

**JUAL BELI TANAH HAK MILIK DALAM HAL KUASA
PENJUAL TIDAK BERWENANG MENERIMA
PEMBAYARAN (ANALISA PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI DENPASAR NOMOR 261/Pdt.G/1998/PN.Dps
TANGGAL 3 JUNI 1999)**

TESIS

Ni Wayan Nagining Sidianthi

0806427505



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

**JUAL BELI TANAH HAK MILIK DALAM HAL KUASA
PENJUAL TIDAK BERWENANG MENERIMA
PEMBAYARAN (ANALISA PUTUSAN PENGADILAN
NEGERI DENPASAR NOMOR 261/Pdt.G/1998/PN.Dps
TANGGAL 3 JUNI 1999)**

TESIS

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

**Ni Wayan Naging Sidianthi
0806427505**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Ni Wayan Nagining Sidianthi

NPM : 0806427505

Tanda tangan:

Tanggal : 30 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Ni Wayan Nagining Sidianthi
NPM : 0806427505
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3 Juni 1999).

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

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroeeddin, SH. (.....)
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH.MH. (.....)
Penguji : Arikanti Natakusumah, SH. (.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 28 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat *Ida Sang Hyang Widi Wasa /* Tuhan Yang Maha Esa karena hanya dengan berkat rahmat-Nyalah tesis yang berjudul : **“Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3 Juni 1999)”** ini bisa penulis selesaikan dengan baik dan tepat pada waktu yang telah ditentukan.

Tesis ini dibuat guna memenuhi persyaratan guna memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Tesis ini menganalisa putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps tanggal 3 Juni 1999.

Dalam proses penyusunan tesis ini penulis mendapat banyak bantuan baik moril maupun materil dari berbagai pihak sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Untuk itu, pada kesempatan ini izinkanlah penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ayahanda dan Ibunda penulis tercinta, yang telah melimpahkan kasih sayangnya yang tak terbatas kepada penulis dan telah memberikan bimbingan, dorongan, semangat dan materi kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H., selaku dosen pembimbing, yang telah sepenuh hati membimbing, mengasuh dan mengarahkan penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
3. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan selama penulis menjadi mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Para Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah memberikan ilmunya kepada penulis.

5. Bapak-bapak staf administrasi Program Magister Kenotariatan yang telah banyak memberikan bantuan dalam bidang administrasi selama penulis kuliah.
6. Andra Delfiandy Asra, yang selama ini telah memberikan cinta kasih yang tulus dan selalu setia mendampingi penulis.
7. Sahabat-sahabat penulis yaitu Dessy Nofita, Pritha Anggraini, Rury Tisyana, Eka Astri Maerisa, Glorius Frits Taihutu, Roni Fauzi, Muhammad Zahroni Kusuma, Jean Adriani Jamil, Melati Puspitawati, Wibowo Prakoso, Muhammad Hasybi Jauhari, Hery Hartawan, Achmad Rubowo, Jafron Chrisliansyah yang selalu menemani penulis dalam suka maupun duka.
8. Teman-teman Magister Kenotariatan Angkatan 2008, semoga selalu kompak untuk selamanya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan tesis ini. Akhir kata penulis mohon maaf bila ada kesalahan baik sengaja maupun tidak disengaja. Semoga tesis ini bermanfaat bagi para pembacanya.

Depok, Juni 2010

Penulis

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

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

Nama : Ni Wayan Nagining Sidianthi

NPM : 0806427505

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3 Juni 1999).”

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 30 Juni 2010

Yang menyatakan

(Ni Wayan Nagining Sidianthi)

ABSTRAK

Nama : Ni Wayan Nagining Sidianthi
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : **Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran (Analisa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3 Juni 1999).**

Dalam tesis ini dianalisa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps tanggal 3 Juni 1999. Pokok permasalahan yang dibahas dalam tesis ini adalah apakah akta jual beli pada kasus jual beli tanah Hak Milik dalam hal kuasa penjual tidak berwenang menerima pembayaran adalah sah, bagaimanakah akibat hukum terhadap akta yang dibuat sehubungan dengan jual beli tanah Hak Milik dalam hal kuasa penjual tidak berwenang menerima pembayaran dan bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kasus jual beli tanah dalam hal kuasa penjual tidak berwenang menerima pembayaran. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan evaluatif dengan metode kepustakaan.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, kuasa penjual

ABSTRACT

Name : Ni Wayan Naging Sidianthi
Study Programme : Master of Notary
Title : **Sale and Purchase of Freehold Title Land In Case Seller's Attorney Does Not Have the Right to Receive the Payment (Analysis Verdict of the District Court of Denpasar Number 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Date 3rd June 1999).**

In this thesis will be analyse Verdict of the District Court of Denpasar Number 261/Pdt.G/1998/PN.Dps date 3rd June 1999. The objective of this thesis are : does sale and purchase deed on the case sale and purchase of freehold titleland in case seller's attorney does not have the right to receive money is legitimate, how the law effect on the deed that made on sale and purchase of freehold title land in case seller's attorney does not have the roght to receive the payment, how is the Land Register Officer responsibility on the sale and purchase case of freehold title land in case seller's attorney does not have the right to receive the payment. Research method applied in this thesis is normative law research method by evaluative way with bibliographic method.

Keyword : Land Register Officer, seller's attorney.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	13
1.3. Metode Penelitian.....	14
1.4. Sistematika Penulisan.....	15
2. PEMBAHASAN.....	16
2.1. Pengertian dan Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	16
2.1.1. Pengertian dan Syarat Sahnya Perjanjian.....	16
2.1.2. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	23
2.1.2.1. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata..	23
2.1.2.2. Menurut Hukum Adat.....	26
2.1.3. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
2.1.4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	31
2.1.5. Pengertian dan Prosedur Jual Beli Tanah.....	34
2.2. Pengertian Pemberian Kuasa serta Hak dan Kewajiban Penerima Kuasa.....	40

2.2.1.	Pengertian Kuasa.....	40
2.2.2.	Jenis dan Cara Pemberian Kuasa.....	41
2.2.3.	Hak dan Kewajiban Pemberi dan Penerima Kuasa.....	44
2.2.4.	Berakhirnya Kuasa.....	47
2.3.	Analisa Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran.....	49
2.4.	Analisa Terhadap Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran.....	55
2.5.	Analisa Terhadap Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Kasus Jual Beli Tanah dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran.....	62
3.	PENUTUP.....	72
3.1.	Kesimpulan.....	72
3.2.	Saran.....	73
	DAFTAR REFERENSI.....	74

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps Tanggal 3 Juni 1999.
- Lampiran 2 : Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 118/Pdt./1999/PT.Dps Tanggal 9 Nopember 1999.
- Lampiran 3 : Sila-sila Waris atas nama I Rempijug.
- Lampiran 4 : Surat Pernyataan Waris atas nama I Wayan Sabeh, I Made Keretjek, I Nyoman Gelebet dan I Ketut Sudana.
- Lampiran 5 : Surat Kuasa dari I Wayan Sabeh, I Nyoman Gelebet dan I Ketut Sudana kepada I Made Keretjek.
- Lampiran 6 : Surat Persetujuan Pembagian Waris atas nama I Wayan Sabeh, I Made Keretjek, I Nyoman Gelebet dan I Ketut Sudana