam *Code Civil* Perancis yang menimbulkan hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain.

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa "tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang"<sup>39</sup>. Pada rumusan tersebut di atas terlihat bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih dalam bidang atau lapangan harta kekayaan. Oleh karena itu hubungan tersebut merupakan hubungan hukum.

Berdasarkan rumusan tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa dalam suatu perikatan terdapat unsur-unsur sebagai berikut.

1. Bahwa perikatan itu adalah suatu hubungan hukum;
2. Hubungan hukum tersebut melibatkan dua atau lebih orang atau pihak;
3. Hubungan hukum tersebut adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan;
4. Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam perikatan<sup>40</sup> dan juga melahirkan hak pada pihak yang satunya lagi.

Hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak sebagai akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, atau sebagai perintah peraturan perundang-undangan. Dengan demikian berarti hubungan

<sup>39</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1233.

<sup>40</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja (1), *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta : Rajawali Pers, 2004, halaman 17.

hukum ini dapat lahir sebagai akibat perbuatan hukum yang disengaja ataupun tidak, atau karena suatu peristiwa hukum, dan suatu keadaan hukum. Peristiwa hukum yang melahirkan perikatan misalnya tampak dalam kelahiran yang menerbitkan kewajiban alimentasi atau kematian yang mewariskan harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya. Keadaan hukum yang melahirkan perikatan misalnya dalam hukum bertetangga.

Pihak-pihak dalam perikatan tersebut, sekurang-kurangnya terdiri dari dua pihak, yaitu pihak yang berkewajiban pada satu sisi (disebut debitor) dan pihak yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut pada sisi yang lain (disebut kreditor). Hal ini adalah konsekuensi logis dari sifat perikatan itu sendiri yang melahirkan kewajiban pada pihak yang satu dalam perikatan. Kewajiban tersebut dapat melahirkan atau menciptakan pihak lain yang berhak atas pemenuhan kewajiban tersebut.

Hubungan hukum yang lahir adalah hubungan hukum di bidang hukum harta kekayaan. Rumusan ini memberikan pengertian bahwa dalam setiap perikatan terlibat dua macam hal. Pertama, menunjuk pada keadaan wajib yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kedua, berhubungan dengan pemenuhan kewajiban tersebut yang dijamin dengan harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut. Maka dari itu, setiap hubungan hukum yang tidak membawa pengaruh terhadap pemenuhan kewajiban yang bersumber dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban, tidaklah termasuk dalam pengertian dan ruang lingkup hukum perikatan.

Dilihat dari sumber yang menyebabkan lahirnya perikatan, maka jenis perikatan dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu :

1. Perikatan yang lahir dari perjanjian

Perikatan yang lahir dari perjanjian adalah perikatan yang lahir atas kehendak dan direncanakan oleh para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perikatan.

2. Perikatan yang lahir dari undang-undang

Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah perikatan yang lahir dari suatu keadaan hukum yang tidak dikehendaki atau direncanakan oleh para pihak

atau dari suatu peristiwa hukum. Dari perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut oleh undang-undang ditentukan lahir suatu perikatan.

Sebagaimana telah dijelaskan di muka, perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Kewajiban yang dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang perjanjian sebagai : “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>41</sup> Bunyi pasal tersebut bermakna bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dari satu pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas prestasi tersebut. Dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, di mana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut.

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendatangkan banyak ketidakpuasan di kalangan para ahli hukum. Abdulkadir Muhammad menyebutkan ada kelemahan-kelemahan dari ketentuan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

- a. Hanya menyangkut satu pihak. Jika dilihat rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”, maka kata kerja “mengikatkan” mempunyai sifat hanya dapat dari satu pihak saja. Seharusnya rumusan itu adalah saling mengikatkan diri sehingga ada konsensus para pihak.
- b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus karena pengertian “perbuatan” termasuk tindakan melaksanakan pekerjaan tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) yang tidak mengandung konsensus antara para pihak. Seharusnya digunakan kata “persetujuan”.

---

<sup>41</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1313.

- c. Pengertian “perjanjian” dalam pasal tersebut mempunyai arti yang terlalu luas karena dapat juga mencakup pelangsungan perkawinan, janji kawin yang diatur dalam hukum perdata. Padahal “perjanjian” yang dimaksud oleh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya perjanjian yang bersifat kebendaan.
- d. Perumusan pasal tersebut tidak menyebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengadakan perjanjian itu<sup>42</sup>.

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan<sup>43</sup>. Sedangkan R. Subekti memberikan pengertian perjanjian sebagai berikut.

Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, yang menimbulkan suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya, dan terbentuknya berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis<sup>44</sup>.

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus pada pihak lain untuk menunaikan prestasi<sup>45</sup>. Sedangkan, J. Satrio mengatakan perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, di mana ada satu pihak, serta ada hak pihak lain dan ada kewajiban<sup>46</sup>. Sudikno Mertokusumo menjelaskan pengertian perjanjian itu adalah :

Hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk

<sup>42</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Alumni, 1982, halaman 78.

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> Subekti (3), *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam, Jakarta : Intermasa, 1979, halaman 1.

<sup>45</sup> M. Yahya Harahap, (1), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua, Bandung : Alumni, 1986, halaman 6.

<sup>46</sup> J.Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1982, halaman 24.

menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan, kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi<sup>47</sup>.

Untuk dapat disebut sebagai perjanjian yang sah, maka suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tersebut dirumuskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut.

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal<sup>48</sup>.

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.

Menurut Abdulkadir Muhammad yang dimaksud dengan sepakat adalah pernyataan seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuatnya itu. Pokok perjanjian itu berupa obyek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga merupakan kehendak yang sama secara timbal balik<sup>49</sup>.

Subekti menegaskan pengertian ini dengan menyatakan :

Dengan sepakat atau dinamakan juga perjanjian dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang ia adakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghndaki sesuatu yang sama secara timbal balik<sup>50</sup>.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

<sup>47</sup> Sudikno Mertokusumo (2), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 1986., halaman 96.

<sup>48</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1320.

<sup>49</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, halaman 17.

<sup>50</sup> Subekti (3), *Op.Cit.*, halaman 6.

Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian apabila ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap<sup>51</sup>. Selanjutnya Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur :

Tak cakap untuk membuat persetujuan-persetujuan adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.

Mereka ini bila melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya. Bagi orang-orang yang belum dewasa dan bagi yang berada di bawah pengampuan maka diwakili oleh pengampunya. Mengenai orang perempuan yang sudah kawin sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3/1963 telah dicabut dan sesuai dengan Pasal 31 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 orang perempuan yang sudah kawin sekarang berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Jadi yang tidak cakap menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sekarang hanyalah orang yang belum dewasa dan yang ditaruh di bawah pengampuan. Sedangkan yang dimaksud telah dewasa berdasarkan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah mereka yang sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun<sup>52</sup>.

c. Suatu hal tertentu

Berdasarkan Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang menjadi obyek perjanjian itu harus jelas atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya sedangkan mengenai jumlahnya dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian dengan ketentuan bahwa nanti dapat dihitung atau ditentukan

---

<sup>51</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1329.

<sup>52</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 330.

jumlahnya<sup>53</sup>. Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

d. Suatu sebab yang halal

Mengenai sebab yang halal ditetapkan dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum<sup>54</sup>. Sebab yang halal dimaksudkan di sini adalah bukanlah sebab dalam artian yang menyebabkan atau mendorong orang membuat suatu perjanjian, melainkan sebab dalam artian tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak dalam perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Abdulkadir Muhammad menyatakan bahwa Undang-Undang tidak melarang dan tidak memperdulikan apa yang menjadi penyebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau yang diawasi oleh Undang-Undang ialah isi perjanjian itu apakah dilarang oleh Undang-Undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak<sup>55</sup>.

Keempat unsur tersebut selanjutnya digolongkan ke dalam :

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian ( unsur subyektif).
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari pihak yang berjanji dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan dan kausa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum<sup>56</sup>.

<sup>53</sup> *Ibid*, Pasal 1333.

<sup>54</sup> *Ibid*, Pasal 1335.

<sup>55</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, halaman 94.

<sup>56</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja (2), *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, halaman 94.

Adakalanya suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif atau syarat obyektif. Tidak terpenuhinya syarat subyektif bisa disebabkan oleh beberapa hal yang diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”<sup>57</sup>

Kekhilafan mengenai subyek yang mengadakan perjanjian, paksaan dan penipuan dalam proses pembuatan perjanjian mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat subyektif sahnyanya perjanjian. Selain itu, apabila ternyata para pihak yang bertindak dalam perjanjian tidak cakap hal tersebut juga menyebabkan syarat subyektif sahnyanya perjanjian tidak terpenuhi.

Syarat objektif sahnyanya satu perjanjian menyangkut obyek dari perjanjian tersebut. Syarat objektif ini diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu hal tertentu dalam perjanjian dan dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai kewajiban adanya suatu sebab yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (jika terdapat pelanggaran terhadap unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

## **2.1.2. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

### **2.1.2.1. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Ada berbagai macam jenis perjanjian yang dapat dibuat oleh para pihak. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memungkinkan para pihak membuat dan mengadakan perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.

---

<sup>57</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1321.



Salah satu perjanjian yang dapat dibuat adalah perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan<sup>58</sup>.

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan<sup>59</sup>.

Menurut M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk membayar harganya<sup>60</sup>.

Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan<sup>61</sup>.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-

---

<sup>58</sup> *Ibid*, Pasal 1457.

<sup>59</sup> Subekti (2), *Op.Cit.*, halaman 52.

<sup>60</sup> M. Yahya Harahap (1), halaman 181.

<sup>61</sup> Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Depok : Raih Asa Sukses, 2009, halaman 24.

masing pihak secara bertimbang balik satu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan<sup>62</sup>.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Oleh karena itu, maka perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya kesepakatan mengenai harga dan barang<sup>63</sup>.

Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan. Dengan demikian, yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud<sup>64</sup>.

Salah satu sifat penting dari jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu sifatnya hanya obligatoris saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual<sup>65</sup>. Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan<sup>66</sup>.

Perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu :

1. Kewajiban pihak penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

---

<sup>62</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja (3), *Jual Beli*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, halaman 7.

<sup>63</sup> Subekti (1), *Op.Cit.*, halaman 2.

<sup>64</sup> M. Yahya Harahap (1), *Op.Cit.*, halaman 182

<sup>65</sup> Subekti (2), *Op.Cit.*, halaman 54.

<sup>66</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1459.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenteram yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak<sup>67</sup>. Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik berupa tuntutan maupun beban.

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual. Pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan “penyerahan” (*levering*) secara yuridis. Jenis-jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis, yaitu :

1. Penyerahan barang bergerak  
Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya<sup>68</sup>.
2. Penyerahan barang tak bergerak  
Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya.
3. Penyerahan piutang atas nama  
Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang yaitu akta *cessie*<sup>69</sup>.

#### **2.1.2.2. Menurut Hukum Adat**

Jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan benda yang bersangkutan untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli, dan pada saat yang sama dilakukan pembayaran oleh pembeli kepada penjual. Jadi dalam hukum adat jual beli tersebut bersifat tunai, meskipun pembayaran harga baru dilakukan sebagian, maka menurut hukum dianggap telah dibayar penuh dan sisanya dianggap sebagai utang piutang yang tidak ada hubungannya dengan jual beli tersebut.

<sup>67</sup> Subekti (1), *Op.Cit.*, halaman 17.

<sup>68</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 612.

<sup>69</sup> *Ibid*, Pasal 613.

Jual beli menurut hukum adat juga bersifat riil atau nyata yaitu pemindahan hak dari penjual kepada pembeli disertai pembayaran harganya, baik sebagian atau seluruhnya. Dengan penyerahan barangnya kepada pembeli dan pembayaran harganya pada saat jual beli dilakukan maka jual beli tersebut telah selesai dan pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru.

Jual beli menurut hukum adat bersifat terang yaitu dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat sebagai saksi dengan maksud agar perbuatan itu terang atau diketahui masyarakat dan sah menurut hukum sehingga pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan memperoleh perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya.

Perbuatan jual beli tanah dalam hukum adat tidak bersifat obligatoir karena jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai yaitu harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat jual beli yang bersangkutan dan pada saat itu pulalah Hak Milik beralih. Dalam hukum adat tidak dikenal adanya penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban dari penjual, karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli dan pada saat yang sama pembeli membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama<sup>70</sup>.

### **2.1.3. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Adapun yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun<sup>71</sup>.

Pejabat umum dapat diartikan sebagai organ negara sebagaimana halnya eksekutif yang juga merupakan organ negara, akan tetapi Pejabat Umum bukan Pejabat Tata Usaha Negara dan bukan juga Pegawai Pemerintah atau Pegawai Negeri. Walaupun Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pejabat yang berwenang, akan tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan pegawai negeri karena

<sup>70</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, halaman 29.

<sup>71</sup> Indonesia (3), *Op.Cit.*, Pasal 1 Angka 1.

jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan jabatan yang digaji. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menerima gaji dari pemerintah sebagaimana halnya dengan pegawai negeri. Pejabat Pembuat Akta Tanah menerima pembayaran dari mereka yang meminta jasanya.

Perbedaan antara Pejabat Umum dengan Pegawai Pemerintah atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Pejabat Tata Usaha Negara sebagai organ negara memiliki kekuasaan serta kewajiban untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum publik. Sedangkan Pejabat Umum merupakan organ Negara yang memiliki kekuasaan serta kewajiban untuk memberikan pelayanan dalam bidang hukum perdata<sup>72</sup>.

Pejabat Umum tidak dapat disamakan dengan Pejabat Tata Usaha Negara karena kewenangan yang dimiliki oleh seorang Pejabat Umum adalah berasal dari kewenangan atribusi, yaitu kewenangan yang melekat pada suatu jabatan. Sedangkan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Tata Usaha Negara berasal dari kewenangan delegasi dan mandat dari atasannya<sup>73</sup>.

Kehadiran Pejabat Umum yang diangkat oleh negara memiliki tugas utama yaitu membuat akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang terkuat dan terpenuh yang dikehendaki oleh para pihak dalam melakukan hubungan-hubungan hukum di antara mereka sehingga dapat memberikan kepastian hukum.

Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa dikenal masyarakat, ada juga Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Adapun yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>74</sup>. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan

---

<sup>72</sup> Wawan Setiawan S.H., "Kedudukan dan Keberadaan Serta Fungsi dan Peranan Notaris sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Sistem Hukum Indonesia", Makalah disampaikan dalam acara Forum *Upgrading dan Refreshing Course*, Surabaya, 22-23 Mei 1998.

<sup>73</sup> M. Philipus Hadjon et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2001, halaman 132.

<sup>74</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat*

Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu<sup>75</sup>.

Untuk dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, seseorang harus memenuhi persyaratan tertentu. Persyaratan tersebut ditentukan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / Badan Pertanahan Nasional<sup>76</sup>.

Sebelum dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.<sup>77</sup> Pendidikan dan pelatihan PPAT tersebut dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.<sup>78</sup> Sekarang ketentuan itu tidak diberlakukan lagi dengan adanya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009.

Pendidikan dan pelatihan tersebut meliputi Pendidikan dan Pelatihan Pertama dan Pendidikan dan Pelatihan Khusus. Pendidikan dan Pelatihan

---

*Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 1 Ayat 2.

<sup>75</sup> *Ibid*, Pasal 1 Angka 3.

<sup>76</sup> Indonesia (3), *Op.Cit.*, Pasal 6.

<sup>77</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Op.Cit.*, Pasal 12 Ayat 1.

<sup>78</sup> *Ibid*, Pasal 12 Ayat 2.

Pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan untuk mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT pertama kali. Pendidikan dan Pelatihan Khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman atau pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.<sup>79</sup>

Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT selanjutnya mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional yang dilengkapi dengan persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 15 Ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tersebut di atas. Selanjutnya, calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT tersebut harus mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Keputusan pengangkatan sebagai PPAT akan diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan.<sup>80</sup>

Selanjutnya, untuk keperluan pelantikan sebagai PPAT dan pengangkatan sumpah sebagai PPAT, calon PPAT tersebut wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat mengenai pengangkatannya sebagai PPAT dalam jangka waktu maksimal 3 (tiga) bulan sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT. Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan tersebut.<sup>81</sup>

Dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati / Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;

---

<sup>79</sup> *Ibid*, Pasal 13.

<sup>80</sup> *Ibid*, Pasal 17.

<sup>81</sup> Indonesia (3), *Op.Cit.*, Pasal 16.

- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.<sup>82</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>83</sup>

Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah sebagai berikut.

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan<sup>84</sup>.

Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk membuat akta yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan sebelumnya mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya<sup>85</sup>. Adapun daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan<sup>86</sup>.

#### **2.1.4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Sesuai dengan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu membuat akta otentik, maka ada beberapa hal yang patut diperhatikan. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bentuknya ditetapkan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria / pertanahan. Jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah menerima formulir akta yang sudah ditetapkan bentuknya sedemikian rupa. Akta Pejabat

<sup>82</sup> *Ibid*, Pasal 19.

<sup>83</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Op.Cit.*, Pasal 2 Ayat 1.

<sup>84</sup> *Ibid*, Pasal 2 Ayat 2.

<sup>85</sup> *Ibid*, Pasal 3 Ayat 1.

<sup>86</sup> *Ibid*, Pasal 5 Ayat 1.



Pembuat Akta Tanah tersebut dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, dan
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya yang ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam membuat akta-akta yang menjadi kewenangannya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertindak hati-hati dan teliti. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menolak untuk membuat akta jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  1. Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, dan
  2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan;

- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya;
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan<sup>87</sup>.

Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah merupakan suatu perjanjian baku.

Prof. Mariam Darus Badruzaman, SH. merumuskan pengertian perjanjian baku sebagai perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir<sup>88</sup>. Ada bermacam-macam jenis perjanjian baku yang secara umum dapat dikelompokkan ke dalam 4 kelompok, yaitu :

- a. Perjanjian Baku Sepihak, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh pihak yang lebih kuat kedudukannya dalam perjanjian itu. Pihak yang lebih kuat adalah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi ekonomi kuat dibandingkan dengan pihak debitur.
- b. Perjanjian Baku Timbal Balik, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak.
- c. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh Pemerintah, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu.

<sup>87</sup> Indonesia (4), *Op.Cit.*, Pasal 39.

<sup>88</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*, Bandung : Alumni, 1980, halaman 8.

- d. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris dan advokat yaitu perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang meminta bantuan kepada yang bersangkutan<sup>89</sup>.

Berdasarkan pembagian di atas, maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk ke dalam perjanjian baku yang ditetapkan pemerintah karena bentuknya ditentukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan.

#### **2.1.5. Pengertian dan Prosedur Jual Beli Tanah**

Apapun dapat menjadi obyek perjanjian jual beli asalkan benda tersebut bukan benda yang terlarang oleh undang-undang dan ketertiban umum. Salah satu obyek perjanjian jual beli adalah tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 1 Ayat (4) memberikan pengertian mengenai tanah yang menyebutkan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.<sup>90</sup>

Tanah dapat dihaki dengan suatu hak tertentu yang diberikan oleh negara. Hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan sebagai berikut.

Atas dasar hak menguasai dari 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-badan hukum.<sup>91</sup>

Hak atas tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah. Hak atas tanah memberi wewenang kepada yang mempunyainya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Seperti yang tertulis dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

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

<sup>90</sup> Indonesia (1), *Loc.Cit.*, Pasal 1 Ayat (4).

<sup>91</sup> *Ibid*, Pasal 4 Ayat (1).

bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukanlah adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah yang dimiliki seseorang dalam perkembangannya dapat beralih atau berpindah kepada pihak lain. Beralih artinya berpindahnya Hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Contohnya adalah beralihnya hak atas tanah karena pewarisan. Sedangkan pemindahan hak artinya berpindahnya Hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contohnya : jual beli, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan dan lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>92</sup>

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan peraturan pelaksanaannya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan<sup>93</sup>. Jadi perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Dengan dilakukannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dipenuhi syarat terang, yaitu perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya. Hal ini telah memenuhi syarat tunai dan juga syarat riil karena telah menunjukkan secara nyata telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan. Akta tersebut

---

<sup>92</sup> Urip Santoso, *Loc.Cit.*

<sup>93</sup> Indonesia (4), *Op.Cit.*, Pasal 37 Ayat (1).

membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Oleh 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>94</sup>.

Prosedur jual beli tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) dimulai dengan datang menghadapnya para pihak baik penjual maupun pembeli ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan menyatakan maksudnya untuk mengadakan jual beli tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dengan teliti memastikan bahwa :

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Dalam hal ini tentunya ia sebagai pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga dan ada persekutuan harta, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual; seandainya suami atau istri tidak dapat hadir, maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui penjualan tanah tersebut. Dalam hal penjual berada di bawah perwalian atau pengampuan maka yang bertindak sebagai penjual adalah wali atau pengampunya.
- c. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memastikan bahwa orang yang hadir di hadapannya adalah memang benar kuasa si penjual dan berwenang untuk melakukan seluruh prestasi dan menerima seluruh kontra prestasi dalam jual beli tanah tersebut.
- d. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini tergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat

---

<sup>94</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, halaman 298.

mempunyai Hak Milik atas tanah Warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah<sup>95</sup>.

- e. Tanah yang menjadi obyek jual beli adalah tanah yang boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Adapun jenis hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah meminta sertipikat hak atas tanah yang akan dijualbelikan, bukti identitas dan berkas kelengkapan lainnya dari para pihak. Bila jual beli tersebut menggunakan kuasa menjual yang dibuat dalam bentuk di bawah tangan, serta belum diberi tanggal serta belum ditandatangani, maka surat kuasa itu kemudian dilegalisasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bersangkutan selaku notaris dan aslinya dilekatkan pada akta jual beli bersangkutan.

Pengertian legalisasi adalah pengesahan surat yang dibuat di bawah tangan<sup>96</sup> dalam mana semua pihak yang membuat surat tersebut datang di hadapan notaris dan selanjutnya notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut diberi tanggal dan ditandatangani oleh para pihak dan akhirnya baru dilegalisasi oleh notaris.

Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku notaris kemudian membubuhkan tanggal dan keterangan di bagian bawah surat tersebut yang berbunyi :

“Saya, yang bertanda tangan di bawah ini, ....., Notaris di ..... menerangkan bahwa isi surat ini telah saya bacakan dan terangkan kepada ....., yang saya, Notaris kenal / diperkenalkan kepada saya, Notaris dan sesudah itu maka ..... tersebut membubuhkan tanda tangan di atas surat ini di hadapan saya, Notaris.<sup>97</sup>”

Perbedaan surat di bawah tangan yang dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang dengan surat di bawah tangan yang tidak dilegalisasi adalah bahwa surat di bawah tangan yang dilegalisasi mempunyai tanggal yang pasti, tanda tangan yang dibubuhkan di bawah surat itu benar berasal dan dibubuhkan oleh orang yang namanya tercantum dalam surat itu. Maka pihak yang

<sup>95</sup> Indonesia (1), *Op.Cit.*, Pasal 21.

<sup>96</sup> M. Yahya Harahap (2), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, 2005, halaman 597.

<sup>97</sup> Lumban Tobing, *Op.Cit.*, halaman 228.

menandatanganinya tidak dapat mengatakan bahwa ia tidak mengetahui apa isi surat itu, oleh karena isinya telah terlebih dahulu dibacakan kepadanya sebelum ia membubuhkan tanda tangannya di hadapan pejabat umum tersebut<sup>98</sup>.

Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertifikat tersebut bebas dari sitaan, tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang menjadi tanggungan atas suatu utang.

Bila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertifikat tersebut “bersih”, selanjutnya dilakukan pembuatan akta jual beli. Pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Sebelum membuat Akta Jual Beli maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memastikan bahwa pihak penjual sudah membayar pajak yang dibebankan kepada penjual termasuk Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan dan pembeli sudah membayar pajak yang dibebankan kepada pembeli<sup>99</sup>.

Dalam pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maka akta dibuat dengan mengisi blangko akta yang tersedia secara lengkap dan pengisian blangko akta jual beli tersebut sesuai dengan keadaan, status dan data yang benar serta didukung oleh dokumen-dokumen yang sepengetahuan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah benar. Akta jual beli terdiri dari dua lembar akta asli, lembar pertama disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan lembar kedua diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tersebut<sup>100</sup>.

Secara keseluruhan akta jual beli memuat keterangan mengenai :

1. Para pihak yaitu Penjual, Pembeli dan saksi-saksi.
2. Keterangan bahwa mereka telah melakukan jual beli.
3. Keterangan mengenai obyek jual beli yaitu status tanah, luasnya, letaknya, batas-batasnya beserta turutan yang mengikuti tanah tersebut.

---

<sup>98</sup> M.U. Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Sumatra Utara : Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, 1997, halaman 129-130.

<sup>99</sup> Redaksi RAS, *Op.Cit.*, halaman 27.

<sup>100</sup> Caroline Gunawan, *Peranan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Hak Milik*, Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, halaman 81.

4. Harga jual beli dan keterangan tentang penerimaan uangnya oleh pihak Penjual.
5. Syarat-syarat mengenai jual beli yang dituangkan dalam pasal-pasal dalam akta jual beli tersebut<sup>101</sup>.

Setelah akta jual beli diisi dan selesai dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka selanjutnya dengan dihadiri oleh Penjual, Pembeli dan 2 (dua) orang saksi, Pejabat Pembuat Akta Tanah membacakan isi akta kepada para pihak serta saksi-saksi dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud dari pembuatan akta jual beli serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan. Pada saat akta dibacakan, para pihak dapat mengajukan pertanyaan-pertanyaan tentang hal-hal yang tidak dimengerti<sup>102</sup>.

Setelah akta selesai dibacakan dan dijelaskan serta tidak ada pihak yang berkeberatan terhadap isi akta tersebut, maka dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penjual dan Pembeli menandatangani akta jual beli dan dengan disaksikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang tersebut dalam akta jual beli. Apabila harga tanah telah dibayar terlebih dahulu sebelumnya, maka para pihak harus memperlihatkan kwitansi pembayaran tersebut kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>103</sup>.

Sesuai ketentuan Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka proses selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar perubahan datanya<sup>104</sup>. Setelah itu, nama penjual yang tertera di sertifikat akan dicoret oleh pihak kantor pertanahan dan selanjutnya diganti dengan nama pembeli<sup>105</sup>.

---

<sup>101</sup> *Ibid.*

<sup>102</sup> *Ibid.*, halaman 82.

<sup>103</sup> *Ibid.*

<sup>104</sup> Indonesia (4), *Op.Cit.*, Pasal 40 Ayat (1).

<sup>105</sup> Redaksi RAS, *Loc.cit.*



## 2.2. Pengertian Pemberian Kuasa serta Hak dan Kewajiban Penerima Kuasa

### 2.2.1. Pengertian Kuasa

Semakin meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang, adakalanya seseorang yang memiliki hak dan kekuasaan penuh atas harta miliknya tidak dapat melakukan perbuatan itu sendiri. Hal ini dapat disebabkan karena benturan kepentingan pada waktu yang sama atau kurangnya pengetahuan seseorang terhadap seluk beluk pengurusan sesuatu yang menjadi kepentingannya.

Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diperlukan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan suatu kepentingan atas nama dari orang yang meminta bantuannya. Dalam kenyataan hal ini terlihat adanya perwakilan, di mana seseorang melakukan suatu pengurusan suatu kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Disadari maupun tidak, pemberian kuasa sudah lazim dan sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari, baik itu dalam cara yang sangat sederhana atau menggunakan perjanjian tertulis.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 yang berbunyi “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”<sup>106</sup>,

Adapun yang dimaksud dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Bahwa apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa<sup>107</sup>.

Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan atau tindakan untuk dapat “atas nama” pemberi kuasa. Berdasarkan pengertian

<sup>106</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1792.

<sup>107</sup> Subekti (1), *Op.Cit.*, halaman 141.

tersebut, maka sifat dari tindakan pemberian kuasa tiada lain daripada mewakili atau perwakilan<sup>108</sup>.

Pemberian kuasa tersebut menerbitkan “perwakilan”, yaitu adanya seseorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan seperti itu ada yang dilahirkan oleh undang-undang dan ada pula yang dilahirkan oleh suatu perjanjian.

Berdasarkan definisi pemberian kuasa sebelumnya, maka dapat ditarik unsur-unsur dari pemberian kuasa adalah :

1. Pemberian kuasa tersebut merupakan suatu perjanjian;
2. Adanya penyerahan kekuasaan atau wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa;
3. Adanya perwakilan, yaitu seseorang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

Aspek yang perlu diperhatikan dari batasan tersebut di atas adalah bahwa pemberian kuasa harus berupa “menyelenggarakan suatu urusan”, dalam arti melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang akan melahirkan akibat hukum tertentu karena perbuatan hukum itulah yang bisa dikuasakan kepada orang lain.

Dalam pemberian kuasa, orang yang telah diberikan kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum maka apa yang dilakukannya dalam pengurusan tersebut adalah atas nama orang yang memberikan kuasa. Dengan kata lain bahwa apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban menjadi hak dan kewajiban pemberi kuasa.

### **2.2.2. Jenis dan Cara Pemberian Kuasa**

Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan tentang cara pemberiannya dan penerimaannya yaitu suatu kuasa dapat diberikan dan diterima yaitu dengan memakai :

1. Akta Umum

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta otentik. Adapun yang dimaksud dengan akta otentik diatur dalam Pasal 1868

---

<sup>108</sup> M. Yahya Harahap (1), *Op.Cit.*, halaman 306.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”<sup>109</sup>

Berdasarkan perumusan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas, maka dapat diartikan bahwa pemberian kuasa tersebut dilakukan di hadapan pejabat umum, dalam hal ini adalah notaris.

## 2. Tulisan di bawah tangan

Pemberian kuasa dengan tulisan / surat di bawah tangan adalah pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa yang dilakukan hanya dengan surat pemberian kuasa yang diletakkan di dalam suatu surat di atas segel dan hanya dibuat oleh para pihak tanpa melalui atau tidak di hadapan pejabat umum.

Tidak dilibatkannya pejabat umum dalam pembuatan kuasa dengan tulisan di bawah tangan, berakibat kekuatan pembuktiannya hanya terletak pada segi pengakuannya dari para pihak saja. Dalam arti, surat kuasa di bawah tangan tersebut baru akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bila diakui oleh para pihak yang membuatnya. Namun, apabila para pihak menyangkal keberadaannya, maka pihak yang menyangkal tersebut harus membuktikan kebenarannya.

## 3. Sepucuk surat

Pemberian kuasa dengan cara ini dilakukan dengan surat biasa saja, yaitu surat yang tidak dibuat di atas segel yang memuat persetujuan antara si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum.

## 4. Lisan

Pemberian kuasa dengan cara ini dilakukan dengan diucapkan oleh si pemberi kuasa kepada penerima kuasa dan selanjutnya pemberian kuasa ini diterima baik oleh si penerima kuasa.

## 5. Penerimaan Kuasa Secara Diam-Diam

Penerimaan kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa dan si penerima kuasa dianggap telah

<sup>109</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1868.

menerima dengan baik kuasa yang diberikan apabila ia melakukan perbuatan hukum yang dikuasakan kepadanya walaupun tidak ada pernyataan penerimaan kuasa dari si kuasa.

Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan : “pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.” Berdasarkan definisi tersebut, maka dilihat dari sifat perjanjiannya, pemberian kuasa dapat dilakukan dengan cara :

1. Pemberian Kuasa Khusus

Pemberian kuasa secara khusus ini berisikan tugas tertentu yang dilimpahkan kepada penerima kuasa. Pemberi kuasa hanya melimpahkan kepada si penerima kuasa suatu atau beberapa urusan tertentu saja. Misalnya, hanya untuk menjual sebuah rumah, atau untuk menggugat seseorang ke pengadilan saja.

2. Pemberian Kuasa Umum

Pemberian kuasa umum adalah pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang isi atau substansinya bersifat umum untuk segala kepentingan dari diri si pemberi kuasa.

Pasal 1796 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan : “pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan.”

Menurut pasal ini, kuasa umum bertujuan memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa, yaitu :

1. Melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa;
2. Pengurusan itu, meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya;
3. Dengan demikian, titik berat kuasa umum hanyalah meliputi perbuatan dan pengurusan kepentingan pemberi kuasa<sup>110</sup>

Dengan demikian, dari segi hukum, kuasa umum adalah pemberian kuasa mengenai pengurusan untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa.

---

<sup>110</sup> M. Yahya Harahap (2), *Op.Cit.*, halaman 6.

### 2.2.3. Hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Kuasa

Pemberian kuasa sebagai suatu perjanjian yang bersifat timbal balik tentunya menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik pula di antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Pemberi kuasa memiliki hak dan kewajiban tertentu terhadap penerima kuasa. Begitu pula penerima kuasa memiliki hak dan kewajiban tertentu terhadap pemberi kuasa.

Hak-hak pemberi kuasa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut.

1. Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pemberi kuasa berhak menuntut pelaksanaan kuasa itu<sup>111</sup>;
2. Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pemberi kuasa berhak mengatur tentang luasnya kuasa yang diberikan, yang dapat dilihat dari isi perjanjian, apakah kuasa tersebut bersifat umum atau bersifat khusus<sup>112</sup>;
3. Pasal 1799 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pemberi kuasa berhak menggugat segala kecurangan yang dilakukan oleh si penerima kuasa dan mencabut kedudukan si penerima kuasa dan segala resiko atas kerugian harus ditanggung oleh si penerima kuasa<sup>113</sup>.

Sedangkan, kewajiban-kewajiban pemberi kuasa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut.

1. Pasal 1807 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa si pemberi kuasa terikat untuk memenuhi perjanjian yang telah dibuat, berdasarkan kekuasaan yang telah ia kuasakan kepada si penerima kuasa<sup>114</sup>;
2. Pasal 1808 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa si pemberi kuasa wajib mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa dan upah yang telah diperjanjikan<sup>115</sup>;
3. Pasal 1809 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa si pemberi kuasa wajib memberikan ganti rugi kepada si penerima kuasa atas

<sup>111</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1792.

<sup>112</sup> *Ibid*, Pasal 1795.

<sup>113</sup> *Ibid*, Pasal 1799.

<sup>114</sup> *Ibid*, Pasal 1807.

<sup>115</sup> *Ibid*, Pasal 1808.

kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasa sedangkan si penerima kuasa telah bertindak hati-hati<sup>116</sup>;

4. Pasal 1810 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa si pemberi kuasa wajib membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan penerima kuasa, terhitung sejak mulai dikeluarkannya persekot tersebut<sup>117</sup>.

Pada sisi lain penerima kuasa juga memiliki hak dan kewajiban terhadap pemberi kuasa. Adapun hak-hak penerima kuasa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut.

1. Pasal 1808 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa berhak atas persekot dan biaya yang telah dikeluarkannya dalam melaksanakan kuasa tersebut dan upah yang telah diperjanjikan<sup>118</sup>;
2. Pasal 1809 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa berhak atas ganti rugi atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya sedangkan ia telah berbuat dengan hati-hati<sup>119</sup>;
3. Pasal 1810 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa berhak atas bunga untuk persekot yang telah dikeluarkannya terhitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut<sup>120</sup>;
4. Pasal 1812 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk menahan segala kepunyaan si pemberi kuasa yang berada di tangannya selama si penerima kuasa belum memperoleh pembayaran atas apa yang telah dilakukan atau selama kewajiban-kewajiban dari pemberi kuasa belum dipenuhi hingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa<sup>121</sup>;

Sedangkan, kewajiban-kewajiban penerima kuasa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur sebagai berikut.

---

<sup>116</sup> *Ibid*, Pasal 1809.

<sup>117</sup> *Ibid*, Pasal 1810.

<sup>118</sup> *Ibid*, Pasal 1808.

<sup>119</sup> *Ibid*, Pasal 1809.

<sup>120</sup> *Ibid*, Pasal 1810.

<sup>121</sup> *Ibid*, Pasal 1812.

1. Pasal 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa wajib melaksanakan tugasnya selama belum dibebaskan sebagai kuasa dan bertanggung jawab mengenai kerugian dan bunga yang mungkin timbul dikarenakan ia tidak melaksanakan tugasnya serta wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikan<sup>122</sup>;
2. Pasal 1801 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa wajib bertanggung jawab atas segala perbuatan yang dilakukan secara sengaja dan kelalaian-kelalaian yang dilakukannya dalam menjalankan kuasanya<sup>123</sup>;
3. Pasal 1802 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa wajib melaporkan dan membuat perhitungan pertanggungjawaban atas segala sesuatu yang dilakukannya sehubungan dengan pelaksanaan tugas yang dilimpahkan kepadanya<sup>124</sup>;
4. Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa dapat atau boleh melimpahkan wewenang yang diterimanya dari si pemberi kuasa kepada orang lain sebagai penggantinya untuk melaksanakan perwakilan yang diberikannya. Hak seorang penerima kuasa untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya, dinamakan hak substitusi<sup>125</sup>.

Selain hak dan kewajiban, adapula larangan bagi penerima kuasa. Larangan ini tercantum dalam Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan :

Si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya; kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit<sup>126</sup>.

---

<sup>122</sup> *Ibid*, Pasal 1800.

<sup>123</sup> *Ibid*, Pasal 1801.

<sup>124</sup> *Ibid*, Pasal 1802.

<sup>125</sup> *Ibid*, Pasal 1803.

<sup>126</sup> *Ibid*, Pasal 1797.

Hal ini berarti penerima kuasa tidak boleh bertindak melebihi urusan yang dikuasakan kepadanya oleh pemberi kuasa. Penerima kuasa hanya berwenang melakukan urusan-urusan yang telah tercantum dalam surat kuasa. Untuk urusan-urusan di luar surat kuasa, ia tidak berwenang melakukannya, meskipun dalam surat kuasanya tidak dicantumkan secara tegas larangan tersebut.

#### 2.2.4. Berakhirnya Kuasa

Sebagaimana halnya dengan perjanjian lain, persetujuan pemberian kuasa dapat juga berakhir secara sepihak dan bisa juga berakhir oleh karena sesuatu peristiwa. Pengaturan tentang berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat berakhir karena :

1. Penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa;
2. Pemberitahuan penghentiannya kuasa oleh pemberi kuasa;
3. Meninggalnya salah satu pihak;
4. Pemberi kuasa atau penerima berada di bawah pengampuan;
5. Pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa;
6. Kawinnya perempuan yang memberi atau menerima kuasa<sup>127</sup>.

Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, maka ketentuan yang berkenaan dengan kecakapan perempuan untuk bertindak di mata hukum dengan sendirinya tidak berlaku lagi.

Pasal 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala dikehendaki dan ada alasan untuk itu serta memberitahukan waktu penghentiannya yang cukup. Bila ternyata penerima kuasa tidak mau mengembalikan secara sukarela, maka dapat dipaksa dengan perantara hakim<sup>128</sup>.

Pasal 1815 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bila penarikan kuasa tersebut berakibat kepada pihak ketiga, maka penarikan tersebut

<sup>127</sup> *Ibid*, Pasal 1813

<sup>128</sup> *Ibid*, Pasal 1814



harus diberitahukan kepada pihak ketiga<sup>129</sup>. Dengan demikian agar pencabutan kuasa ini bisa juga berakibat kepada pihak ketiga dan juga untuk menghindari ikatan-ikatan perjanjian yang dibuat si penerima kuasa kepada pihak ketiga, haruslah pencabutan itu dilakukan secara terbuka sehingga pihak ketiga secara luas dapat mengetahuinya<sup>130</sup>. Dengan pemberitahuan secara terbuka ini, si pemberi kuasa dapat menuntut penerima kuasa yang melakukan tindakan-tindakan tanpa dasar hukum<sup>131</sup>.

Pencabutan kuasa dapat dilakukan secara diam-diam. Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan pengangkatan seorang penerima kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang terakhir ini tentang pengangkatan tersebut<sup>132</sup>.

Pasal 1817 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa dapat melepaskan kuasa yang diterimanya<sup>133</sup>. Pelepasan ini dilakukan dengan cara memberitahukannya kepada pemberi kuasa dengan syarat tidak dilakukan pada waktu yang tidak layak yaitu pada waktu yang dapat mengakibatkan kerugian kepada pemberi kuasa atau jika kuasa tersebut diteruskan maka akan menyebabkan penerima kuasa mengalami kerugian<sup>134</sup>.

Pasal 1818 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia dan si kuasa tidak mengetahui akan hal tersebut dan terus melakukan tugasnya selaku kuasa, maka perbuatan tersebut tetap sah. Ahli waris pemberi kuasa tetap terikat atas perjanjian kuasa tersebut. Jika pihak ketiga tidak mengetahui kematian si pemberi kuasa, maka perikatan yang dilakukan penerima kuasa dengan pihak ketiga tersebut dianggap sah dan berharga<sup>135</sup>.

Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan kalau yang meninggal dunia adalah penerima kuasa, maka para ahli warisnya harus memberitahukan kepada pemberi kuasa jika mereka tahu tentang adanya

<sup>129</sup> *Ibid*, Pasal 1815

<sup>130</sup> M. Yahya Harahap (1), *Op.Cit.*, halaman 313.

<sup>131</sup> Subekti (1), *Op.Cit.*, halaman 153.

<sup>132</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1816.

<sup>133</sup> *Ibid*, Pasal 1817.

<sup>134</sup> M. Yahya Harahap (1), *Op.Cit.*, halaman 314.

<sup>135</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit.*, Pasal 1818.

pemberian kuasa dan sedapat mungkin melakukan tindakan-tindakan seperlunya untuk kepentingan pemberi kuasa. Jika para ahli waris ini lalai untuk memberitahukan kematian tersebut kepada pemberi kuasa, maka ahli waris tersebut wajib menanggung berupa penggantian biaya, kerugian dan pembayaran bunga<sup>136</sup>.

Selain cara-cara berakhirnya pemberian kuasa yang terdapat dalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, masih terdapat cara lainnya yaitu jika pemberian kuasa diadakan dengan jangka waktu tertentu, maka pemberian kuasa berakhir dengan lewatnya tenggang waktu tersebut. Sedangkan jika pemberian kuasa diadakan dengan syarat tertentu, maka pemberian kuasa berakhir jika terpenuhinya syarat untuk itu.

### **2.3. Analisa Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran**

Kasus berawal dari niat I Wayan Sabeh, I Made Keretjek, I Nyoman Gelebet, dan I Ketut Sudana untuk menjual tanah atas nama orang tua mereka, I Rempijug yang sudah almarhum. Mereka berempat adalah sebagai ahli waris yang sah dari almarhum I Rempijug. Adapun tanah yang dijual adalah tanah sawah yang terletak pada Persil Nomor 11 Blok 1 Kohir Subak Kerdung Nomor 112, Kelurahan Pedungan dengan luas 34 are, sebagaimana ternyata dari bukti Pipil Nomor 313.

I Wayan Sabeh, I Nyoman Gelebet dan I Ketut Sudana kemudian sepakat untuk memberikan kuasa kepada I Made Keretjek untuk mengurus jual beli tersebut. Pada tanggal 11 Agustus 1997 mereka kemudian membuat surat kuasa tersebut secara di bawah tangan. Adapun kuasa yang diberikan kepada I Made Keretjek adalah untuk mengurus dan menandatangani segala surat menyurat yang ada hubungannya dengan penjualan tanah atas nama I Rempijug tersebut. Namun, dalam surat kuasa dicantumkan secara tegas bahwa surat kuasa tersebut tidak berlaku untuk penerimaan uang dari pembeli.

Transaksi jual beli kemudian terjadi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi. Pihak penjual yang menghadap Pejabat

---

<sup>136</sup> *Ibid.*, Pasal 1819.

Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi hanya I Made Keretjek saja selaku kuasa dari pihak penjual. Transaksi jual beli kemudian terjadi dengan dibuatnya akta jual beli Nomor 55/Dps/1997 sampai dengan 65/Dps/1997 oleh I Gusti Agung Rai Parnedi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembeli kemudian menyerahkan uang pembayaran tanah tersebut kepada I Made Keretjek. Pernyataan penerimaan uang dari pembeli pun dinyatakan dengan jelas dalam akta jual beli tersebut. Padahal pada kenyataannya berdasarkan surat kuasa yang telah dibuat, I Made Keretjek tidak berhak menerima pembayaran dari pembeli.

Merasa haknya untuk menerima uang pembayaran dari pembeli telah dilanggar dan dirugikan oleh I Made Keretjek dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi, I Wayan Sabeh dkk kemudian menggugat I Made Keretjek dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi ke Pengadilan Negeri Denpasar. Dalam salah satu gugatannya mereka meminta pembatalan akta jual beli yang telah dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi tersebut dengan alasan mengandung cacat hukum karena telah terjadi pelampauan kuasa dan adanya itikad buruk dari I Made Keretjek dan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi.

Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusannya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Dasar pertimbangannya adalah karena walaupun pembayaran harga tanah tersebut dilakukan kepada kuasa penjual yang tidak berwenang menerima pembayaran, tidaklah menyebabkan cacat hukum. Masalah apakah uang pembayaran tersebut kemudian diserahkan atau tidak kepada pemberi kuasa adalah masalah intern. Anehnya, dalam sidang perkara tersebut tidak ditunjukkan asli surat kuasa kepada I Made Keretjek oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi. Padahal, asli surat kuasa tersebut berada dalam penyimpanannya karena dilekatkan pada akta jual beli yang disimpan olehnya.

Dalam tingkat banding, para pembanding (dahulunya para penggugat) tidak mengajukan memori banding sehingga dianggap tidak ada bukti baru yang harus dijadikan pertimbangan oleh hakim. Oleh karena itu, putusannya mengacu pada apa yang telah diputuskan Pengadilan Negeri. Sehingga, putusan Pengadilan

Tinggi Denpasar tersebut menguatkan apa yang telah diputuskan Pengadilan Negeri Denpasar.

Menurut hemat penulis, putusan Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut adalah kurang tepat. Dalam kasus ini, I Wayan Sabeh dkk memberi kuasa kepada I Made Keretjek. Adapun ruang lingkup kuasa yang diberikan kepada I Made Keretjek dituangkan dalam surat kuasa tertanggal 11 Agustus 1997. Dalam surat kuasa tersebut tertuang apa yang menjadi ruang lingkup tindakan yang berwenang dijalankan oleh I Made Keretjek. Bunyi surat kuasa yang menyatakan kewenangan I Made Keretjek tersebut adalah sebagai berikut.

“Mengurus dan menandatangani segala surat menyurat yang ada hubungannya dengan penjualan tanah I Rempiyug, sesuai dengan tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia dengan pipil No : 313, Persil Subak Kerdung No : 112, Kelas I dengan luas 34 are pada pipil. Tanah tersebut terletak di Kelurahan Pedungan, sesuai dengan sila-sila surat pernyataan waris terlampir. Surat kuasa ini tidak berlaku untuk penerimaan uang dari pembeli.”

Berdasarkan bunyi surat kuasa di atas, dengan jelas dan tegas tertulis bahwa I Made Keretjek tidak berwenang untuk menerima uang pembayaran jual beli tanah tersebut dari pembeli. Hal ini tampak dari kata-kata bahwa surat kuasa tersebut tidak berlaku untuk penerimaan uang dari pembeli. Maka dengan demikian, yang berhak menerima uang pembayaran adalah I Wayan Sabeh dkk sebagai pemberi kuasa. Untuk itu dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut, I Wayan Sabeh dkk harus dihadirkan untuk menerima uang pembayaran dari pembeli.

Namun, dalam akta jual beli tanah yang bersangkutan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi, I Wayan Sabeh dkk tidak diikutsertakan untuk menerima uang pembayaran dari pembeli. I Made Keretjek sebagai penerima kuasa langsung bertindak menerima uang pembayaran dari pembeli dan hal tersebut dituangkan dalam premis akta jual beli tersebut. Hal ini berarti I Made Keretjek telah melampaui batas kewenangannya sebagai penerima kuasa dari I Wayan Sabeh dkk.

Sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka penerima kuasa tidak boleh sekali-kali melakukan tindakan melampaui kuasa yang diberikan kepadanya. Dalam kasus di atas tampak dengan jelas bahwa I Made Keretjek bertindak melampaui kuasa yang diberikan kepadanya. Dengan demikian I Made Keretjek telah melakukan tindakan yang melanggar ketentuan Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pada sisi lain, pihak pembeli menyerahkan pembayaran kepada I Made Keretjek karena mengira I Made Keretjek adalah pihak yang berwenang untuk menerima pembayaran. Dalam suatu perjanjian jual beli, pihak penjual memiliki kewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek jual beli dan mempunyai hak untuk menerima harga pembayaran dari pembeli. Tapi, dalam kasus ini pihak penjual yang bertindak berdasarkan surat kuasa hanya memiliki kewenangan untuk menyerahkan 'barang' yang menjadi obyek jual beli dan tidak memiliki kewenangan untuk menerima kontra prestasi dari pihak pembeli. Kewenangan untuk menerima pembayaran dari pembeli masih melekat pada pihak pemberi kuasa. Maka, seharusnya pihak pembeli menyerahkan uang pembayaran kepada pihak pemberi kuasa sebagai yang berhak menerima pembayaran dari pembeli.

Adanya salah pengiraan oleh pembeli adalah termasuk kepada kekhilafan mengenai orangnya seperti yang diatur dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembeli telah khilaf memberikan uang pembayaran kepada pihak yang tidak berwenang menerima pembayaran yang disebabkan adanya salah pengiraan bahwa penerima kuasa adalah juga yang berhak menerima pembayaran.

Untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu dan adanya suatu sebab yang halal. Keempat syarat tersebut dapat digolongkan menjadi dua unsur sahnya perjanjian yaitu unsur subyektif dan unsur obyektif. Termasuk ke dalam syarat subyektif adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Syarat obyektif adalah adanya suatu hal tertentu dan adanya suatu sebab yang halal. Khusus syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tiada sepakat

yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Dalam kasus di atas telah terjadi kekhilafan karena salah pengiraan mengenai kedudukan hukum subyek dalam perjanjian yaitu pihak penjual. Oleh karena itu perjanjian jual beli dalam kasus tersebut tidak memenuhi syarat subyektif untuk sahnya perjanjian. Oleh karena itu perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi tersebut adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memenuhi syarat :

- a. Formil, yang meliputi ketentuan mengenai syarat akta otentik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Materiil, yang meliputi ketentuan mengenai isi dari akta tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian.

Oleh karena akta jual beli yang dibuat oleh I Gusti Agung Rai Parnedi dalam kasus di atas tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta otentik tersebut tidak memenuhi syarat materiil dari akta otentik. Dengan tidak dipenuhinya syarat materiil akta otentik tersebut, maka akta tersebut menjadi cacat secara yuridis.

Dalam teknik pembuatan akta telah disediakan lembaga renvoi yang bertujuan agar akta yang dibuat bisa disesuaikan dengan setiap situasi dan kondisi dari proses jual beli yang dilakukan para pihak. Dalam kasus di atas, pihak yang diberi kuasa dan menjadi pihak penjual dalam akta, tidak berwenang untuk menerima pembayaran dari pembeli. Sedangkan dalam formulir akta jual beli yang diformat secara baku oleh Badan Pertanahan Nasional dalam premisnya menyebutkan :

Pihak pertama dan pihak kedua menerangkan bahwa :

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga .....

- b. Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

Situasi di atas menunjukkan adanya pertentangan antara situasi yang ada di mana pihak penjual tidak berwenang menerima pembayaran dengan formulasi premis dalam akta jual beli. Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi memilih untuk tetap menggunakan formulasi baku tersebut yang mengakibatkan pihak penjual yaitu I Made Keretjek melampaui kuasanya. Alasan dari I Gusti Agung Rai Parnedi adalah karena ia tidak berani mengubah formulasi kata-kata dalam akta jual beli tersebut.

Sesungguhnya hal ini bisa diatasi dengan melakukan renvoi terhadap isi premis tersebut. Langkah pertama adalah dengan mencoret kata-kata dalam poin (b) yang berbunyi “pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah”.

Langkah kedua adalah dengan menghadirkan pihak pemberi kuasa saat pembuatan akta jual beli tersebut. Pihak pemberi kuasa berkepentingan hadir di sana untuk mendapatkan pemenuhan haknya untuk menerima pembayaran dari pembeli. Pada bagian akhir akta telah disediakan kolom yang kosong untuk menampung kehadiran para pihak selain pihak penjual, pembeli dan saksi-saksi, yaitu dengan kata-kata : “Akhirnya hadir pula di hadapan saya : .....”.

Seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi memanfaatkan kolom kosong itu dengan mengisinya dengan identitas pemberi kuasa dan kemudian menambahkan kata-kata “yang turut hadir untuk menerima uang pembayaran dari pembeli dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah”. Dengan formulasi seperti demikian maka kepentingan semua pihak terpenuhi dan tidak ada pihak yang haknya dilanggar. Dengan demikian dapat mencegah terjadinya sengketa yang terjadi seperti kasus di atas.

#### **2.4. Analisa Terhadap Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran**

Dalam kasus sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, I Made Keretjek bertindak selaku kuasa dari I Wayan Sabeh dkk dalam mengurus jual beli tanah atas nama I Rempijug, orang tua mereka. Namun, dalam surat kuasa yang memberikan kuasa kepada I Made Keretjek tersebut secara tegas telah dikecualikan bahwa surat kuasa itu tidak berlaku untuk penerimaan uang dari pembeli. Dengan kata lain, I Made Keretjek tidak berwenang untuk menerima uang pembayaran tanah tersebut dari pembeli.

Pada sisi lain, pihak pembeli menyerahkan uang pembayaran tanah tersebut kepada I Made Keretjek. Padahal I Made Keretjek tidak berwenang untuk menerima uang pembayaran tersebut dari pembeli. Pihak pembeli menyangka bahwa I Made Keretjek berwenang untuk menerima pembayaran. Dalam hal ini, telah terjadi salah pengiraan dari pembeli. Pembeli mengira bahwa I Made Keretjek dalam kedudukan hukumnya adalah berhak menerima pembayaran darinya. Salah pengiraan ini termasuk ke dalam kekhilafan mengenai orangnya dalam pembuatan perjanjian.

Untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat yang dapat digolongkan ke dalam dua unsur, yaitu unsur subyektif dan unsur obyektif. Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari pihak yang berjanji dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Kekhilafan mengenai subyek yang mengadakan perjanjian, paksaan dan penipuan dalam proses pembuatan perjanjian mengakibatkan tidak terpenuhinya syarat subyektif sahnya perjanjian.

Dengan terjadinya salah pengiraan dalam kasus di atas, maka telah terjadi kekhilafan dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut. Pembeli telah khilaf menyangka pihak penjual sebagai pihak yang berhak menerima uang pembayaran, padahal dalam kenyataannya ia tidak berhak menerima uang pembayaran. Dengan demikian, perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat subyektif dari perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif mendatangkan akibat bahwa perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Maka, akta jual beli yang



dibuat oleh I Gusti Agung Rai Parnedi tersebut dapat diajukan gugatan permohonan pembatalan akta ke Pengadilan Negeri setempat.

Akta otentik yang dapat dibatalkan oleh Pengadilan adalah akta yang terbukti cacat dalam bentuk maupun cara pembuatannya karena tidak memenuhi syarat :

- a. Formil, yang meliputi ketentuan mengenai syarat akta otentik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Materiil, yang meliputi ketentuan mengenai isi dari akta tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian.

Akta yang dituntut pembatalannya dalam kasus di atas tidak memenuhi syarat materiil sehingga menyebabkan akta tersebut cacat karena tidak memenuhi syarat subyektif berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berdasarkan Pasal 1321 sampai dengan Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata alasan yang dapat digunakan untuk menuntut pembatalan akta dapat berupa tiga sebab, yaitu :

1. Adanya kekhilafan yang pantas (*verschoonbare dwaling*).  
Kekhilafan dapat berupa salah pengiraan, salah paham, keliru atau kesesatan. Salah pengiraan terjadi bila subyek hukum yang mengadakan suatu pernyataan didasarkan atas suatu gambaran atau anggapan yang tidak benar atau salah yang dapat mengenai :
  - a. Pokok maksud atau intisari dari obyek persetujuan;
  - b. Kedudukan subyek hukumnya;
  - c. Hak dari subyek hukumnya;
  - d. Peraturan hukumnya;
  - e. Hak kekuasaan sendiri.
 Salah paham dapat berupa salah paham mengenai orangnya dan salah paham mengenai obyeknya<sup>137</sup>.
2. Adanya paksaan (*dwang*) yaitu adanya perbuatan yang sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan orang yang berpikir sehat atau merupakan ancaman bagi keselamatan maupun kekayaannya. Paksaan tersebut dapat

<sup>137</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1996, halaman 66.

berasal dari pihak lawan maupun dari pihak ketiga. Paksaan itu dapat dilakukan terhadap orang atau pihak yang membuat perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau kepada suami atau istri dari pihak yang melakukan perjanjian dan sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1325 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata<sup>138</sup>.

3. Adanya penipuan (*bedrog*) yaitu pernyataan yang tidak benar tentang suatu kenyataan yang ada pada waktu pernyataan itu dibuat.

Dalam kasus ini telah terjadi kekhilafan mengenai subyeknya yaitu telah terjadi salah pengiraan tentang kedudukan hukum subyeknya. Pihak pembeli dalam akta tersebut salah mengira I Made Keretjek sebagai orang yang berhak menerima kontra prestasi berupa uang pembayaran atas tanah yang mereka beli. Dengan demikian I Wayan Sabeh dkk dapat mengajukan gugatan pembatalan akta dengan alasan telah terjadinya kekhilafan dalam akta tersebut.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang artinya hakim harus mempercayai apa yang tertulis dalam akta tersebut selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Dengan demikian akta otentik tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak karena akta tersebut dapat dibatalkan apabila dapat dibuktikan sebaliknya<sup>139</sup>. Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta bila tidak dimintakan pembatalannya. Akta otentik dapat dibatalkan oleh hakim apabila ada bukti lawan<sup>140</sup>.

Untuk itu, para pihak yang merasa dirugikan (dalam kasus ini adalah I Wayan Sabeh dkk) dapat mengajukan gugatan pembatalan akta ke Pengadilan Negeri sebagaimana diatur dalam Pasal 118 Ayat (1) HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*) dan Pasal 142 Ayat (1) RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*). Gugatan dapat diajukan secara lisan sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 120 HIR dan Pasal 144 Ayat (1) RBg maupun secara tertulis seperti yang diatur dalam Pasal 118 Ayat (1) HIR dan Pasal 142 Ayat (1) RBg.

<sup>138</sup> *Ibid*, halaman 70.

<sup>139</sup> *Ibid*, halaman 59.

<sup>140</sup> Sudikno Mertokusumo (1), *Op.Cit.*, halaman 125.

Prosedur yang harus ditempuh dalam mengajukan gugatan pembatalan akta melalui pengadilan adalah sebagai berikut.

1. Gugatan harus diajukan dengan surat permohonan atau disebut juga surat gugatan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya. Bagi mereka yang buta huruf dapat mengajukan gugatan secara lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dan mohon agar dibuatkan surat gugatan berdasarkan ketentuan Pasal 120 HIR. Pasal 8 Ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata menyebutkan bahwa surat gugatan minimal harus memuat :
  - a. Tanggal;
  - b. Identitas para pihak yaitu keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang bersengketa, yaitu : nama, alamat, pekerjaan, umur dan status perkawinan;
  - c. *Fundamentum petendie* (posita) yaitu dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara, yang terdiri atas dua bagian, yaitu :
    1. Tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*feitelijke gronden*) yakni penjelasan mengenai duduk perkara yang terjadi;
    2. Uraian tentang hukumnya (*rechtsgronden*) yaitu hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis gugatan.
  - d. *Petitum* adalah apa yang dituntut supaya diputuskan oleh pengadilan. Dalam praktek *petitum* dapat berupa tuntutan utama (*petitum primair*), tuntutan pengganti (*petitum subsidair*) dan tuntutan tambahan atau pelengkap tuntutan pokok. Tuntutan pengganti dimaksudkan untuk mengganti tuntutan utama bila tuntutan utama ditolak oleh pengadilan. Tuntutan tambahan dapat berupa tuntutan agar tergugat membayar ongkos perkara atau uang paksa (*dwangsom*), atau tuntutan agar putusan dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*).
2. Gugatan tersebut kemudian diajukan kepada panitera Pengadilan Negeri dengan membayar biaya perkara. Pengadilan Negeri merupakan pengadilan sehari-hari yang untuk semua penduduk, yang mempunyai

wewenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata dan perkara pidana pada tingkat pertama. Kekuasaan pengadilan negeri dalam perkara perdata meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak keperdataan lainnya. Wewenang Pengadilan tersebut disebut wewenang mutlak yang tidak dapat digantikan oleh badan peradilan lainnya<sup>141</sup>. Sedangkan Pasal 118 HIR dan 142 RBg secara khusus mengatur tentang kekuasaan relatif (nisbi) dari Pengadilan Negeri, yaitu menyangkut *distributie van rechtsmacht*. Adapun pengaturan mengenai kewenangan relatif tersebut adalah sebagai berikut.

- a. Gugatan perdata pada tingkat pertama ditujukan kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal tergugat atau tempat kediamannya bila tidak diketahui tempat tinggalnya.
  - b. Bila tergugat lebih dari satu orang dan tidak tinggal dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal salah seorang tergugat saja.
  - c. Bila tempat tinggal dan tempat kediaman tergugat tidak diketahui maka gugatan ditujukan kepada Pengadilan Negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat.
  - d. Bila gugatan adalah mengenai benda tak bergerak maka gugatan ditujukan kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi benda tak bergerak tersebut terletak. Jika benda tersebut berada dalam beberapa daerah hukum Pengadilan Negeri, maka diajukan kepada salah satu Pengadilan Negeri di tempat benda tersebut berada.
  - e. Bila ada suatu tempat tinggal yang dipilih dan ditentukan bersama dalam suatu akta, maka Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri yang dipilih dalam akta tersebut<sup>142</sup>.
3. Pengajuan gugatan dilakukan paling lambat lima tahun setelah perbuatan hukum dalam akta dilakukan.

<sup>141</sup> *Ibid*, halaman 61-62.

<sup>142</sup> Riduan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Jakarta : Pustaka Kartini, 1997, halaman 30.

Orang yang menuntut pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut disebut penggugat. Penggugat tersebut mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan atau dapat disebut pihak materiil dan bila penggugat beracara sendiri di depan pengadilan untuk kepentingannya sendiri, maka ia juga sebagai pihak formil. Akan tetapi dapat terjadi seseorang merupakan pihak formil dan bertindak sebagai penggugat tanpa mempunyai kepentingan langsung dalam perkara tetapi untuk kepentingan orang lain yang diwakilinya seperti seorang wali atau pengampu sebagaimana diatur dalam Pasal 383, 446, 452, 403, 404 dan 405 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau wakil dari suatu badan hukum<sup>143</sup>. Dalam kasus ini, penggugat I Wayan Sabeh dkk, adalah sebagai pihak formil sekaligus pihak materiil.

Pihak yang digugat ke depan pengadilan karena dirasakan sebagai pihak yang merugikan hak perdata penggugat disebut tergugat<sup>144</sup>. Pihak tergugat dalam gugatan pembatalan akta adalah mereka yang menjadi pihak dalam akta tersebut yang dapat berupa :

- a. Pihak dengan kehadiran sendiri yaitu pihak yang berkepentingan, yang hadir dan bertindak untuk diri sendiri atau yang meminta untuk dibuatkan akta itu bagi kepentingan dirinya sendiri;
- b. Pihak dengan atau melalui perantara kuasa yaitu orang yang mewakili pihak orang lain dalam akta berdasarkan kuasa tertulis maupun lisan, dalam kedudukan selaku kuasa (*in hoedanigheid*) sedang yang diwakilinya adalah pihak melalui atau dengan perantara kuasa (*door gemachtigde*).
- c. Pihak dalam jabatan atau kedudukan yaitu bila seseorang menyatakan tindakannya di dalam akta tersebut bukan untuk dirinya sendiri akan tetapi untuk kepentingan orang lain, seperti bapak yang menjalankan kekuasaan orang tua atas anaknya yang masih di bawah umur, kurator atau direksi suatu perseroan terbatas<sup>145</sup>.

Gugatan dalam kasus I Wayan Sabeh dkk tersebut telah benar mendudukan I Made Keretjek sebagai tergugatnya karena dalam akta yang dituntut pembatalannya ia menjadi pihak dengan melalui kuasa berdasarkan kuasa

<sup>143</sup> Sudikno (1), *Op.Cit.*, halaman 51-52.

<sup>144</sup> Riduan, *Op.Cit.*, halaman 24.

<sup>145</sup> Lumban Tobing, *Op.Cit.*, halaman 148-150.

tertulis. Pendudukan I Gusti Agung Rai Parnedi sebagai tergugat adalah juga benar karena ia dalam menjalankan jabatannya telah merugikan hak perdata dari I Wayan Sabeh dkk.

Namun, sayangnya dalam putusannya, Pengadilan Negeri Denpasar menolak gugatan pembatalan akta yang diajukan oleh I Wayan Sabeh dkk untuk seluruhnya. Putusan ini kurang tepat, mengingat dari bukti yang ada telah ternyata dengan jelas adanya kekhilafan berupa salah pengiraan dalam akta yang dibuat oleh I Gusti Agung Rai Parnedi tersebut. Seharusnya, Pengadilan Negeri Denpasar mengabulkan gugatan penggugat dan membatalkan akta yang dibuat oleh I Gusti Agung Rai Parnedi tersebut. Adapun bentuk pembatalan akta otentik oleh pengadilan dapat berupa :

1. Pembatalan mutlak atau batal demi hukum, yang terjadi apabila perjanjian diadakan dengan tidak mengindahkan cara yang dikehendaki undang-undang secara mutlak, atau kausanya bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.
2. Pembatalan tak mutlak, yang terjadi bila dimintakan oleh orang-orang tertentu dan hanya berlaku terhadap orang-orang tertentu saja, yang dibedakan menjadi dua macam :
  - a. Pembatalan atas kekuatan sendiri di mana hakim dalam keputusannya menyatakan batal sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1446 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
  - b. Pembatalan belaka oleh hakim, di mana hakim membatalkan karena perjanjian terbentuk secara paksa, adanya kekeliruan atau penipuan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1449 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata<sup>146</sup>.

Dengan demikian seharusnya Pengadilan Negeri Denpasar memberikan putusan berupa pembatalan belaka oleh hakim dikarenakan adanya kekhilafan yaitu salah pengiraan mengenai kedudukan subyek hukumnya.

---

<sup>146</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Mandar Maju, 2000, halaman 151.

## **2.5. Analisa Terhadap Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Kasus Jual Beli Tanah dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran**

Setiap perbuatan yang dilakukan manusia haruslah dapat dipertanggungjawabkan, baik kepada Tuhan Yang Maha Esa maupun kepada sesama manusia. Apalagi bagi seorang profesional hukum yang dalam melakukan profesinya melayani masyarakat yang meminta bantuan di bidang hukum kepadanya. Maka, setiap tindakannya dalam melakukan profesinya tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan, baik ke hadapan Tuhan Yang Maha Esa maupun kepada masyarakat yang meminta bantuan hukum kepadanya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu profesi di bidang hukum. Maka, Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut juga memiliki tanggung jawab dalam pelaksanaan profesinya. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas memberikan bantuan hukum kepada masyarakat dalam bidang pembuatan akta-akta di bidang pertanahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berfungsi untuk mencegah terjadinya sengketa di bidang pertanahan di antara para pihak yang berkepentingan dalam akta. Untuk itu, dalam pelaksanaan profesinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertindak cermat, hati-hati dan profesional.

Dalam kasus antara I Wayan Sabeh dkk melawan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi telah terjadi kesalahan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi tersebut. Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya ia melaksanakan tugasnya secara cermat dan hati-hati. Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi seharusnya membaca dengan seksama bunyi surat kuasa yang dijadikannya dasar dalam pembuatan akta jual beli yang dibuat olehnya. Dalam surat kuasa secara jelas dan tegas telah dicantumkan bahwa pihak penerima kuasa tidak berwenang menerima pembayaran dari pembeli. Namun, dalam akta yang dibuatnya pihak penerima kuasa bertindak menerima pembayaran dari pembeli yang mengakibatkan penerima kuasa melampaui kuasanya dan dengan demikian merugikan si pemberi kuasa yang seharusnya menerima pembayaran tersebut.

Hal tersebut di atas dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi dengan sengaja. Terbukti dari pembelaannya yang

menyatakan bahwa ia melakukan hal tersebut dikarenakan merasa tidak berwenang untuk mengubah kata-kata dalam blanko akta jual beli yang telah berupa formulir baku dari Badan Pertanahan Nasional. Padahal, telah tersedia lembaga *renvoi* untuk melakukan perubahan dalam pembuatan akta jual beli sesuai dengan situasi dan kondisi yang ada.

Pembuatan akta yang dilakukannya dengan sengaja tersebut telah menimbulkan sengketa dan kerugian di pihak pemberi kuasa. Untuk itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi harus mempertanggungjawabkan apa yang telah diperbuatnya dalam pembuatan akta jual beli tersebut yang pada akhirnya menimbulkan sengketa. Tanggung jawab itu berdasarkan prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata yaitu prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*). Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366 dan 1367 prinsip ini dipegang secara teguh.

Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Hal ini tertuang dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum. Adapun Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan : “tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Ada perbuatan melawan hukum
2. Harus ada kesalahan
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
4. Adanya hubungan *causal* antara perbuatan dan kerugian<sup>147</sup>

Pasal ini tidak memberikan perumusan tentang pengertian perbuatan melawan hukum, tetapi hanya mengatur kapanakah seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain dan terhadap

<sup>147</sup> Rachmat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Keenam, Bandung, 1999, halaman 76.



dirinya akan dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada pihak yang menyebabkan kerugian itu melalui pengadilan.

Perkataan perbuatan melawan hukum merupakan terjemahan langsung dari kata *onrechtmatige daad*. Terjadi perbedaan pendapat di antara para ahli hukum mengenai terjemahan dari kata *onrechtmatige daad* tersebut. R. Wirjono Prodjodikoro menerjemahkan istilah ini dengan “perbuatan melanggar hukum”<sup>148</sup>, E. Utrecht memakai istilah “perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum”<sup>149</sup>, Sudirman Kartohadiprodjo mengemukakan istilah “tindakan melawan hukum”<sup>150</sup>, sedangkan M.A. Moegni Djojodirdjo dan Sri Soedewi Masjchoen Sofwan menggunakan istilah “perbuatan melawan hukum”<sup>151</sup>.

Selain adanya berbagai pendapat yang berbeda dari para ahli tentang istilah perbuatan melawan hukum, pembuat undang-undang juga tidak memberikan penjelasan lebih lanjut tentang apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum sehingga timbul penafsiran oleh para ahli dan pengadilan mengenai kata perbuatan melawan hukum tersebut. Pertama kali perkataan perbuatan melawan hukum ditafsirkan secara sempit, namun di kemudian hari yang dianut adalah penafsiran istilah perbuatan melawan hukum secara luas.

Adapun yang dimaksud dengan penafsiran secara sempit adalah bahwa suatu perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum apabila :

- a. Ada pelanggaran terhadap hak subyektif seseorang;
- b. Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.

Maksud dari hak subyektif dalam arti sempit ini adalah hak subyektif seseorang yang diberikan oleh undang-undang dengan mengecualikan semua orang lain. Dengan adanya kata yang diberikan oleh undang-undang ini, berarti bahwa hak tersebut harus diatur dalam undang-undang. Jadi untuk menggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum orang harus dapat menunjukkan ketentuan undang-undang yang menjadi dasar gugatannya. Perbuatan yang tidak bertentangan dengan undang-undang sebelum tahun 1919 bukan merupakan

<sup>148</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan Kesembilan, Bandung : Sumur, 1983, halaman 7.

<sup>149</sup> Nico, *Op.Cit.*, halaman 85.

<sup>150</sup> *Ibid.*

<sup>151</sup> M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1979, halaman 11.

tindakan melawan hukum, sekalipun mungkin sangat bertentangan dengan moral maupun tata krama.

Perbuatan yang termasuk perbuatan melawan hukum hanya yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku yang diatur dalam undang-undang. Apabila dari perbuatan seseorang menimbulkan kerugian kepada orang lain dan tidak terdapat ketentuan undang-undang yang dilanggarnya, maka tidak akan menimbulkan kewajiban hukum untuk menuntut kerugian. Pandangan demikian ini disebabkan oleh pengaruh dari aliran legisme yang menyatakan bahwa tidak ada hukum di luar undang-undang, sehingga orang tidak dapat memberikan penafsiran di luar kaidah tertulis.

Yurisprudensi di negeri Belanda sebelum tahun 1919 menganut pendirian bahwa melanggar hukum adalah bertentangan dengan undang-undang. Adapun putusan yang demikian dapat dilihat dari *Arrest Hoge Raad* tanggal 10 Juni 1910 dalam perkara pipa air ledeng. Perkara ini terjadi di kota Zuthphen, di sebuah rumah bertingkat di mana pada tingkat pertama dipergunakan sebagai gudang penyimpanan barang-barang dan tingkat atas dihuni oleh seorang nona. Pada suatu waktu pipa air ledeng bocor dan airnya mengalir ke gudang. Pemakai gudang meminta kepada penghuni di tingkat atas untuk menutup kran induk, akan tetapi tidak dihiraukan. Akibatnya barang-barang di dalam gudang menjadi rusak. Pemilik barang kemudian menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum. Ternyata *Hoge Raad* menolak gugatan itu dengan alasan bahwa tidak ada suatu ketentuan undang-undang yang mewajibkan penghuni di tingkat atas untuk menutup kran induk. Jadi tidak terdapat hubungan kausal antara tidak berbuat dengan pelanggaran terhadap hak orang lain<sup>152</sup>.

Penafsiran perbuatan melawan hukum seperti tersebut di atas, lama kelamaan dirasakan kurang adil dan menimbulkan ketidakpuasan di antara para ahli dan pencari keadilan. Menurut Mollengraaf dalam buku J. Satrio menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang saja, tetapi juga jika melanggar kaidah-kaidah kesusilaan dan kepatutan<sup>153</sup>. Pengaruh pendapat ini diikuti dengan sikap para ahli yang meninggalkan penafsiran yang

---

<sup>152</sup> Rachmad Setiawan, *Op.Cit.*, halaman 70

<sup>153</sup> J. Satrio, *Op.Cit.*, halaman 76.

sempit dan menghendaki penafsiran yang luas. Lambat laun, pergeseran penafsiran ini mendapat tanggapan dari pembuat undang-undang.

Penafsiran perbuatan melawan hukum dalam arti luas diawali dengan *Arrest Hoge Raad* tanggal 31 Januari 1919 yaitu dalam perkara Cohen melawan Lindenbaum. Setelah dijatuhkannya putusan tersebut, maka *Hoge Raad* dan pengadilan-pengadilan yang lebih rendah menganut penafsiran dalam arti luas. Penafsiran dalam arti luas tersebut mengkonstruksikan perbuatan melawan hukum sebagai berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau bertentangan dengan kesusilaan atau kepatutan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain. Dengan demikian yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah termasuk semua perbuatan yang merugikan orang lain, baik secara materiil maupun immateriil, baik tercantum maupun tidak tercantum dalam undang-undang, dapat dimintakan ganti rugi kepada orang yang menyebabkannya melalui pengadilan dengan mengajukan suatu gugatan.

Berdasarkan penafsiran perbuatan melawan hukum dalam arti luas itu, maka suatu perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut :

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup.

Keempat macam perbuatan tersebut merupakan syarat alternatif untuk terjadinya suatu perbuatan melawan hukum, artinya apabila terjadi suatu perbuatan yang memenuhi salah satu dari keempat perbuatan tersebut di atas, maka sudah cukup untuk dikatakan adanya perbuatan melawan hukum. Namun, untuk adanya perbuatan melawan hukum yang berupa perbuatan yang pertama harus ada ketentuan hukum positif yang bersifat melarang. Sedangkan untuk perbuatan yang kedua, ketiga dan keempat harus ada berturut-turut ketentuan hukum positif atau ketentuan kesusilaan dan kepatutan yang bersifat mewajibkan atau melarang.

Dalam istilah “melawan” melekat kedua sifat aktif dan pasif. Kalau ia dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan, maka tampaklah dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan” itu. Sebaliknya kalau ia dengan sengaja diam saja, sedangkan ia sudah mengetahui bahwa ia harus melakukan sesuatu perbuatan untuk tidak merugikan orang lain, atau dengan kata lain, apabila dengan sifat pasif saja, bahwa apabila ia tidak mau melakukan keharusan sudah melanggar sesuatu keharusan, sehingga menimbulkan kerugian terhadap orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya. Inilah sifat pasif dari istilah “melawan”<sup>154</sup>.

Sejalan dengan hal tersebut di atas, apabila dikaitkan dengan profesi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka dapat dikatakan bahwa apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah di dalam menjalankan tugas jabatannya dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang merugikan salah satu atau kedua belah pihak yang menghadap di dalam pembuatan suatu akta dan hal itu benar-benar dapat diketahui bahwa sesuatu yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau kepatutan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum perdata.

Begitu pula sebaliknya, apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tugasnya memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya dalam pembuatan dan pengesahan suatu akta, kemudian di dalam akta itu terdapat klausula yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau kesusilaan dan kepatutan, sehingga menimbulkan kerugian terhadap orang lain, sedangkan para pihak yang menghadap sama sekali tidak mengetahuinya, maka dengan sikap pasif atau diam itu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dapat dikenakan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah di dalam menjalankan tugas jabatannya dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang merugikan pihak yang menghadap atau pihak ketiga dalam pembuatan akta jual beli tersebut dan hal tersebut benar-benar dapat diketahui melanggar ketentuan undang-undang,

---

<sup>154</sup> M.A. Moegni Djojodirdjo, *Op.Cit.*, halaman 13.

kesusilaan atau kepatutan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawabannya berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut M.A. Moegni Djodirdjo dalam buku Agnes M. Toar mengatakan bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya mengatur kapan seseorang yang mengalami kerugian karena perbuatan orang lain, maka seseorang itu dapat mengajukan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri<sup>155</sup>. Artinya dalam hal ini terhadap pihak yang dirugikan dalam pembuatan akta otentik yang dibuat baik oleh maupun di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat mengajukan gugatan supaya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan mengganti kerugian yang ditimbulkan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah terikat prinsip tanggung jawab produk (*product liability*) dan tanggung jawab profesional (*profesional liability*). Tanggung jawab produk sebenarnya mengacu sebagai tanggung jawab produsen. Agnes M. Toar mengartikan tanggung jawab produk sebagai tanggung jawab para produsen untuk produk yang dibawanya ke dalam peredaran yang menimbulkan atau menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut. Kata “produk” oleh Agnes M. Toar diartikan sebagai barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Tanggung jawab itu dapat bersifat kontraktual berdasarkan perjanjian atau berdasarkan undang-undang. Namun, tanggung jawab produk penekanannya ada pada yang terakhir<sup>156</sup>.

Prinsip tanggung jawab ini bila dikaitkan dengan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta yang cacat yuridis sehingga menimbulkan kerugian kepada para pihak atau pihak ketiga, maka kata “pelaku usaha” diartikan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kata “produk” diartikan sebagai akta yang cacat yuridis. Dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dimintakan pertanggungjawabannya berdasarkan prinsip *product liability* dengan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum.

---

<sup>155</sup> Agnes M. Toar (1), *Kursus Hukum Perikatan Tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Yogyakarta, 1987, halaman 17.

<sup>156</sup> Agnes M. Toar (2), *Tanggung Jawab Produk dan Sejarah Perkembangannya di Beberapa Negara*, makalah dibawakan dalam Penataran Hukum Perikatan II, Ujung Pandang, 17-29 Juli 2009, halaman 1.

Dalam kasus antara I Wayan Sabeh dkk melawan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan mengandung cacat yuridis berupa kekhilafan berupa salah pengiraan mengenai kedudukan hukum dari subyek hukumnya. Oleh karena itu, pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban atas aktanya yang mengandung cacat yuridis dengan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum.

Sementara itu, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak diatur secara spesifik tentang perbuatan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat dikenakan sanksi. Pasal 62-nya hanya berbunyi :

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut<sup>157</sup>.

Begitu pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 10 Ayat (2)-nya hanya berbunyi :

- PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena :
- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap<sup>158</sup>.

Dalam pengaturan di atas, tidak dijelaskan lebih lanjut perbuatan-perbuatan apa saja yang termasuk pelanggaran berat. Pengaturan yang serupa

<sup>157</sup> Indonesia (4), *Op.Cit.*, Pasal 62.

<sup>158</sup> Indonesia (3), *Op.Cit.*, Pasal 10 Ayat (2).

juga tercantum dalam Pasal 28 Ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang menyatakan :

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c. Melanggar kode etik profesi<sup>159</sup>.

Namun, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tersebut memberikan pengaturan lebih lanjut tentang perbuatan apa yang termasuk ke dalam kategori pelanggaran berat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengaturan tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 28 Ayat (4) yang menyatakan :

Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain :

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya;
- h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

<sup>159</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Op.Cit.*, Pasal 28 Ayat (2).

- i. PPAT tidak membacakan aktanya di hadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta di hadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan<sup>160</sup>.

Bila dikaitkan dengan kasus antara I Wayan Sabeh dkk melawan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi, maka apa yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi tersebut termasuk ke dalam pelanggaran berat huruf (g) dan (j). Pada huruf (g), Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi melakukan pelanggaran karena ia mengetahui bahwa pihak yang berhak melakukan perbuatan hukum yaitu menerima pembayaran dari pihak pembeli tidak hadir di hadapannya. Pada huruf (j), Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi melakukan pelanggaran karena ia membuat akta di hadapan pihak yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta jual beli, yaitu untuk menerima uang pembelian tanah dari pembeli.

Untuk kedua pelanggaran itu, ia dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian secara tidak hormat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun, dikarenakan peraturan ini baru dikeluarkan pada tahun 2006 sedangkan kasus tersebut terjadi pada tahun 1998, maka peraturan ini tidak dapat digunakan untuk menjatuhkan sanksi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi.

---

<sup>160</sup> *Ibid*, Pasal 28 Ayat (4).