

## **BAB 3**

### **PENUTUP**

#### **3.1. Simpulan**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya dalam tesis ini, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 261/Pdt.G/1998/PN.Dps tanggal 3 Juni 1999 berikut juga Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 118?Pdt./1999/PT.Dps tanggal 9 Nopember 1999 adalah kurang tepat. Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi Nomor 55/Dps/1997 sampai dengan 65/Dps/1997 tanggal 10 November 1997 adalah tidak sah. Hal ini disebabkan telah terjadinya pelampauan kuasa oleh I Made Keretjek selaku kuasa penjual yang melanggar Pasal 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu dalam jual beli tanah antara I Made Keretjek dengan para pembeli telah terjadi kekhilafan mengenai orangnya. 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. Dengan terjadinya salah pengiraan ini maka syarat subyektif berupa kesepakatan antara para pihak yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undng-Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi. Dengan demikian akta jual beli tersebut adalah tidak sah.
2. Akta jual beli nomor 55/Dps/1997 sampai dengan 65/Dps/1997 adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat subyektif sahnya perjanjian seperti diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 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. Pengadilan Negeri Denpasar seharusnya membatalkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi tersebut.

3. Pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi dapat dimintakan pertanggungjawaban atas aktanya yang mengandung cacat yuridis dengan gugatan atas dasar perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbuatan melawan hukum merupakan prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) di mana seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi seharusnya mengetahui bahwa I Made Keretjek tidak berwenang menerima uang pembayaran dari pembeli. Namun, ia tetap membuat akta jual beli di mana I Made Keretjek bertindak menerima uang pembayaran dari pembeli. Tindakannya ini telah merugikan I Wayan Sabeh dkk, sehingga dapat dituntut atas dasar perbuatan melawan hukum.

### 3.2. Saran

Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah menerima surat kuasa menjual harus diperiksa batas waktu keberlakuan surat kuasa tersebut. Dalam surat kuasa menjual sebaiknya dicantumkan bahwa penerima kuasa berhak menerima uang dari pembeli dan selanjutnya menyerahkannya kepada pemberi kuasa. Selain itu, dalam surat kuasa juga dicantumkan pernyataan bahwa pemberi kuasa masih hidup saat dilaksanakan jual beli tersebut dan surat kuasa menjual dilegalisasi oleh notaris. Untuk mencegah konflik di kemudian hari, sebaiknya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menerima surat kuasa menjual menanyakan kepada kantor pertanahan setempat apakah surat kuasa menjual tersebut dapat dilaksanakan atau tidak. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga harus terbuka kepada para pihak. Setiap dokumen yang diterima oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka pembuatan akta harus dibebaskan kepada para pihak sehingga tidak terjadi salah pengiraan seperti dalam kasus tersebut di atas. Hal ini untuk menghindarkan terjadinya persengketaan di kemudian hari yang dapat merugikan banyak pihak.