

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang penting, sebab sebagian besar dari kehidupan manusia tergantung pada tanah. Tanah berfungsi sebagai tempat pemukiman, tempat usaha dan lahan pertanian. Tanah dapat dinilai pula sebagai suatu harta yang mempunyai sifat permanen karena memberikan suatu kemantapan untuk dicadangkan sebagai investasi bagi kehidupan manusia di masa yang akan datang. Tanah berfungsi sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Kesadaran akan arti pentingnya fungsi tanah terkait dengan hak asasi manusia.

Undang-Undang menyamakan pengertian tanah dengan pengertian bumi. Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.<sup>1</sup>

Pengaturan pentingnya tanah sebagai hak asasi manusia terdapat dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia dalam Pasal 9 Ayat (1) yaitu hak untuk hidup itu memerlukan ketersediaan tanah untuk pemenuhan hak atas kesejahteraan berupa milik yang dapat dimiliki sendiri maupun bersama-sama. Tanah sebagai hak dasar setiap orang keberadaannya dijamin dalam Undang-Undang Dasar 1945. Penegasan lebih lanjut tentang hal itu antara lain diwujudkan dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social and Culture Rights*.<sup>2</sup>

Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan sebagai berikut.

---

<sup>1</sup> Indonesia (1), *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, Pasal 1 Ayat (4).

<sup>2</sup> Maria S.W. Sumarjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Yogyakarta : Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 2007, halaman 3.

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>3</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 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.<sup>4</sup>

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>5</sup>

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegang haknya seperti dinyatakan dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>6</sup>

Macam-macam hak termaksud ditentukan dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna

---

<sup>3</sup> Indonesia (1), Pasal 4 Ayat (1).

<sup>4</sup> Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria 1 : Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995, halaman 67.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005, halaman 87.

<sup>6</sup> Indonesia (1), Pasal 4 Ayat (2).

Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan. Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai dimaksudkan dalam Pasal 53. Hak Milik menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.<sup>7</sup>

Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu dan mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya.<sup>8</sup>

Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, di satu pihak Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan di lain pihak Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya. Pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah itu bersifat *rechtkadaster* dan meliputi kegiatan-kegiatan :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>9</sup>

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.

---

<sup>7</sup> Hasan Wargakusumah, *Op. Cit.*, halaman 68.

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 90-91.

<sup>9</sup> Hasan Wargakusumah, *Op. Cit.*, halaman 80.

Contohnya adalah beralihnya hak atas tanah karena pewarisan karena kematian. 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>10</sup>

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian tentang akta otentik, yaitu suatu akta otentik ialah 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 itu dibuat.<sup>11</sup>

Akta otentik memiliki kekuatan mengikat di antara para pihak yang membuatnya sebagai suatu bukti yang sempurna, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.<sup>12</sup>

Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yang terdapat ada akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat, maka mengakibatkan akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.<sup>13</sup>

Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu :

1. Kekuatan pembuktian formal, yaitu membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa peristiwa tersebut benar terjadi sesuai dengan apa yang tercantum dalam akta.

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, halaman 101.

<sup>11</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2008), Pasal 1868.

<sup>12</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ibid*, Pasal 1870.

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo (1), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 2002, halaman 145.

3. Kekuatan pembuktian luar atau keluar, yaitu membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.<sup>14</sup>

Suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan pembuktian keluar. Maksudnya, harus diterima kebenarannya sebagai akta otentik. Sebaliknya jika dapat dibuktikan kepalsuannya, hilang atau gugur kekuatan pembuktian keluar tersebut, sehingga tidak boleh diterima dan dinilai sebagai akta otentik.<sup>15</sup>

Dalam kekuatan pembuktian formil, suatu akta otentik membuktikan kebenaran dan kepastian terhadap apa yang dilihat, didengar dan dilakukan oleh pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta otentik tersebut. Dalam hal yang telah dipastikan adalah tanggal, tempat akta dibuat dan keaslian tanda tangan yang dicantumkan dalam akta tersebut.<sup>16</sup>

Kekuatan pembuktian akta notaris adalah akibat langsung dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta otentik sebagai pembuktian dari tugas yang dibebankan oleh undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu. Dalam pemberian tugas inilah terletak tanda kepercayaan kepada para pejabat itu dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat.<sup>17</sup>

Seperti telah diuraikan sebelumnya, bahwa akta jual beli tanah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Beberapa peraturan perundang-undangan memberikan definisi siapa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak

---

<sup>14</sup> Subekti (1), *Hukum Pembuktian*, Jakarta : Pradnya Paramita, 1975, halaman 93.

<sup>15</sup> *Ibid.*

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo (1), *Op. Cit.*, halaman 153-154.

<sup>17</sup> Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Rineka Cipta, halaman 54.

atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>18</sup>

Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan pengertian mengenai siapa yang disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu 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>19</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh Pemerintah dengan diberikan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>20</sup>

Adapun tugas dan kewenangan Pejabat pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan :

PPAT bertugas 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>21</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan di bidang pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

<sup>18</sup> Indonesia (2), *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632, Pasal 1 Ayat (4).

<sup>19</sup> Indonesia (3), *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Pasal 1 Angka 1.

<sup>20</sup> A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung : Alumni, halaman 40.

<sup>21</sup> Indonesia (3), *Op. Cit.*, Pasal 2 Ayat (1).

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 2 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 diberi kewenangan untuk membuat delapan macam akta yang berkaitan dengan tanah, yaitu : akta jual beli, akta tukar menukar, akta hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan (inbrens), akta pembagian hak bersama, akta pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, akta pemberian hak tanggungan, akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>22</sup>

Berdasarkan uraian sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik karena telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bahwa akta itu dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan disaksikan oleh dua orang saksi.
3. Bahwa akta itu dibuat di tempat di mana pejabat itu berwenang untuk melaksanakan jabatannya.

Pemindahan hak atas tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria harus dilakukan di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 460 K/Sip/1974 tanggal 1 September 1976.<sup>23</sup> Demikian juga diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 539 K/Sip/1971 yang memutuskan bahwa sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, maka hanya perjanjian jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan jual beli tanah yang sah.<sup>24</sup>

Hal ini diperkuat oleh ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

Salah satu cara perpindahan hak atas tanah adalah dengan cara jual beli. Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian pada mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan (*leveren*) suatu barang (benda) dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama. Perjanjian jual beli adalah

<sup>22</sup> Indonesia (3), Ibid, Pasal 2 Ayat (2).

<sup>23</sup> Chidir Ali (1), *Yurisprudensi Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*, Bandung : Armico, halaman 63.

<sup>24</sup> Chidir Ali (2), *Yurisprudensi Hukum Agraria Indonesia Jilid 2*, Bandung : Armico, halaman 123.

pada mana salah satu prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian jual beli maka barang berhadapan dengan uang.<sup>25</sup>

Untuk mengadakan suatu perjanjian itu selalu diperlukan suatu perbuatan hukum yang timbal balik atau bersegi banyak. Sebab dalam mengadakan perjanjian diperlukan dua atau lebih pernyataan kehendak yang sama, yaitu kehendak yang satu sama lainnya cocok.<sup>26</sup>

Asas-asas hukum perjanjian tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung tiga asas. Pertama, asas konsensualisme, artinya perjanjian itu terjadi karena persetujuan kehendak para pihak. Kedua, asas bahwa perjanjian mempunyai kekuatan pengikat antara pihak-pihak, yaitu perjanjian yang dibuat secara sah antara para pihak merupakan undang-undang bagi para pihak sendiri. Ketiga, asas kebebasan berkontrak, yang mengandung unsur-unsur : seorang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun juga dan mengenai isi dan luasnya perjanjian orang berhak menentukan sendiri.<sup>27</sup>

Suatu persetujuan jual beli belum merupakan penjualan bila belum ada penyerahan, karena di samping kata sepakat perlu adanya tindakan tunai ialah tindakan yang nampak dan kelihatan oleh pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>28</sup> Mungkin saja terjadi momen mengadakan perjanjian jual beli dan momen melaksanakan perjanjian itu jatuh bersamaan Jadi pembayaran dan penyerahan (*levering*) praktis terjadi pada saat yang sama.<sup>29</sup>

Pengertian jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana hal demikian termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

<sup>25</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta : Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1982, halaman 1.

<sup>26</sup> H. Mashudi dan Chidir Ali, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2001, halaman 13.

<sup>27</sup> *Ibid*, halaman 72-74.

<sup>28</sup> *Ibid*, halaman 32.

<sup>29</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta : Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1982, halaman 2.



Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian.<sup>30</sup> Dalam masyarakat hukum adat jual beli tanah dilaksanakan secara terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual kepada pembeli dan pembayaran harga dari pembeli kepada penjual terjadi serentak dan secara bersamaan.

Dengan demikian menurut hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan dibayarnya harga oleh pembeli kepada penjual. Pemindahan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus.<sup>31</sup> Dengan demikian telah dipenuhi syarat “tunai”.

Jual beli yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah memenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli dilakukan. Dengan demikian

---

<sup>30</sup> R.D. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, cetakan 2, Jakarta : Penerbit Djambatan, 1982, halaman 126.

<sup>31</sup> Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung : Penerbit Pustaka Sutra, 2007, halaman 19.

ketiga sifat jual beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>32</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. Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah meminta sertipikat hak atas tanah yang akan dijualbelikan, bukti identitas dan berkas kelengkapan lainnya dari para pihak. Selanjutnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan setempat untuk memastikan bahwa sertipikat tersebut bebas dari sitaan, tidak sedang dalam sengketa dan tidak sedang menjadi tanggungan atas suatu utang.

Bila setelah dilakukan pengecekan ternyata sertipikat 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.<sup>33</sup>

Dengan dihadiri 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 dilunasi sesuai harga yang disebut dalam akta jual beli. Jika pembayaran tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menanyakan : “Apakah harga tanah sesuai dengan akta telah diserahkan oleh pembeli kepada penjual dan apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli ?”<sup>34</sup>

Dalam zaman yang penuh kesibukan seperti saat ini, sering kali seseorang tidak sempat menyelesaikan sendiri urusannya. Oleh karena itu memerlukan jasa orang lain untuk menyelesaikan urusan tersebut. Orang ini lalu diberinya kekuasaan atau wewenang untuk menyelesaikan urusan tersebut atas

<sup>32</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Kesembilan, Jakarta : Djambatan, halaman 333.

<sup>33</sup> Indonesia (4), *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Pasal 38 Ayat (1).

<sup>34</sup> Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah : Peralihan Hak dan Sertifikat*, Malang : Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 1981, halaman 22.

namanya. Penyelenggaraan urusan dalam hal ini dimaksudkan dalam melakukan perbuatan hukum yaitu suatu perbuatan yang mempunyai suatu akibat hukum. Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan mewakili pemberi kuasa. Pemberian kuasa dapat dilakukan dalam suatu akta umum atau dalam suatu tulisan di bawah tangan. Kuasa adalah suatu perjanjian konsensual yang mengikat pada detik tercapainya kata sepakat antara si pemberi dan penerima kuasa. Dengan demikian ada perwakilan yang dilahirkan oleh undang-undang.<sup>35</sup>

Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi tentang pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.<sup>36</sup>

Berarti dalam perjanjian pemberian kuasa, ada suatu urusan yang didelegasikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk dilaksanakan. Urusan yang wajib dilaksanakan penerima kuasa atas nama pemberi kuasa dapat bersifat umum untuk keseluruhan urusan dan segala kepentingan pemberi kuasa atau bersifat khusus hanya untuk kepentingan dan urusan tertentu dari si pemberi kuasa. Hal ini diatur dalam Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang 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.<sup>37</sup>

Dalam kuasa yang diberikan secara khusus hanya untuk melaksanakan urusan tertentu saja dari si pemberi kuasa, seorang penerima kuasa hanya berwenang untuk melakukan urusan yang disebut dalam surat kuasanya. Ia tidak boleh melampaui kekuasaannya dengan melaksanakan urusan di luar kewenangannya sebagai kuasa. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1797 yang menyatakan :

Si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apa pun yang melampaui kuasanya; kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan

---

<sup>35</sup> Subekti (2), *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1995, halaman 141.

<sup>36</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1792

<sup>37</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Ibid*, Pasal 1795

suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit.

Adakalanya seorang penerima kuasa melampaui batas kewenangannya sebagai penerima kuasa. Seperti yang terjadi dalam sengketa tanah Hak Milik yang terjadi antara I Wayan Sabeh, Ir. I Nyoman Gelebet dan I Ketut Sudana melawan Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi dan I Made Keretjek. Dalam kasus ini, I Wayan Sabeh, Ir. I Nyoman Gelebet dan I Ketut Sudana sebagai ahli waris I Rempijug memberikan kuasa kepada I Made Keretjek untuk mengurus jual beli tanah atas nama I Rempijug, kuasa mana hanya memberikan kewenangan kepada I Made Keretjek terbatas pada menandatangani surat-surat dan akta-akta jual beli saja. Dalam surat kuasa tersebut secara tegas dinyatakan bahwa kuasa tersebut tidak termasuk kuasa untuk menerima uang pembayaran dari pembeli. Tetapi yang terjadi : dalam penandatanganan akta I Made Keretjek menjadi pihak pertama. Padahal dalam akta jelas-jelas tercantum klausula yang menyatakan pihak pertama telah menerima uang pembayaran dari pihak kedua. Sedang dalam kenyataannya pihak pertama tidak berhak menerima uang pembayaran. Di sini tampak ada pertentangan antara isi surat kuasa dengan klausula dalam akta jual beli yang telah berupa klausula baku dari Badan Pertanahan Nasional. Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gusti Agung Rai Parnedi tetap membuat akta jual beli tersebut seperti biasa yang menyebabkan Pihak Pertama melampaui kuasa. Ia menyatakan tidak berani mengubah kata-kata dalam formulir akta jual beli.

Segala hal yang dilakukan oleh setiap individu yang merupakan bagian dalam suatu tatanan masyarakat sosial tidak akan lepas dari apa yang dinamakan dengan tanggung jawab. Siapa dan di mana saja keberadaannya serta kapanpun perbuatan itu dilakukan baik yang akan datang, sedang maupun telah dilakukan tidak terlepas dari suatu tanggung jawab. Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang baik dengan sengaja maupun tidak harus dapat dimintakan pertanggungjawaban. Terlebih lagi dalam hal perbuatan hukum yang

dilakukan oleh seorang profesional hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan profesinya yang harus sesuai dengan etika profesi.<sup>38</sup>

Dengan adanya suatu amanah yang menyangkut perlindungan nasib seseorang, maka tanggung jawab yang berat diletakkan di atas bahu anggota profesi hukum yang bersangkutan. Tanggung jawab yang harus dibebankan kepada seorang profesional hukum dalam menjalankan tugas dan jabatan profesinya tidaklah ringan. Hal ini tidak hanya menyangkut kepentingan pribadi, tetapi juga kepentingan umum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah satu profesional hukum juga memiliki tanggung jawab tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya karena pada tataran empiris tidak tertutup kemungkinan transaksi atau perbuatan hukum para pihak mengandung konflik baik yang bersifat yuridis maupun non yuridis, baik yang bersifat sosial, kultural, ekonomis maupun politis, dapat saja menjadi bagian yang inheren dalam perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum tersebut yang kemudian dituangkan dalam sebuah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak tertutup kemungkinan mengandung potensi konflik di dalamnya, seperti dalam kasus yang telah dijabarkan di atas.

## **1.2. Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat dikemukakan beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini, yaitu :

1. Apakah akta jual beli pada kasus jual beli tanah Hak Milik dalam hal kuasa penjual tidak berwenang menerima pembayaran adalah sah ?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap akta yang dibuat sehubungan dengan jual beli tanah Hak Milik dalam hal kuasa penjual tidak berwenang menerima pembayaran ?
3. Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kasus jual beli tanah dalam hal kuasa penjual tidak berwenang menerima pembayaran ?

---

<sup>38</sup> Nico, *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta : Centre for Documentation and Studies of Business Law, 2003, halaman 1.

### 1.3. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam tipologi penelitian yuridis evaluatif. Kajian Hukum dilakukan terhadap penerapan kaidah-kaidah hukum dalam peraturan perundang-undangan positif dalam kasus yang terjadi di lapangan. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis normatif yaitu dengan melakukan pengkajian terhadap implementasi peraturan perundang-undangan positif dalam kasus yang terjadi di lapangan melalui putusan pengadilan. Data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dan relevan dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data kepustakaan tersebut diperoleh dari :

1. Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan di bidang hukum perdata terutama mengenai hukum pertanahan dan peraturan yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas yaitu keabsahan akta jual beli tanah Hak Milik dalam hal kuasa penjual tidak berwenang menerima pembayaran, akibat hukum terhadap akta yang dibuat sehubungan dengan hal tersebut dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kasus tersebut.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu karya tulis yang bersifat ilmiah seperti tesis, buku-buku di bidang hukum serta artikel-artikel di bidang hukum yang telah teruji validitasnya yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode studi dokumen. Sumber data kepustakaan yang telah terkumpul kemudian diinventarisasi dan diklasifikasi menurut kategori permasalahannya. Metode analisa menggunakan metode kualitatif dengan menginterpretasikan data-data non angka yang diperoleh. Hasil analisa tersebut disajikan dengan metode deskriptif preskriptif dengan menggambarkan secara komprehensif keseluruhan konteks permasalahan, konsep dan hasil penelitian untuk selanjutnya memberikan solusi terhadap permasalahan yang dibahas untuk ditarik kesimpulannya.

#### 1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan materi yang akan dibahas dalam tesis ini dibagi dalam tiga bab sebagai berikut :

##### BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan latar belakang serta alasan yang mendorong penulis untuk mengangkat permasalahan mengenai keabsahan akta jual beli tanah Hak Milik dalam hal pihak pertama yang bertindak berdasarkan kuasa tidak berwenang menerima pembayaran, akibat hukum terhadap akta yang dibuat sehubungan dengan hal tersebut dan penyelesaian kasus tersebut, perumusan pokok permasalahannya, metode penelitian yang digunakan serta sistematika penulisannya.

##### BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini merupakan pembahasan atas pokok permasalahan yang diajukan dalam tesis ini. Pembahasan dalam tesis ini akan dibagi dalam sub bab-sub bab sebagai berikut :

1. Pengertian dan Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah
2. Pengertian Pemberian Kuasa serta Hak dan Kewajiban Penerima Kuasa
3. Analisa Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran.
4. Analisa Terhadap Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Hak Milik dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran.
5. Analisa Terhadap Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Kasus Jual Beli Tanah dalam Hal Kuasa Penjual Tidak Berwenang Menerima Pembayaran.

##### BAB III : PENUTUP

Dalam bab ini disajikan simpulan yang ditarik dari pembahasan yang telah diuraikan dan merupakan jawaban atas pokok permasalahan serta saran-saran sebagai masukan bagi perkembangan hukum pertanahan dan pengaturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia.