

**EFEKTIVITAS DAN PENERAPAN KUASA DALAM AKTA PENGIKATAN/
PERJANJIAN JUAL BELI ATAS OBJEK TANAH SERTA
KETERKAITANNYA DENGAN AKTA KUASA JUAL**

HERRY SANTOSO

ABSTRACT

Purchase contract on land rights is a legal action made by parties (in this case, a seller and a purchaser) in which the seller wants to sell his land plus the properties on it to the purchaser who makes an agreement to purchase the seller's land and all properties on it but without definitive contract since it is not made before the PPAT (official empowered to draw up land deeds). In this case, the purchase contract made before the Notary constitutes the preliminary agreement prior to the requirements for definitive purchase contract made before the PPAT are fulfilled.

What it means by requirements is that the seller's documents on the land are not complete yet or the process of buy and sell is in installment. In this case, the process of buy and sell cannot be conducted before the PPAT, and the power of attorney from the seller to the purchaser cannot be made since the documents are not complete or it is in installment. A purchase contract is closely related to giving the power of attorney and the proxy deed by the seller to the purchaser; therefore, in the purchase contract it is usually called preliminary contract or the delay of purchase contract while waiting for the fulfillment of all requirements in the purchase contract by both parties.

Kata kunci: *Purchase Contract, Land, Proxy Deed for Selling*

I. PENDAHULUAN

Perbuatan hukum pemindahan/pengalihan hak bertujuan untuk memindahkan/ mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak. Jual beli adalah merupakan salah satu cara perbuatan hukum pemindahan/pengalihan hak. Jual beli hak atas tanah menurut pasal-pasal tersebut di atas adalah merupakan suatu perjanjian *obligatoir* (Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang bersifat *konsensuil* (Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Disebut perjanjian *obligatoir* karena jual beli tersebut baru menimbulkan kewajiban pada pihak penjual untuk menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada pihak pembeli dan pihak pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada pihak penjual harga yang telah disepakati.

Dengan dilakukannya Jual beli hak atas tanah tersebut, yang dijual itu belum berpindah kepada pihak pembeli, melainkan masih harus dilakukan perbuatan hukum lain berupa penyerahan hak atas tanah tersebut oleh pihak penjual kepada pihak pembeli dan penerimaan penyerahan hak tersebut oleh pihak pembeli dari pihak penjual (Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), perbuatan hukum itu disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang dilakukan dengan pembuatan akta transpor, dan penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dihadapan Pejabat Balik Nama (*overschrijvings ambtenaar*) berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (Stbl. 1834 No. 27), namun setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA) yang berlandaskan pada hukum adat dan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa : ”Suatu akta 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”, serta dengan diterbitkan dan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ketentuan *Overschrijvings Ordonantie* (Stbl. 1834 No. 27) tidak diberlakukan lagi dan hal-hal yang menyangkut jual beli hak atas tanah tersebut dilakukan oleh dan/atau dihadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jual beli mempunyai sifat *konsensuil*, di mana jual beli hak atas tanah tersebut dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli, walaupun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar

Dalam jual beli, pemindahan/pengalihan hak atas tanah terjadi pada saat dibuatnya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan balik nama sertipikat hak atas tanah mempunyai nilai sebagai bukti kepemilikan, dengan demikian akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli tersebut.

Perikatan/perjanjian jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak (penjual dan pembeli) dalam mana pihak penjual berkehendak menjual tanah beserta segala benda-benda yang berada di atasnya miliknya tersebut kepada pihak pembeli dan pihak pembeli berjanji dan

mengikatkan diri untuk membeli tanah beserta segala benda-benda yang berada di atasnya milik pihak penjual tersebut, akan tetapi jual beli resminya (secara *definitif*) belum dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam hal ini akta perikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris tersebut adalah merupakan perjanjian pendahuluan sambil menunggu syarat-syarat untuk melangsungkan jual beli resminya (secara *definitif*) dihadapan Pejabat Pembuat akta Tanah terpenuhi.

Dari uraian-uraian peneliti tersebut di atas maka peneliti melakukan penelitian dengan judul “Efektivitas dan Penerapan Kuasa Dalam Akta Pengikatan/ Perjanjian Jual Beli Atas Objek Tanah Serta Keterkaitannya dengan Akta Kuasa Jual”

Perumusan masalah penelitian ini adalah :

1. Sejauh manakah efektivitas pemberian kuasa yang terdapat dalam akta Perikatan/Perjanjian Jual Beli ?
2. Bagaimanakah keterkaitan antara pemberian kuasa yang terdapat dalam akta Perikatan/Perjanjian Jual Beli dengan akta Kuasa Jual ?
3. Apakah kuasa yang diberikan/dibuat untuk melakukan perbuatan hukum kepada penerima kuasa selalu demi kepentingan pemberi kuasa ?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui secara jelas teori maupun praktik terhadap klausula dan/atau isi dari suatu perjanjian (dalam hal ini perikatan jual beli hak atas tanah dan kuasa jual) yang telah ditetapkan dalam suatu akta ; dan untuk mengetahui secara mendalam dari segi positif maupun negatif terhadap efektivitas dari pemberian kuasa atau kuasa jual dalam suatu akta perikatan/perjanjian jual beli hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui secara jelas dampak dan akibat dari dibuatnya kuasa atau kuasa jual dalam akta perikatan/perjanjian jual beli hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui teknik-teknik dari pembuatan akta Notaris yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*. Jenis penelitian yang digunakan yaitu *yuridis sosiologis*.¹ Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

1. Bahan hukum primer yaitu menggambarkan secara terperinci, menelaah dan menganalisa peraturan perundang-undangan, khususnya Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam kaitannya dengan pemberian kuasa dan/atau kuasa jual dalam Perikatan/perjanjian jual beli tanah beserta segala benda-benda yang berada di atasnya
2. Bahan hukum sekunder terutama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai klasifikasi tinggi.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdapat dalam penelitian yaitu : kamus, hasil seminar hukum jaminan, Internet, dan makalah-makalah yang berkaitan dengan objek penelitian

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian ini, dilakukan wawancara dengan salah satu nara sumber Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Haji Marwansyah Nasution, wawancara, Notaris di Medan, pada tanggal 23 September 2012.

Dan ternyata terdapat beberapa kasus yang pernah terjadi mengenai perikatan / perjanjian jual beli atas tanah tanpa ada surat perjanjian jual beli atas tanah.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan).²

¹ Roni Hanitjo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Semarang, Ghalia Indonesia. Hal. 34.

² Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986, Hal. 1

Disamping itu dapat dilihat pendapat dari Subekti tentang jual beli yang menyatakan bahwa : “Jual Beli adalah suatu perjanjian dan dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.³

Namun ada kalanya suatu akta jual beli yang akan dibuat oleh para pihak tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah dan jual beli itu dilakukan secara tunai. Maka sehubungan dengan itu dibuatlah suatu akta yang dinamakan dengan akta perikatan/perjanjian jual beli.

Akta perikatan/perjanjian jual beli ini merupakan akta yang dibuat oleh notaris, dan akta ini merupakan akta awal dari suatu akta jual beli yang nantinya akan dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Perikatan/Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perikatan/perjanjian jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Persyaratan tersebut tentunya dapat bersifat macam-macam. Sebagai mana diketahui untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus telah dilunasi harganya. Mungkin pula adanya keadaan dimana penjual yang sertipikat tanah haknya sedang dalam balik nama pada kantor Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi penjual bermaksud untuk menjual hak tersebut. Guna mengatasi hal itu maka dibuatlah perikatan/perjanjian jual beli. Sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuatnya.

Oleh karena perikatan/perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji yang mengandung ketentuan-ketentuan mana kala syarat-syarat untuk jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi dapat datang lagi untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Penerbit PT. Internusa, 1996

Akan tetapi adakalanya bahwa calon penjual berhalangan untuk datang kembali, dan pembeli untuk pelaksanaan penandatanganan akta jual belinya bertindak sendiri baik mewakili penjual maupun dirinya sendiri selaku pembeli. Maka dalam hal ini diperlukan kuasa, selain kuasa tersebut biasanya penjual memberikan secara umum hak-hak kepengurusan (*daden van beheer*) atas tanah hak tersebut selama belum dilakukan jual beli dihadapan pejabat yang dimaksud. Hal ini diperlukan mengingat, bahwa adanya kemungkinan penjual tidak berada ditempat untuk melakukan tindakan hukum yang masih merupakan kewajibannya tersebut.

Untuk mengantisipasi keadaan itu maka notaris di dalam akta perikatan/perjanjian jual beli tersebut selalu mencantumkan kuasa-kuasa (*blanco volmacht*) di dalam aktanya dengan maksud agar pembeli tidak dirugikan haknya mengingat telah dipenuhi semua persyaratan untuk jual beli dihadapan pejabat yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam hal apabila seseorang ingin menjual sebidang tanah dan pihak yang satu lagi berkeinginan untuk membelinya maka mereka akan datang ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk dimintakan pembuatan akta jual beli atas tanah tersebut. Namun karena suatu sebab tertentu jual beli tersebut tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena jual beli tersebut tidak lunas. Namun seandainya para pihak tersebut tetap berkeinginan untuk dimintakan pembuatan akta jual beli, untuk mengantisipasi hal itu PPAT yang juga berprofesi sebagai seorang Notaris akan menyarankan kepada para pihak untuk membuat akta persetujuan jual beli. Tujuan dari dibuatnya akta persetujuan jual beli tersebut salah satunya adalah agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara riil belum terjadi.

Dalam hal tindakan yang harus diambil notaris berupa pembuatan akta perikatan/perjanjian jual beli, harus memperhatikan antara hak dan kewajiban antara kedua belah pihak (calon pembeli dan calon penjual), peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta memenuhi syarat-syarat dan pertimbangan-pertimbangan lain.

Peralihan hak atas tanah menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dilakukan melalui perbuatan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, Sedang dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT dan pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan jenis akta yang dapat dibuat oleh PPAT antara lain perbuatan hukum mengenai jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (imbreg), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.”⁴

Perjanjian pengikatan jual beli atau perikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli atas perikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Pada umumnya seseorang dapat menyuruh orang lain melakukan suatu tindakan hukum. Dengan mendapatkan kekuasaan ini seseorang mendapat wewenang untuk mewakili orang yang menyuruhnya. Tetapi tidak selamanya orang dapat menyuruh orang lain melakukan tindakan-tindakan hukum apa saja. Ada beberapa tindakan hukum yang sedemikian rupa pribadinya, sehingga terpaksa ia sendiri yang harus melakukannya, misalnya dalam hal membuat surat wasiat.

Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak yang lain (penerima kuasa/*lasthebber*), yang menerimanya untuk dan atas namanya sendiri atau tidak menyelenggarakan satu perbuatan hukum atau lebih untuk yang memberi kuasa”.⁵

Dengan adanya pemberian kuasa berdasarkan perjanjian yang diperoleh seseorang, maka terjadilah hubungan hukum antara Pemberi kuasa dengan

⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, *Bandung*, Mandar Maju, 2008, Hal. 276.

⁵ Salim H.S, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, 2003

penerima kuasa yang selanjutnya penerima kuasa tidak bertindak untuk dirinya sendiri, akan tetapi bertindak untuk kepentingan pemberi kuasa.

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta Notaris atau Notariil. Hal ini berarti pemberian kuasa itu dilakukan dihadapan Notaris. Dengan demikian pemberian kuasa tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Pemberian kuasa dengan surat dibawah tangan adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya surat pemberian kuasa itu hanya dibuat oleh para pihak saja tanpa ada pejabat yang berwenang (dalam hal ini Notaris) yang menyaksikannya.

Isi pemberian kuasa ditentukan oleh pihak pemberi kuasa. Pemberi kuasa biasanya memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakilinya baik diluar pengadilan maupun dimuka pengadilan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli menggunakan blanko jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah disediakan di Kantor Badan Pertanahan. Sebelum membuat akta jual beli ini biasanya para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlebih dahulu membuat akta persetujuan jual beli atau perikatan jual beli

Persetujuan jual beli yang dimaksud tersebut di atas dibuat untuk menghindari sengketa jika para pihak mengingkari persetujuan yang telah dibuat dengan tidak memenuhi prestasi yang telah ditentukan dan disepakati dalam perjanjian tersebut.

Supaya tanah yang sudah dibeli mendapatkan kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian jika terjadi sengketa dikemudian hari maka jual beli harus dilakukan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini sejalan dengan fungsi dari akta autentik yang diatur di dalam Pasal 1874 KUH Perdata bahwa fungsi akta jual beli sebagai salinan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani.

Pemberian kuasa perlu dicantumkan secara eksplisit, bahwa pembeli berhak mewakili penjual maupun dirinya sendiri dalam akta jual belinya

mengingat bahwa pada umumnya tidak diperbolehkan penerima kuasa menjadi pembeli dari pemberi kuasa (Pasal 1470 KUHPerdota).

Hak-hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.⁶ Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan.

Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah dengan pihak lain seperti jual beli, tukar menukar dan sebagainya.

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

UUPA menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya.

UUPA telah menentukan beberapa macam hak-hak atas tanah yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak atas air dan ruang angkasa yaitu hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa.

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan kata lain jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual,

⁶ Effendi Perangin-Angin, *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Cet. 3, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1994, Hal. 40.

dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁷ Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli, jadi dalam hal ini terdapat dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang bertimbal balik.⁸

Dari ketentuan di atas, barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga yang sesuai dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian bahwa perjanjian jual beli tersebut lahir sejak terjadinya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Di dalam perjanjian jual beli yang terdapat penjual dan pembeli memiliki hak dan kewajiban yang bertimbal balik dimana bagi si penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan serta menjamin kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi dan terhadapnya berhak untuk menerima pembayaran harga barang sedangkan kewajiban si pembeli yang utama adalah membayar harga yaitu berupa sejumlah uang pada saat pembelian pada waktu dan ditempatkan sebagaimana yang ditetapkan menurut perjanjian, sedangkan haknya adalah menerima barang yang diperjualbelikan dari penjual tersebut.

Jual beli menurut Hukum Tanah Nasional dapat diartikan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli.

⁷Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003, Hal. 7.

⁸R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1995, Hal. 1.

Jual beli menurut Hukum Tanah Nasional adalah perbuatan hukum pemindahan hak yang mempunyai 3 (tiga) sifat, yaitu :

- 1) Bersifat terang, maksudnya perbuatan hukum tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga bukan perbuatan hukum yang gelap atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.
- 2) Bersifat tunai, maksudnya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain yang disertai dengan pembayarannya.
- 3) Bersifat riil, maksudnya bahwa akta jual beli tersebut telah ditandatangani oleh para pihak yang menunjukkan secara nyata atau riil telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan.

Dengan berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada prinsipnya pihak-pihak dalam suatu perjanjian sering mengadakannya secara tertulis atau dalam bentuk akta otentik. Tapi bukan tidak sering pula, bahwa pihak-pihak mengadakannya secara lisan saja. Perjanjian seperti dimaksud lazimnya terjadi dalam suatu perjanjian yang tidak mempunyai akibat yang begitu penting bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Sedangkan sebagai gambaran dapat diperhatikan bahwa perjanjian yang dilakukan secara tertulis atau dengan akta otentik pada hakikatnya dilakukan adalah dengan tujuan demi terciptanya suatu kepastian hukum serta untuk lebih menjamin pihak-pihak dalam merealisasikan perjanjiannya, kecuali undang-undang telah menentukan bahwa perjanjian yang diadakan harus menurut bentuk yang telah ditentukan.

Namun demikian kebebasan yang dimaksudkan bukanlah dalam pengertian yang mutlak. Karena kenyataannya bila ditelaah perundang-undangan, akan dijumpai suatu ketentuan yang menyatakan bahwa para pihak harus menuruti tata cara atau harus diadakan dalam bentuk tertentu. Misalnya dalam perjanjian penghibahan, bahwa hibah haruslah dilakukan dengan akta notaris (kalau tanah belum bersertipikat) namun bila tanahnya sudah bersertipikat haruslah dibuat dihadapan PPAT, yang aslinya atau minuta aktanya akan disimpan oleh notaris yang bersangkutan. Hal ini untuk jelasnya dapat dilihat dalam Pasal 1682 KUH Perdata. Demikian pula dalam pendirian suatu perseroan terbatas (PT) haruslah dilakukan dengan akta notaris untuk keabsahannya.

Sehubungan dengan pembuktian akta otentik sebagaimana telah diuraikan di atas, kiranya perlu penulis singgung tentang apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Secara umum dapat disebutkan bahwa pejabat umum adalah pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, yang diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Namun harus dibedakan antara pejabat umum dalam hal ini dengan Pegawai Negeri.

“Meskipun Pegawai Negeri sebagai pejabat juga mempunyai tugas melayani kepentingan umum, tapi mereka itu bukan pejabat umum dalam arti Pasal 1868 KUH Perdata. Jadi hanya pejabat umum dalam arti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata itulah yang berhak membuat akta notaris”.⁹

Mengenai kekuatan formal, maka dapat dikatakan bahwa itu adalah akta dibawah tangan, jika itu diakui oleh para pihak terhadap siapa akta itu dipergunakan dan ini berlaku juga bagi tiap orang. Tentang kekuatan pembuktian materil ini juga ada pada akta dibawah tangan, jika akta itu diakui oleh para pihak terhadap siapa akta itu dipergunakan, tapi sebagaimana halnya dengan akta otentik, maka kekuatan pembuktian materil ini juga hanya berlaku terhadap pihak-pihak yang bersangkutan, oleh ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya.

Berarti bahwa akta di bawah tangan juga dapat berkedudukan sebagai akta otentik, yaitu apabila diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan, atau dikuatkan

⁹ Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Edisi I, Jakarta, Rajawali, 1982, Hal. 45.

lagi oleh alat bukti yang lainnya. Oleh karena itu selalu dikatakan bahwa akta di bawah tangan itu merupakan permulaan bukti tertulis.

Sebagai tulisan di bawah tangan, dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain yang dibuat tanpa perantaraan pegawai umum dan tidaklah memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya, kecuali dibubuhi pernyataan sebagaimana maksud Pasal 1874 (2) dan Pasal 1874 (1) KUH Perdata.

Pemberian kuasa dilakukan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Pemberian kuasa disini ditujukan untuk kepentingan penerima kuasa dan harus sudah dilaksanakan, sedangkan hak dari pihak penjual selaku pemberi kuasa segera dapat dipenuhi. Artinya pihak penjual sekarang hanya mempunyai kewajiban dan pihak pembeli hanya menunggu haknya cepat dilaksanakan atau terpenuhi.

Jika penjual (pemberi kuasa) dalam hal telah menerima haknya secara penuh, artinya pihak pembeli (penerima kuasa) telah membayar secara penuh atau lunas seluruh harga dari hak atas tanah, terdapat kemungkinan bahwa penjual (pemberi kuasa) dapat dirugikan apabila ternyata dalam kesepakatan kedua belah pihak disepakati pembayaran dengan angsuran. Dalam hal ini pihak Notaris haruslah mengambil tindakan yang tepat dalam menangani keadaan seperti yang disebut. Tindakan yang dapat diambil untuk menengahi hal tersebut adalah dengan jalan Notaris membuat akta kuasa yang mengikuti akta pengikatan jual beli, tetapi akta tersebut masih dipegang oleh pihak Notaris sampai pihak pembeli melunasi sisa hutangnya tersebut.

Jadi seharusnya kedudukan dari pihak yang tanahnya dialihkan (pihak penjual) berdasarkan kuasa saja adalah sama dengan kedudukan pihak pembeli. Karena kuasa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum maka perjanjian mereka batal demi hukum. Sedangkan kedudukan pihak yang tanahnya dialihkan (pihak penjual) pada perjanjian jual beli yang memakai klausula kuasa adalah sangat kuat. Karena sebenarnya pihak penjual sudah tidak mempunyai kepentingan lagi. Hal tersebut dikarenakan haknya sudah terpenuhi. Sehingga pihak pembelilah yang sebenarnya dilindungi dengan kuasa ini. Dilindungi disini dalam arti karena pihak pembeli telah membayar lunas harga yang telah disepakati. Hal ini sesuai

dengan ketentuan isi Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Akan tetapi hal tersebut tidak berlaku apabila pembayaran untuk harga tanah dibayar secara angsuran. Kedudukan pihak penjual (pemberi kuasa) dapat terancam haknya. Maka peran Notaris/PPAT dalam hal ini sangatlah berperan. Notaris/PPAT haruslah dapat memberikan solusi yang tepat. Misalnya dengan menahan akta kuasanya sampai pihak pembeli melunasi harga tanah yang disepakati bersama. Sekali lagi yang ditekankan disini adalah penggunaan kuasa yang bermaksud memindahkan hak atas tanah haruslah diselidiki sejauh mana terdapat unsur kesengajaan penggunaan kuasa ini apakah dimaksudkan untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah, ataukah sebaliknya berguna untuk melindungi pihak pembeli.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Pemberian kuasa yang terdapat dalam akta perikatan/perjanjian jual beli yang dibuat oleh Notaris adalah sangat kuat karena akta perikatan jual beli tersebut adalah merupakan akta notariil yang bersifat akta otentik. Dan oleh karena itu kuasa yang terdapat dalam akta perikatan jual beli tersebut sangat efektif karena berdasarkan kuasa yang terdapat dalam akte perikatan jual beli tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri di hadapan PPAT baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Hal ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli apabila dia berhalangan maka pihak pembeli dapat melakukan sendiri panandatanganan tersebut.
2. Keterkaitan antara pemberian kuasa yang terdapat dalam akta perikatan jual beli dengan akta kuasa jual ialah bahwa kuasa yang terdapat dalam akta perikatan jual beli adalah merupakan kuasa mutlak yang dibenarkan oleh undang-undang dan hanya dapat dijalankan oleh pembeli (penerima kuasa) saja tanpa dapat dipindahkan kepada pihak lain. Sedangkan Surat Kuasa Jual baru ada setelah terlebih dahulu diadakan perjanjian pokoknya yaitu perikatan

jual beli tersebut yang aktanya terpisah dari akta perikatan jual beli. Dimana Surat Kuasa Jual tersebut dapat dipindahkan kepada orang lain atau obyek yang terdapat di dalam akta Surat Kuasa Jual tersebut dapat dijual atau dialihkan kepada orang lain. Akta Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan dasar bagi pihak penerima kuasa atau pihak kedua sebagai subyek yang menurut undang-undang dapat bertindak sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah untuk membuat akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dihadapan Notaris yang berwenang.

3. Kuasa yang diberikan/dibuat untuk melakukan perbuatan hukum kepada penerima kuasa tidak selalu demi kepentingan pemberi kuasa Hal tersebut terjadi apabila kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga tanah telah dilakukan. Maksudnya disini pihak pembeli telah membayar harga yang disepakati dengan cara lunas. Apabila pembayaran harga tanah tersebut belum semuanya dipenuhi oleh pihak pembeli (belum lunas), maka sebaiknya dibuatkan akta perjanjian jual beli tanpa disertai dengan surat kuasa jual. Karena apabila dibuatkan akta perjanjian jual beli dengan kuasa jual, maka hal ini dapat merugikan pihak penjual karena jual beli belum lunas dibayar oleh pihak pembeli. Hal ini dapat menjadi beban bagi penjual maupun kepada Notaris sendiri, karena selama jangka waktu pelunasan tersebut bisa saja pihak pembeli melakukan berbagai cara untuk mendapatkan kuasa jual tersebut dan mempergunakan kuasa itu untuk melakukan pemindahan obyek kuasa kepada pihak lain walaupun sebenarnya ia belum melunasi harga tanah tersebut kepada pihak penjual.

B. Saran

1. Kepada masyarakat disarankan agar sebelum membuat suatu perjanjian agar terlebih dahulu berkonsultasi dengan Notaris/PPAT sehingga nantinya di dalam akta yang akan dibuat tersebut kepentingan para pihak dapat dituangkan secara obyektif, berimbang dan tidak berpihak yang dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik.

2. Khususnya kepada masyarakat pelaku bisnis *property* hendaknya memperhatikan etika dalam menjalankan usahanya, jangan dikarenakan demi meraup keuntungan semata meniadakan kewajiban-kewajiban yang memang seharusnya dijalankan (seorang wajib pajak yang baik tentunya akan melakukan kewajibannya untuk membayar pajak, bukannya sebaliknya menghindar pajak), dengan demikian tentunya akan mempermudah dan tidak akan selalu memojokkan Notaris untuk menjalankan tugas dan wewenangnya.
3. Sebagai seorang calon Notaris yang nantinya akan diangkat dan telah mendapatkan pendidikan formal serta telah lulus pendidikan program Magister Kenotariatan, namun ilmu yang didapatkan dari dunia pendidikan formal sering tidak memadai dengan cakupan persoalan aktual di lapangan, oleh karena itu perlu banyak berkonsultasi dan bertanya kepada senior, banyak membaca buku dan mengikuti perkembangan peraturan perundang-undangan yang diterbitkan oleh Pemerintah.

V. Daftar Pustaka

A. BUKU-BUKU

- Abdoel, Djamali, R, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.
- Adiwinata, Saleh, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet. 2 Alumni, Bandung, 1980.
- Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Jakarta, 1988.
- Badruzaman Darus, Mariam, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1981.
- Boediarto, Ali, *Putusan Badan Peradilan*, Majalah Varia Peradilan, Edisi Oktober, 1990.
- Budiono, Herlien, *Larangan Kuasa Mutlak*, Majalah Projustitia, Nomor 17 Maret 1982.
- Bustami, Chairani, *Aspek-aspek Hukum yang Terkait dalam Akta Perikatan Jual Beli yang Dibuat Notaris dalam Kota Medan*, *Tesis*, Program Pasca Sarjana USU Medan, 2002.

- _____, *Bahan Kuliah Teknik Pembuatan Akta II*, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2002.
- Darus Badruzaman, Mariam dan Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Dirdjosisworo, Soedjono, *Hukum Perusahaan Mengenai Bentuk-bentuk Perusahaan (Badan Usaha) di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Ediwarman, *Victimologi (Kaitannya dengan Pelaksanaan Ganti Rugi)*, Mandar Madju, Bandung, 1999.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- H.S. Salim, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Husein, Ali Sofyan, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995.
- Kamelo, Tan, *Perkembangan Lembaga Jaminan Fiducia: Suatu Tinjauan Putusan Pengadilan dan Perjanjian di Sumatera Utara*, *Disertasi*, Medan PPs-USU, 2002.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, FH UI Pasca Sarjana, Jakarta, 2003.
- Lumban, Tobing. G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- _____, dan Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, Faturrahman Djamil, Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Meliala, Djaja S., *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- _____, dan A. Pitlo, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Moleong, Lexy, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Penerbit Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002.

- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991.
- Mhd.Yamin Lubis dan Abd.Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation Studies of Business Law (CDSBL), Yogyakarta, 2003.
- Notodisoerjo, Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Edisi I, Rajawali, Jakarta, 1982.
- Perangin-angin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Pandang Praktis Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.
- _____, *Praktek Jual Beli Tanah*, Manajemen PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- _____, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Cet. 3, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1973.
- Rasjidi, Lili dan Rasjidi, Ira, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- Sembiring, MU, *Tehnik Pembuatan Akta*, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 1997.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi, *Metode Penelitian Survei*, LP3ES, Jakarta, 1989.
- Sjahdeini, Remy Sutan, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Soedharyo, Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Soedjendro, J. Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum PPAT-Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001.
- Soekanto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, Cet. 2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1983.

- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- _____, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
- Subekti. R. dan Tjitrosudibio. R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cet- XIV, Pradnya Paramita, Jakarta, 1981.
- Subekti R., *Perbandingan Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.
- _____, *Hukum Perjanjian*, PT. Internusa, Jakarta, 1985.
- _____, *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT. Internusa, Jakarta, 1996.
- Soemitro, Hanitijo Roni, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Semarang, 1998.
- Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 1999.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Supadmo, Djoko, *Seri-B Bagian Pertama Ketentuan-ketentuan dan Komentar Mengenai Jual Beli, Tukar Menukar, Sewa Menyewa, dalam Praktek Teknik Pembuatan Akta*, Bina Ilmu, Surabaya, 1995.
- Tirtaamidjaja, *Pokok-pokok Hukum Perniagaan*, Djambatan, Jakarta, 1970.
- Wantjik Saleh, K, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- Widjaja, Gunawan dan Muljadi, Kartini, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Widjaya, Rai I.G., *Merancang Suatu Kontrak*, Megapoin, Jakarta, 2003.
- _____, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, PT. Radja Grafindo, Jakarta, 2003.
- Wiryono, Prodjodikoro R., *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1974.

B. ARTIKEL, MAJALAH DAN DIKTAT

Adjie, Habib, *Penegakan Etika Profesi Notaris dari Perspektif Pendekatan Sistem*”, Media Notariat, Edisi April – Juni, INI, Jakarta, 2002.

Asshiddigie, Jimly, “*Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*,” Renvoi 3 Juni 2003.

Himpunan Peraturan dan Perundang-undangan di Bidang Kenotariatan, 2011, Ikatan Notaris Indonesia. Jakarta, 2011.

Media Notariat, Nomor 26-27, Tahun VIII, Januari-April, 1993, Ikatan Notaris Indonesia, 1993.

Media Notariat, Nomor 8-9, Tahun III, Oktober, Ikatan Notaris Indonesia, 1988.

Sumardjono Maria S., *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, disampaikan pada pelatihan Teknik Yustisial Peningkatan Pengetahuan Hukum Pada Wakil Ketua/Hakim Tinggi Peradilan Umum 21 Juli 1995 di Semarang.

Sutjipto, “Kemandirian PPAT Selaku Pejabat Umum dalam Pembuatan Akta-Akta yang Berkaitan dengan Tanah,” (Makalah Program Pengenalan Kampus Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 29 Agustus 2003).

Tumpa, Harifin A., *Surat Kuasa Mutlak*, Varia Peradilan Nomor 142, Juli, 1997, Tahun XII.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang tentang Rumah Susun, UU No. 16, LN No. 75 Tahun 1985, TLN No. 3317, Pasal 10 ayat (2).

Undang-Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 tentang UUJN, Bp. Pustaka Candra, Jakarta, 2004.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No.3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN No. 52 Tahun 1998, TLN 3746.