

BAB I PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Tanah bagi manusia merupakan hal yang terpenting bagi hidup dan kehidupannya. Di atas tanah, manusia dapat mencari nafkah seperti bertani, berkebun, berternak, bersawah dan lain-lain. Di atas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia. Oleh karena itu, setiap orang pasti mempunyai keinginan untuk dapat memiliki tanah lengkap dengan perlindungan hukumnya. Perlindungan itu diwujudkan dengan pemberian berbagai macam hak atas tanah oleh negara sebagai petugas pengatur. Untuk dapat mewujudkan keteraturan dan ketertiban perlu dibentuk perundang-undangan yang jelas dan tegas.

Fungsi dan peran tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia, memiliki empat aspek yang sangat strategis, yaitu aspek ekonomi, politik, hukum, dan aspek sosial.¹ Keempat aspek tersebut merupakan isu sentral yang paling terkait sebagai satu kesatuan yang terintegrasi dalam pergaulan proses kebijakan hukum pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah.² Disamping fungsi dan peran tanah yang dipandang cukup vital dalam kehidupan manusia, tanah sebagai benda yang tidak dapat dipindahkan menyebabkan tanah digolongkan sebagai benda tetap karena sifatnya. Berdasarkan pertimbangan tersebut, dibuatlah peraturan yang khusus mengatur mengenai tanah, yaitu Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya akan disebut UU No. 5 Tahun 1960).

¹ Y. Wartaya Winangun, SJ, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, Kanisius, Yogyakarta, 2004, h. 21.

² H. Idham, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah*, Alumni, Bandung, 2004, h. 1.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) merupakan peraturan dasar hukum tanah nasional yang mengatur hubungan antara subjek hukum dengan tanah beserta sumber daya alam yang ada didalamnya. Undang-undang tersebut memberikan kepada setiap orang ataupun badan hukum dapat menguasai dan memiliki tanah dengan suatu hak atas tanah melalui prosedur permohonan hak atau peralihan hak atas tanah kepada pemerintah. Menurut hukum tanah nasional, perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berkaitan dengan peralihan hak atas tanah pada umumnya, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960, yang mewajibkan Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dan mengharuskan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan pendaftaran, untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN.

Pendaftaran Tanah di Indonesia dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut PP No. 24 Tahun 1997) meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat. Sehingga dalam hal jual-beli terhadap hak atas tanah, terdapat pengaturan lebih lanjut dalam Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, mengatur bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (selanjutnya

akan disebut dengan PP No. 37 Tahun 1998) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 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. Tugas dari PPAT adalah 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.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam ketentuan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998, dikenal adanya 3 (tiga) jenis PPAT, yaitu PPAT yang diangkat secara khusus (PPAT yang merangkap Notaris), PPAT Sementara (Pejabat Pemerintahan yang ditunjuk untuk menjalankan tugas PPAT dengan ketentuan-ketentuan tertentu) dan PPAT Khusus (Petugas Kantor Pertanahan Kotamadya yang ditunjuk untuk menjalankan tugas PPAT). Akta tanah dan akta jual beli harus dibuat oleh dan dihadapan PPAT karena merupakan satu-satunya pejabat yang berwenang. Pendaftaran tanah hanya dapat dilakukan berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT. PPAT dalam transaksi jual beli adalah suatu yang mutlak khususnya bagi pembeli.³

Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.". Berdasarkan ketentuan tersebut, maka keberadaan Akta Jual Beli dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli.

Sedangkan bagi PPAT sebagai pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik perihal peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam

³ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Disertasi), Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, h. 20.

Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997, ketentuan dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut memberikan beban pertanggung jawaban hukum untuk membuat Akta Jual Beli dalam bentuk dan ketentuan sebagaimana yang diatur dan ditentukan oleh perturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagai suatu bentuk perikatan, maka peralihan hak atas tanah melalui proses jual-beli diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang didalamnya mengharuskan adanya kesepakatan diantara para pihak sebagai syarat mutlak keabsahan suatu perikatan.⁴ Dalam hal perikatan jual-beli atas tanah, kesepakatan antara para pihak dibuktikan dengan penandatanganan AJB, sehingga AJB tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat antara para pihak, dan dapat berfungsi sebagai alat bukti otentik.

Dalam prakteknya, sering kali salah satu atau bahkan kedua belah pihak karena sebab-sebab tertentu tidak dapat hadir sendiri dikantor PPAT untuk melakukan penandatanganan AJB dihadapan PPAT yang bersangkutan. Hukum positif Indonesia telah mengantisipasi kemungkinan ini dengan memberikan hak bagi pihak lain bertindak untuk dan atas nama mewakili pihak yang bersangkutan berdasarkan pemberian kuasa.

Pengaturan mengenai pemberian kuasa terdapat dalam Titel XVI Buku III Pasal 1792–1819 KUH Perdata. Dalam Pasal 1792 KUH Perdata disebutkan bahwa: “Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang diberikan Pemberi Kuasa kepada orang lain yang menerimanya untuk melakukan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa.”

Batasan-batasan dalam hal isi pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1795 KUH Perdata yang mengatur bahwa: “Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan Pemberi Kuasa.”

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Peralihan Hak Atas Tanah telah jelas melarang penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah,

⁴ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320, *Staatsblaad* Tahun 1847 Nomor 43.

bahkan dalam PP No. 24 Tahun 1997, telah mewajibkan seorang PPAT untuk menolak membuat AJB apabila salah satu atau kedua belah pihak bertindak berdasarkan kuasa mutlak.⁵

Namun dalam praktek peralihan hak atas tanah melalui jual beli, masih ditemukan adanya penggunaan kuasa mutlak sebagai dasar pembuatan AJB. Salah satunya adalah penggunaan Surat Kuasa Nomor 1 tanggal 1 April 2010 yang dalam kausul-kausulnya telah memenuhi unsur-unsur kuasa mutlak sebagai dasar dalam pembuatan AJB nomor 1766 pada tanggal 29 Juli 2011 antara Ni Putu Kertiari dengan Ronny Lihawa atas sebidang tanah hak milik dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 477 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Bogor, yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penulis tertarik melakukan penelitian dalam skripsi dengan judul **“PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DENGAN KUASA MUTLAK (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2255/K/Pdt/2014).”**

I.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan kuasa mutlak pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2255 K/Pdt/2014?
- b. Bagaimana pertanggungjawaban hukum PPAT atas pembuatan Akta Jual Beli dengan kuasa mutlak pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2255 K/Pdt/2014 ?

⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor. 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696, Pasal 39 ayat 1 huruf d.

I.3 Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan judul skripsi diatas yang telah ditentukan Penulis, Penulis ingin memberi gambaran dan uraian mengenai akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan kuasa mutlak dan Pertanggung jawaban hukum PPAT atas pembuatan Akta Jual Beli dengan kuasa mutlak.

I.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian

a. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan kuasa mutlak.
- 2) Untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum PPAT atas pembuatan Akta Jual Beli dengan kuasa mutlak.

b. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, yaitu:

- 1) Secara teoritis, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, pertanggungjawaban hukum terhadap PPAT berkaitan dengan akta yang dibuatnya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Secara praktis, diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan sumbangan pemikiran ilmu hukum khususnya hukum perdata.

I.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual

a. Kerangka Teori

Dalam mengkaji persoalan yang diangkat dalam penulisan Skripsi ini, Penulis menggunakan teori kepastian hukum dan teori pertanggung jawaban hukum. Hukum adalah keseluruhan dari kumpulan peraturan yang pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan menggunakan sanksi. Dalam hal ini dapat dipahami bila kita melihat kembali salah satu fungsi dari aturan hukum yaitu sebagai sarana untuk menentukan hak dan

kewajiban dan perlindungan kepentingan sosial dan para individu.⁶ Maka hukum memberikan kewajiban dan hak pada tiap subyek hukum. Selain itu, hukum juga memberikan perlindungan terhadap kewajiban dan hak milik subyek hukum tersebut dari kemungkinan adanya gangguan dari pihak yang akan mengganggu pelaksanaan kewajiban dan hak subyek hukum dengan menggunakan sarana pemaksa yaitu sanksi hukum. Eksekusi sanksi hukum tersebut dilaksanakan oleh aparat penegak hukum.

Hukum merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat manusia sehingga di dalam masyarakat selalu ada sistem hukum, ada masyarakat ada norma hukum (*ubi societas ibi ius*). Hal tersebut dimaksudkan oleh Cicero bahwa tata hukum harus mengacu pada penghormatan dan perlindungan bagi keluhuran martabat manusia. Hukum berupaya menjaga dan mengatur keseimbangan antara kepentingan atau hasrat individu yang egoistis dan kepentingan bersama agar tidak terjadi konflik. Kehadiran hukum justru untuk menegakkan keseimbangan perlakuan antara hak perorangan dan hak bersama. Oleh karena itu, secara hakiki hukum haruslah pasti dan adil sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Hukum itu harus dilaksanakan sesuai dengan inti dari tujuan hukum itu. Tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, fungsi hukum dapat berjalan dan mampu mempertahankan ketertiban. Kepastian hukum adalah syarat mutlak setiap aturan, persoalan keadilan dan kemanfaatan hukum bukan alasan pokok dari tujuan hukum tetapi yang penting adalah kepastian hukum.⁷

Berbicara mengenai tujuan hukum pada umumnya menurut Gustav Radbruch memakai asas prioritas. Asas prioritas tersebut dijadikan

⁶ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Persada Grafindo, Jakarta, 2000, h. 129.

⁷ Sudikno Mertokusumo, dan A. Pitlo. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. PT. Citra Aditya Bakti, Yogyakarta, 1993. h. 12.

sebagai sebagai tiga nilai dasar tujuan hukum yaitu: keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Setiap hukum yang diterapkan memiliki tujuan spesifik. Misalnya, hukum pidana memiliki tujuan spesifik dibandingkan dengan hukum perdata, hukum formal mempunyai tujuan spesifik jika dibandingkan dengan hukum materil. Tujuan hukum adalah sekaligus keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum maka faktanya hal tersebut akan menimbulkan masalah. Tidak jarang antara kepastian hukum berbenturan dengan kemanfaatan, antara keadilan dengan kepastian hukum, dan antara keadilan terjadi benturan dengan kemanfaatan.⁸

Pertanggungjawaban hukum muncul dalam perlindungan hukum yang bersifat *represif*. Sebab pertanggung jawaban hukum lahir sebagai akibat terjadinya persengketaan antara pihak yang dirugikan dengan pihak yang melakukan suatu perbuatan dan pihak yang dirugikan tersebut menuntut adanya kompensasi dari pihak yang membuat perbuatan tersebut atas kerugian yang dideritanya. Di negara-negara yang menganut *Civil Law System*, maka bentuk perlindungan hukum *represif* adalah dengan adanya pengadilan. Sistem pengadilan yang ada dalam negara-negara penganut *Civil Law System* adalah Pengadilan Umum (biasa) dan Pengadilan Administrasi.⁹

Hans Kelsen menguraikan teori tentang pertanggungjawaban dalam hukum yaitu suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum (*responsibility*) adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam suatu kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku (*deliquent*) adalah karena perbuatannya

⁸ *Ibid.*, h.20.

⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 5.

sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.¹⁰ Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan, bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilafan” (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.¹¹

Hans Kelsen dalam bukunya yang lain, membagi pertanggung jawaban menjadi empat macam yaitu:¹²

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Ilham Ari Saputra dalam jurnalnya mengutip pendapat Atmadja dan Rescoe Pound mengenai pertanggung jawaban. Atmadja menyimpulkan bahwa pertanggung jawaban sebagai bentuk kebebasan bertindak untuk melaksanakan tugas yang dibebankan, tetapi pada akhirnya tidak dapat melepaskan diri dari *resultante* kebebasan bertindak berupa penuntutan

¹⁰ Hans Kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at), Konstitusi Press, Jakarta, 2012, h. 56.

¹¹ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik* (terjemahan Somardi), BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, h. 83.

¹² Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni* (terjemahan Raisul Mutaqien), Nuansa & Nusamedia, Bandung, 2006, h. 140.

untuk melaksanakan secara layak apa yang diwajibkan kepadanya. Sedangkan Roscoe Pound berpendapat bahwa pertanggung jawaban ada karena adanya kewajiban atas suatu kerugian yang ditimbulkan terhadap pihak lain, kerugian tersebut dapat ditimbulkan karena adanya tindakan, tetapi juga karena adanya kesalahan.¹³ Kranenburg dan Vegtig berpendapat bahwa pertanggung jawaban seorang pejabat dilandasi oleh dua teori yaitu:¹⁴

- 1) Teori *fautes personalles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap para pihak dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- 2) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

Sebagai suatu bentuk perikatan, maka peralihan hak atas tanah melalui proses jual-beli diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang didalamnya mengharuskan adanya kesepakatan diantara para pihak sebagai syarat mutlak keabsahan suatu perikatan.¹⁵ Dalam hal perikatan jual-beli atas tanah, kesepakatan antara para pihak dibuktikan dengan penandatanganan AJB, sehingga AJB tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat antara para pihak, dan dapat berfungsi sebagai alat bukti otentik.

Selain syarat otentisitas, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, sebagai suatu bentuk perikatan, AJB juga memerlukan

¹³ [http://www.ilhamarisaputra.com/teori-pertanggungjaban-dan-bentuk-bentuk -
pertanggungjawaban-hukum.html](http://www.ilhamarisaputra.com/teori-pertanggungjaban-dan-bentuk-bentuk-pertanggungjawaban-hukum.html), diakses pada tanggal 20 Februari 2015.

¹⁴ Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, h. 335-337.

¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Loc. Cit.*, Pasal 1320.

pemenuhan ketentuan secara subjektif dan objektif sebagai syarat berlaku secara sah dan mengikatnya AJB tersebut. Syarat – syarat tersebut terdapat dalam Pasal 1320 Bagian 2, Bab 2, Buku III KUH Perdata, Tentang Syarat-syarat Terjadinya Suatu Persetujuan Yang Sah, yaitu:

- (1)kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2)kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- (3)suatu pokok persoalan tertentu;
- (4)suatu sebab yang tidak terlarang.

Terjadinya kesepakatan di antara para pihak dibuktikan dengan ditanda tangannya surat ataupun akta tersebut oleh Para Pihak. Damang dalam jurnalnya mengutip pendapat Yahya Harahap dan Subketi mengenai arti penting tanda tangan sebagai bukti kesepakatan dalam perikatan. Subketi menjelaskan bahwa suatu Akta baru dapat dikatakan sebagai Akta otentik jika suatu tulisan itu memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa yang ditanda tangani. Dengan demikian penanda tangan adalah salah satu unsure paling penting dalam pembuatan suatu Akta otentik. Sedangkan Yahya Harahap menyebutkan bahwa suatu surat atau tulisan yang memuat pernyataan atau kesepakatan yang jelas dan terang, tetapi tidak ditanda tangani ditinjau dari segi hukum pembuktian, tidak sempurna sebagai surat atau akta sehingga tidak sah dipergunakan sebagai alat bukti tulisan.¹⁶

Syarat penandatanganan sebagai bukti telah terjadinya kesepakatan juga diatur dalam Bab 2, Buku IV KUH Perdata Tentang Pembuktian Dengan Tulisan, khususnya dalam Pasal 1869 sampai dengan Pasal 1874.

Pasal 1869 KUH Perdata mengatur bahwa: “Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”

Dalam Pasal 1874 KUH Perdata menjelaskan bahwa:

¹⁶ <http://www.negarahukum.com/hukum/tujuan-tanda-tangan.html>, diakses pada tanggal 21 Februari 2015.

Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.

Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan. Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut.

Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

b. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual ini meliputi definisi-definisi operasional yang digunakan dalam penulisan dan penjelasan tentang konsep yang digunakan, yaitu:

- 1) Pertanggung jawaban hukum adalah kewajiban suatu pihak berdasarkan hukum yang berlaku (sanksi), sebagai akibat dari kesalahan/ perbuatannya yang melawan ketentuan hukum.¹⁷
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁸
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ini yang ditunjuk adalah camat.¹⁹

¹⁷ Hans Kelsen, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, (terjemahan Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at), Konstitusi Press, Jakarta, 2012, h. 56.

¹⁸ Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746, Pasal 1 angka 1.

¹⁹ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djembatan, Jakarta, 2000, h. 682.

- 4) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.²⁰
- 5) Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian.²¹
- 6) Akta Otentik adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya.²²
- 7) Kuasa Mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan/ atau yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.²³

I.6 Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Untuk menjawab permasalahan tersebut di atas, penulis menggunakan metode Penelitian Hukum Yuridis Normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti dari bahan pustaka atau bahan sekunder yang akan dikumpulkan serta dianalisis dan diteliti.

b. Pendekatan Masalah

²⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, *Op. Cit.*, Pasal 1 angka 3.

²¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1977, h. 9.

²² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op. Cit.*, Pasal 1868.

²³ Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 14 Tahun 1982, Tentang Pelarangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindehan Hak Atas Tanah.

Pendekatan Masalah, yang digunakan dalam penelitian hukum dapat dilakukan dengan pendekatan teoritis (hukum materil) dan pendekatan kasus (hukum formil) yang berpedoman pada hukum positif Indonesia.

c. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum normatif adalah data sekunder, yang terdiri dari 3 (tiga) sumber bahan hukum:

1) Sumber Bahan Hukum Primer

Sumber Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang terdiri dari Peraturan Perundang-undangan secara Hierarki dan Putusan-putusan Pengadilan antara lain sebagai berikut:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Skripsi ini Bahan Hukum Primer yang dipergunakan adalah: Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*).
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e) Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Pelarangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
- f) Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2584 K/Pdt/1986 dan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2817 K/Pdt/1994.
- g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Blanko Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

i) Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia.

j) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2255/K/Pdt/2014.

2) Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang terdiri dari buku teks, jurnal hukum, pendapat para pakar, yurisprudensi, hasil penelitian, dan lain-lain bahan hukum diluar dari bahan hukum primer.

3) Sumber Bahan Hukum Tersier

Sumber Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang diperoleh dari kamus hukum atau ensiklopedia yang berkaitan dengan bidang hukum.

d. Teknik Analisis Data

Teknik Analisis Data, merupakan langkah-langkah yang berkaitan dengan pengolahan terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah yang dilakukan dengan cara analisis kualitatif. Sedangkan untuk menganalisa bahan hukum digunakan teknik penulisan Deskriptif Analisis, yaitu menjelaskan secara rinci dan sistematis terhadap pemecahan masalah.

I.7 Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam lima bab dan dalam tiap bab dibagi lagi dalam beberapa sub bab, sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan berisi tentang uraian mengenai latar belakang, perumusan masalah, ruang lingkup penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), AKTA JUAL BELI (AJB) DAN KUASA MUTLAK

Pada bab II akan membahas mengenai Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum Tentang Akta Jua Beli (AJB), Tinjauan Umum Tentang Kuasa Mutlak.

BAB III PENGGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI DASAR DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB)

Pada bab III akan menjelaskan mengenai Kasus Posisi dan Analisis Kasus.

BAB IV AKIBAT HUKUM DAN PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM PPAT ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) DENGAN KUASA MUTLAK

Pada bab IV ini berisi jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam Skripsi, yaitu Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat berdasarkan pada Kuasa Mutlak pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2255 K/Pdt/2014 dan Pertanggung Jawaban Hukum PPAT atas Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dengan Kuasa Mutlak pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2255 K/Pdt/2014.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan Penulis terkait dengan pembahasan permasalahan serta Saran yang diajukan berdasarkan temuan persoalan dalam skripsi.

