



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 15 Juli 2023, Revised: 24 Oktober 2023, Publish: 29 Oktober 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENJUALAN TANAH PADA PIHAK PENJUAL SEDANG DALAM MASA TAHANAN

Audivna Putri Fadilla Wata<sup>1</sup>, Mas Anienda Tien Fitriyah<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Veteran Jawa Timur, Indonesia

Email: [audivnaputri@gmail.com](mailto:audivnaputri@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas Veteran Jawa Timur, Indonesia

Email: [masanienda.ih@upnjatim.ac.id](mailto:masanienda.ih@upnjatim.ac.id)

Corresponding Author: [audivnaputri@gmail.com](mailto:audivnaputri@gmail.com)

**Abstract:** *The purpose of this study is to examine the skills of the seller who is currently in detention in making a sale and purchase deed, the validity of the sale and purchase deed if the provisions of Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Land Deed Making Officials in the form of reading the deed are not fulfilled and how it is implemented Article 22 Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Position Regulations for Land Deed Officials in the field. This study uses empirical juridical legal research methods, which examines the applicable legal provisions and what actually happens in society. The results of the study show that the seller who is currently in detention is legally competent to make a Sale and Purchase Deed as long as he is an adult and not under the supervision of another person. A sale and purchase deed is valid as long as it complies with Article 1320 of the Civil Code, although it does not comply with the provisions of Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Officials Making Land Deeds in the form of not being read out first by the PPAT before being signed by the parties. Implementation of Article 22 of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Position Regulations for Officials for Making Land Deeds in the form of reading the deed before signing can be done through a Power of Attorney or direct signing to the Penitentiary. Thus, even though one of the parties is currently under detention in this case the seller, the provisions of Article 22 PP Number 37 of 1998 concerning PPAT Position Regulations will still be fulfilled, not eliminating or violating the provisions of Article 22 PP Number 37 of 1998 concerning Regulations for the Position of Making Officials Land certificate.*

**Keywords:** *Deed of Sale and Purchase, Parties in Detention, Competence, Legitimacy*

**Abstrak:** Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji kecakapan pihak penjual yang sedang dalam masa tahanan dalam membuat Akta Jual Beli, keabsahan Akta Jual Beli apabila ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa pembacaan akta tidak terpenuhi serta bagaimana implementasi Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di lapangan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pihak penjual yang sedang dalam masa tahanan adalah cakap hukum untuk membuat Akta Jual Beli asalkan telah dewasa dan tidak sedang di bawah pengampuan orang lain. Akta Jual Beli adalah sah selama memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata, meskipun tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa tidak dibacakan terlebih dahulu oleh PPAT sebelum ditandatangani oleh para pihak. Implementasi Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa pembacaan akta sebelum penandatanganan dapat ditempuh melalui Surat Kuasa maupun penandatanganan langsung ke Lembaga Pemasarakatan. Sehingga, meskipun salah satu pihak sedang dalam masa tahanan dalam hal ini adalah pihak penjual, ketentuan Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT akan tetap terpenuhi, tidak menghilangkan atau melanggar ketentuan Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

**Kata Kunci:** Akta Jual Beli, Pihak dalam Tahanan, Kecakapan, Keabsahan

## PENDAHULUAN

Kegiatan jual beli adalah kegiatan yang lazim terjadi bahkan sejak zaman dahulu. Zaman dahulu jual beli dapat terjadi apabila kedua belah pihak yang bersangkutan saling setuju akan jual beli tersebut meskipun alat pembayaran yang digunakan bukan berupa uang. Seiring berkembangnya zaman, jual beli pun semakin meluas, hingga merambah ke bidang pertanahan. Pasal 1457 KUHPperdata berbunyi: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Sebagaimana tertuang pada Pasal 1457 KUHPperdata jual beli adalah sebuah perjanjian, maka jual beli tersebut dapat dikatakan sah apabila memenuhi unsur-unsur yang menjadi syarat sah perjanjian yang tertuang pada pasal 1320 KUHPperdata. Pasal 1320 KUHPperdata berbunyi: “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat; 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu pokok persoalan tertentu; 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.” Dalam hal ini dapat ditafsirkan bahwa suatu perjanjian adalah sah apabila para pihak yang bersangkutan dalam suatu perjanjian tersebut saling mengikatkan diri atau menyetujui adanya perjanjian tersebut, kemudian para pihak tersebut adalah cakap hukum, perjanjian tersebut memperjanjikan suatu objek perjanjian yang mana objek tersebut adalah halal atau tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Ketentuan selanjutnya mengenai perjanjian yaitu tertuang pada pasal 1329 KUHPperdata yang berbunyi: “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.” Ketentuan ini berlanjut pada pasal 1330 KUHPperdata yang berbunyi: “Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah; anak yang belum dewasa; orang yang ditaruh di bawah pengampuan; perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Berdasarkan pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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 pokok seorang PPAT tertuang pada pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang berbunyi: “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.” Dalam hal ini berkenaan dengan pembuatan Akta Jual Beli dari sebuah perbuatan hukum jual beli tanah adalah wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini dipertegas secara eksplisit pada pasal 2 ayat (2) PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT yang berbunyi: “Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.”

Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT berbunyi: “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.” Dalam hal ini dapat ditafsirkan bahwa sebelum dilakukan penandatanganan akta PPAT yang dalam pembahasan penelitian ini adalah akta jual beli, akta jual beli tersebut harus terlebih dahulu dibacakan oleh PPAT kepada para pihak. Namun, apabila salah satu pihak yakni pihak penjualnya sedang dalam masa tahanan tentunya akan sedikit mengalami kendala dalam mengimplementasikan ketentuan tersebut.

Jika merujuk pada ketentuan pasal-pasal tersebut maka tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai seseorang yang sedang dalam masa tahanan diperbolehkan atau dilarang untuk melakukan perbuatan hukum khususnya jual beli tanah, namun pada faktanya di lapangan, Penulis menemukan kasus seseorang yang sedang dalam masa tahanan menjual tanah miliknya. Kronologi kasus tersebut yaitu A memiliki istri yaitu B. seiring berjalannya kehidupan rumah tangga mereka, A dan B membeli sebuah tanah yang di atasnamakan A (suami). Beberapa waktu kemudian A terjerat kasus penipuan, dimana kasus penipuan tersebut telah inkraht dan oleh karena itu, dilakukan penahanan terhadap A di lembaga pemasyarakatan. Beberapa waktu setelahnya A(suami) akan menjual tanah miliknya, namun mengalami kendala pada saat akan melakukan penandatanganan akta jual beli karena sedang dalam masa tahanan di lembaga pemasyarakatan. Meskipun tanah yang akan dijual adalah atas nama A (suami), B (istri) tetap harus melakukan penandatanganan sebagai bentuk persetujuan bahwa istrinya menjual tanah tersebut, karena tanah tersebut diperoleh setelah dilangsungkannya perkawinan antara A dan B (harta bersama). Dalam hal ini apakah jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum? Apakah pihak penjual tersebut dikatakan cakap hukum? Lantas, bagaimana implementasi pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT tersebut?

Berdasarkan uraian latar belakang yang dijelaskan di atas, pada kesempatan ini Penulis tertarik meneliti dan membuat suatu karya ilmiah dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENJUALAN TANAH PADA PIHAK PENJUAL SEDANG DALAM MASA TAHANAN”**.

## METODE

Jenis penelitian yang digunakan Penulis dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Penelitian yuridis empiris merupakan suatu penelitian yang berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat. (Efendi, 2016) Dimulai dengan analisis terhadap permasalahan hukum baik yang berasal dari literatur maupun peraturan perundang-undangan, peraturan pelaksanaannya dan peraturan lainnya yang terkait. Kemudian dilanjutkan dengan menggunakan data primer yang bertujuan menemukan hubungan antara beberapa gejala yang ditelaah. (Soekanto, 2004) Sedangkan metode pengumpulan data dan pengolahan data dilakukan menggunakan observasi lapangan, wawancara di Kantor PPAT Wasis Purwanto, S.H., M.Kn. dan di Kantor Notaris PPAT Agus Rusman Hadisadputro, S.H., M.Kn dan studi pustaka serta dokumen. Metode analisis data menggunakan metode analisis data kualitatif, yaitu penelitian yang menekankan pada data-data yang diperoleh dari buku-buku, artikel, jurnal ilmiah, dan perundang-undangan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Kecakapan Pihak Penjual yang sedang dalam Masa Tahanan untuk Membuat Akta Jual Beli**

Akta Jual Beli (AJB) merupakan suatu akta yang terbentuk dari adanya kegiatan jual-beli. Pasal 1457 KUH Perdata berbunyi: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Kemudian Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. (Subekti, 2003) Sedangkan menurut Salim, perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya. (S., 2004) Kemudian menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang. (Meliala, 1985) Demikian juga dengan Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, SH. mengatakan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan konsekuensi yuridis. (Mertokusuma, 2009)

Pasal 1329 KUH Perdata yang berbunyi: “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.” Berkenaan dengan kecakapan, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kecakapan berasal dari kata “cakap” yang artinya sanggup melakukan sesuatu; mampu; dapat. Sedangkan “kecakapan” sendiri berarti kemampuan; kesanggupan. Kecakapan (*handelings bekwaamheid*) memiliki makna yang erat kaitannya dengan kemampuan seseorang untuk memperhitungkan konsekuensi atau akibat hukum dari perbuatan yang dilakukannya. (Wirahutama, 2018) Ketentuan mengenai kecakapan berlanjut pada pasal 1330 KUH Perdata yang berbunyi: “Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah; anak yang belum dewasa; orang yang ditaruh di bawah pengampuan; perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.” Berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa seseorang dikatakan tidak cakap hukum yaitu apabila orang tersebut belum dewasa, kemudian orang tersebut berada di bawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin. Namun ketentuan bagi para istri yang tidak cakap hukum tersebut tidak berlaku lagi setelah

adanya pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 yang pada pokoknya menyatakan bahwa kedudukan isteri adalah seimbang dengan kedudukan suami, sehingga masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum. Berkenaan dengan anak yang belum dewasa (*minderjarig*) sesuai dengan pasal 330 KUH Perdata adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin. Pada ayat 2 pasal 330 KUH Perdata menentukan bahwa apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, ukuran usia dewasa seseorang sebagaimana tercantum pada pasal 50 ayat (1) undang-undang tersebut adalah: “anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.” Dalam hal ini berarti apabila seseorang belum mencapai usia 18 (delapan belas) tahun dan belum pernah melangsungkan perkawinan maka orang tersebut masuk kategori belum dewasa sehingga tidak cakap hukum.

Mengenai orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, menurut Pasal 433 Burgerlijk Wetboek ada 3 alasan untuk pengampuan, yaitu:

- a) Keborosan (*verkwisting*)
- b) Lemah akal budinya (*zwakheid van vermogen*), misalnya imbisil atau debisil
- c) Kekurangan daya berpikir seperti sakit ingatan (*krankzinnigheid*), dungu (*onnozelheid*), dan dungu disertai sering mengamuk (*razernij*)

Sehingga, seseorang yang memiliki salah satu sifat dari ketiga kriteria tersebut adalah tidak cakap hukum karena seseorang tersebut diletakkan di bawah pengampuan orang lain. Dianggap tidak cakap adalah apabila seseorang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tidak mampu membuat sendiri perjanjian-perjanjian dengan akibat hukum yang sempurna. (Wirahutama, 2018) Menurut Subekti, apabila syarat saling sepakat dan kecakapan dalam suatu perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah cacat dan dapat dibatalkan. (Subekti, 2003)

Kronologi kasus yang Penulis temukan yaitu A memiliki istri yaitu B. seiring berjalannya kehidupan rumah tangga mereka, A dan B membeli sebuah tanah yang di atasnamakan A (suami). Beberapa waktu kemudian A (suami) terjerat kasus penipuan, dimana kasus penipuan tersebut telah inkraht dan oleh karena itu, dilakukan penahanan terhadap A di Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS). Beberapa waktu setelahnya A (suami) akan menjual tanah miliknya, namun mengalami kendala pada saat akan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli karena A (suami) sedang dalam masa tahanan di Lembaga Pemasyarakatan. Meskipun tanah yang akan dijual adalah atas nama A (suami), namun B (istri) tetap harus melakukan penandatanganan sebagai bentuk persetujuan bahwa suaminya menjual tanah tersebut, karena tanah tersebut diperoleh setelah dilangsungkannya perkawinan antara A dan B (harta bersama).

Berkenaan dengan kecakapan Pihak Penjual yang sedang dalam masa tahanan di Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS) dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) adalah merujuk pada kata “kecakapan” maka erat kaitannya dengan pasal 1330 KUH Perdata. Pasal tersebut menyebutkan bahwa yang tidak cakap hukum adalah anak yang belum dewasa, serta orang yang berada di bawah pengampuan. Dalam hal ini pihak penjual (A dan B) dan pihak pembeli telah berusia lebih dari 21 (dua puluh satu) tahun dan telah melangsungkan perkawinan. Sehingga otomatis mereka tidaklah masuk dalam kategori anak yang belum dewasa, karena sesuai dengan pasal 330 KUH Perdata anak yang belum dewasa (*minderjarig*) adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin. Kemudian sesuai dengan pasal 433 KUH Perdata, orang yang berada di bawah pengampuan adalah tidak cakap hukum. Dalam hal ini, pihak penjual (A dan B) serta pihak pembeli adalah sehat akal pikirnya, bukanlah pemboros, sehingga pihak penjual maupun pihak pembeli bukanlah orang yang berada di bawah pengampuan orang lain. Hal ini dibuktikan bahwa



tidak ada surat keterangan yang menyatakan pihak penjual (A dan B) serta pihak pembeli memiliki penyakit yang berkaitan dengan akal pikirannya. Pihak penjual yaitu A (suami) murni menjalani tahanan dikarenakan kasus penipuan yang dilakukannya. Tidak ada yang menyebutkan bahwa orang yang ada di dalam lembaga pemasyarakatan menjalani sanksi pidana dinyatakan tidak cakap bertindak dalam hukum (Wirahutama, 2018), sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiada suatu hukumanpun yang mengakibatkan kematian perdata, atau hilangnya segala hak kewargaan, maka dalam hal ini, dapat disimpulkan bahwa pihak penjual A dan B adalah cakap hukum untuk melakukan perbuatan hukum berupa jual-beli tanah.

### **Keabsahan Akta Jual Beli apabila Ketentuan pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Tidak Terpenuhi**

Pasal 1457 KUH Perdata berbunyi: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.” Sebagaimana tertuang pada Pasal 1457 KUH Perdata jual beli adalah sebuah perjanjian, maka jual beli tersebut dapat dikatakan sah apabila memenuhi unsur-unsur yang menjadi syarat sah perjanjian yang tertuang pada pasal 1320 KUH Perdata yang berupa kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu obyek tertentu, serta kausa yang halal. Pasal 1321 KUH Perdata yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian didapatkan karena adanya unsur paksaan dan penipuan maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini juga erat hubungannya dengan pasal 1323 KUH Perdata yang menyatakan bahwa apabila perjanjian didapatkan karena adanya paksaan maka persetujuan tersebut adalah batal. Subekti yang menyatakan bahwa mengenai adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri adalah adanya kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah. Dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling), atau penipuan (bedrog). (Subekti, 2003)

Berkenaan dengan teori tercapainya kesepakatan, Vollmar membagi teori tersebut menjadi 4 (empat) macam yaitu teori pernyataan, teori pengiriman, teori pengetahuan, dan teori penerimaan: (S., 2004)

#### 1. Teori Pernyataan (*Uitings Theorie*)

Teori ini berpijak kepada salah satu prinsip hukum bahwa suatu kehendak baru memiliki arti apabila kehendak tersebut telah dinyatakan. Menurut teori ini, kata sepakat terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran telah menulis surat jawaban yang menyatakan ia menerima surat pernyataan. Kelemahan teori ini yaitu tidak adanya kepastian hukum karena pihak yang memberikan tawaran tidak tahu persis kapan pihak yang menerima tawaran tersebut menyiapkan surat jawaban.

#### 2. Teori Pengiriman (*Verzendings Theorie*)

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran telah mengirimkan surat jawaban atas penawaran yang diajukan terhadap dirinya. Dikirimkannya surat maka berarti si pengirim kehilangan kekuasaan atas surat, selain itu saat pengiriman dapat ditentukan dengan tepat. Kelemahan teori ini yaitu kadang terjadi perjanjian yang telah lahir di luar pengetahuan orang yang melakukan penawaran tersebut, selain itu akan muncul persoalan jika si penerima menunda-nunda untuk mengirimkan jawaban. Bukan hanya itu, kelemahan lain dari teori ini yaitu pihak penawar selalu ada kemungkinan menarik kembali tawarannya, asal saja penarikan itu sampai pada pihak yang ditawarkan sebelum pihak yang ditawarkan mengirimkan jawaban, sebaliknya pihak yang ditawarkan tidak memiliki kesempatan

seperti ini sebab perjanjian telah lahir dengan dikirimkannya jawaban penerimaan, sekalipun belum sampai pada pihak yang menawarkan. (Setiawan, 2020)

3. Teori Pengetahuan (*Vernemings Theorie*)

Teori ini berpendapat bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang melakukan penawaran mengetahui bahwa penawarannya telah diketahui oleh pihak yang menerima penawaran tersebut serta suatu jawaban penerimaan diketahui isinya oleh yang menawarkan. Teori ini sebenarnya merupakan teori yang paling sesuai dengan prinsip bahwa perjanjian lahir atas dasar pertemuan dua kehendak yang dinyatakan. (Zakiah, 2015) Kelemahan teori ini antara lain memungkinkan terlambat lahirnya perjanjian karena menunda-nunda untuk membuka surat penawaran dan sukar untuk mengetahui secara pasti kapan penerima tawaran mengetahui isi surat penawaran.

4. Teori Penerimaan (*Ontvangs Theorie*)

Menurut teori ini, perjanjian terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung surat jawaban dari pihak penerima tawaran, tidak peduli apakah surat tersebut dibuka atau dibiarkan tidak dibuka, yang pokok adalah saat surat itu sampai pada alamat si penerima surat. (Zakiah, 2015)

Mengacu pada teori tercapainya kesepakatan, kesepakatan para pihak pada kasus yang penulis temukan menganut Teori Pengetahuan (*Vernemings Theorie*) yakni kesepakatan terjadi ketika penjual (A dan B) menawarkan sebidang tanah miliknya kepada pembeli, kemudian pembeli menjawab tawaran dari penjual (A dan B) bahwa ia bersedia membeli tanah tersebut dan jawaban dari pembeli telah diketahui oleh penjual (A dan B). Dalam hal ini meskipun A (suami) sedang dalam masa tahanan, ia tetap dinyatakan menawarkan sebidang tanah kepada pembeli melalui Surat Kuasa yang dikuasakan kepada istrinya. Sehingga, para pihak yakni pihak penjual (A dan B) dengan pihak pembeli dikatakan sepakat setelah pihak pembeli menjawab tawaran penjual untuk membeli tanah milik penjual dan jawaban tersebut telah diketahui oleh pihak penjual (A dan B), yang kemudian kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut dituangkan pada Akta Jual Beli (AJB). Dengan begitu, para pihak yang bersangkutan telah memenuhi syarat sah-nya perjanjian yang berupa “kesepakatan”.

Suatu perjanjian tentunya memiliki objek yang diperjanjikan. Objek yang diperjanjikan di sini harus berupa objek yang jelas bentuknya, jelas wujudnya, bukan angan-angan semata meskipun jumlah dari objek tersebut belum pasti. Hal tersebut sesuai dengan bunyi pasal 1333 KUH Perdata. Subekti menyatakan bahwa hal tertentu maksudnya yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang jika terjadi perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, paling sedikit harus ditentukan jenisnya. (Subekti, 2003) Pada kasus yang penulis teliti, jelas bahwa obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut adalah tanah. Keterangan mengenai tanah yang diperjualbelikan antara pihak penjual (A dan B) dengan pihak pembeli tersebut adalah jelas, yaitu sebidang tanah Hak Guna Bangunan seluas 34 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Trosobo, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, yang terdaftar atas nama A (suami). Dalam hal ini pihak penjual (A dan B) dengan pihak pembeli telah memenuhi syarat sah perjanjian yang berupa suatu obyek tertentu karena telah memperjanjikan obyek berupa sebidang tanah yang jelas letak, luas, dan kepemilikannya.

Kausa yang halal memiliki makna bahwa sebuah perjanjian harus memiliki sebab yang halal. Pasal 1335 juncto pasal 1337 KUH Perdata menyatakan sebuah perjanjian harus memiliki sebab halal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Apabila suatu obyek tertentu dan kausa yang halal tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. (Subekti, 2003) Pada kasus yang peneliti temukan, pihak penjual (A dan B) dengan pihak pembeli melakukan perjanjian jual beli tanah yang mana perjanjian tersebut disebabkan oleh sebab yang halal,

tidak ada tujuan buruk dari para pihak dalam mewujudkan perjanjian jual beli tanah tersebut, sehingga perjanjian jual beli tanah yang dilakukan penjual (A dan B) dengan pihak pembeli tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum. Sehingga, perjanjian jual beli tanah tersebut tidak batal demi hukum dan dapat dilangsungkan. Jika merujuk pada bunyi pasal 1320 KUH Perdata, pada kasus yang penulis temukan, Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh pihak penjual yang sedang dalam masa tahanan adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian baik syarat subjektif maupun syarat objektif yang berupa kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu obyek tertentu, serta kausa yang halal.

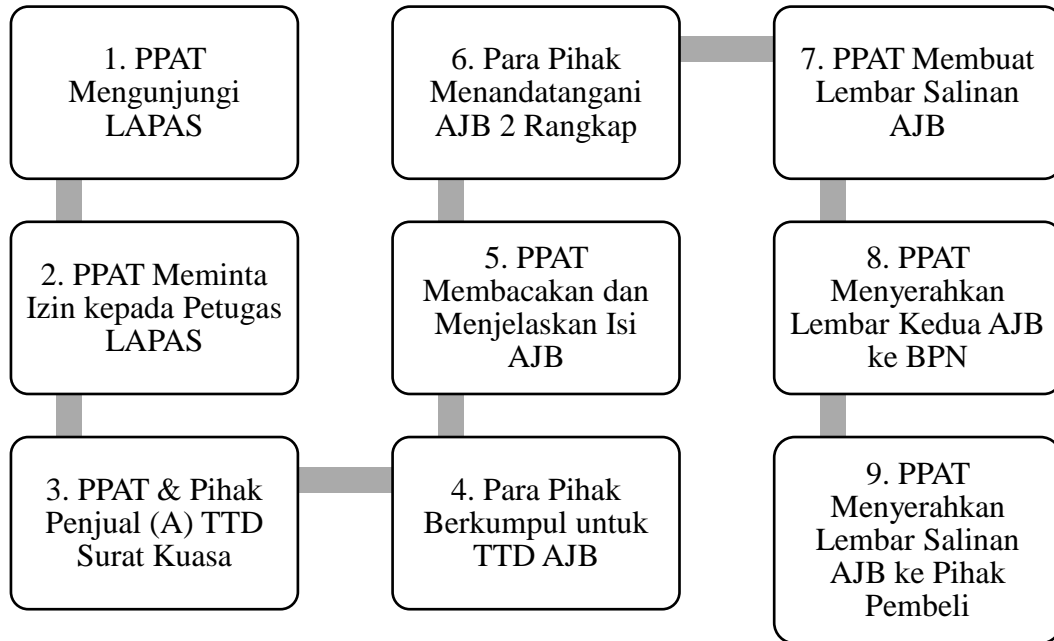
Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berbunyi: “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.” Merujuk pada pasal tersebut, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan seketika itu juga setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membacakan atau menjelaskan isinya kepada para pihak, serta proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tersebut dihadiri oleh para pihak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta minimal 2 (dua) orang saksi. Kata “seketika itu juga” pada akta tersebut memiliki arti bahwa setelah akta dibacakan, segera para pihak, saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menandatangani, tanpa ada tenggang waktu. (Wirahutama, 2018) Pada kasus yang penulis temukan, salah satu pihak penjual yakni A (suami) sedang dalam masa tahanan, sehingga tidak dimungkinkan untuk menghadiri proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) secara langsung di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini menjadi kendala bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membacakan atau menjelaskan isi dari Akta Jual Beli kepada A (suami). Oleh karena itu, terdapat kemungkinan tidak dibacakan atau dijelaskannya isi dari Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada A (suami) selaku pihak penjual.

Tidak dibacakannya dan/atau dijelaskannya isi dari Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada para pihak yang dalam kasus ini kepada A (suami) karena A (suami) sedang dalam masa tahanan menjadikan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak terpenuhi. Tidak terpenuhinya ketentuan pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah diperbolehkan asal para pihak telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta, yang kemudian hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh pihak, saksi, dan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris berbunyi: “Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika pihak menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena pihak telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh pihak, saksi, dan Notaris.” Dengan begitu, meskipun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak membacakan dan/atau menjelaskan isi dari Akta Jual Beli (AJB) kepada A (suami) karena sedang dalam masa tahanan, selama A (suami) telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi Akta Jual Beli (AJB) dan hal tersebut telah dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh pihak, saksi, dan Notaris, maka Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual yakni (A dan B) dengan pihak pembeli adalah sah, karena tidak terpenuhinya ketentuan pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak menyebabkan Akta Jual Beli (AJB) menjadi tidak sah dan/atau akta didegradasi menjadi akta di bawah tangan.



### Implementasi Ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila Pihak Penjual sedang dalam Masa Tahanan

Mekanisme yang akan ditempuh pada saat Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) jika salah satu pihak tidak hadir dikarenakan sedang dalam masa tahanan adalah dengan menggunakan Surat Kuasa resmi. Surat Kuasa tersebut menyatakan bahwa Pihak Penjual yaitu A (suami) memberikan kuasa kepada pihak lain yang mana dalam kasus ini adalah B (istri) sebagai penerima kuasa dari A (suami) untuk melakukan perbuatan hukum atas nama B (istri). Mekanisme penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) jika salah satu pihak tidak hadir dikarenakan sedang dalam masa tahanan menggunakan surat kuasa resmi adalah sebagai berikut:



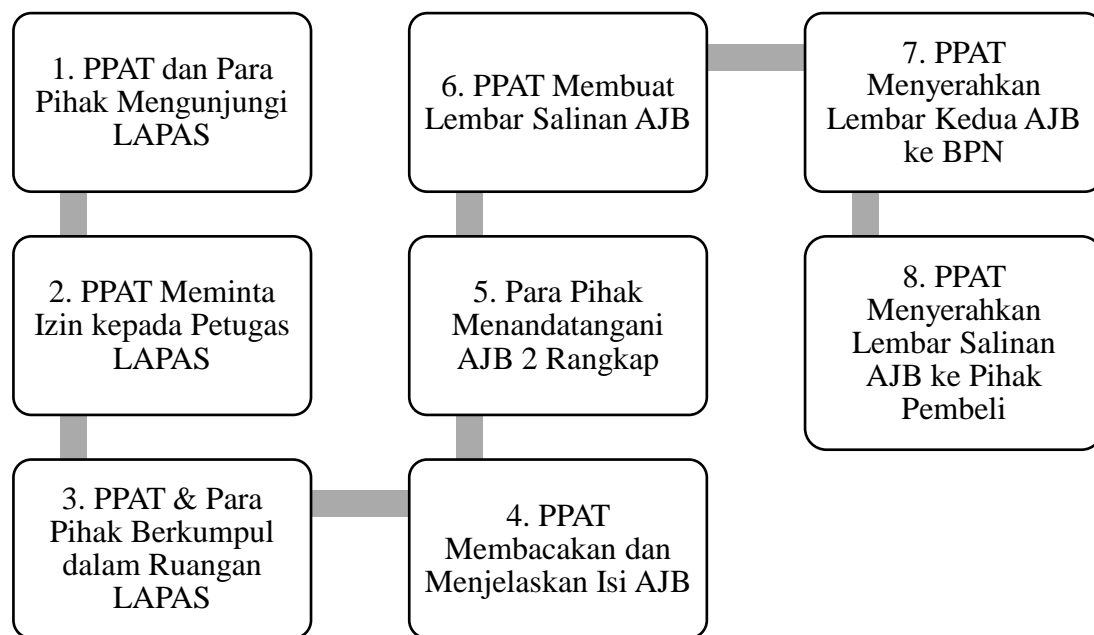
Keterangan dari tabel tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengunjungi Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS) untuk melakukan penandatanganan Surat Kuasa yang menyatakan Pihak Penjual yakni A (suami) memberikan Kuasa kepada pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meminta izin kepada Petugas Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS) untuk dapat bertemu dengan A (suami) dengan maksud melakukan penandatanganan Surat Kuasa.
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pihak Penjual yakni A (suami) ditempatkan di ruangan khusus untuk melakukan penandatanganan Surat Kuasa. Proses penandatanganan Surat Kuasa tersebut dipantau oleh petugas Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS).
- 4) Setelah memperoleh persetujuan dari A (suami) berupa Tanda Tangan di Surat Kuasa, Pihak yang bersangkutan dalam jual beli tanah tersebut yakni Pihak Penjual (B (istri) dan Penerima Kuasa yakni B (istri) pula), Pihak Pembeli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan 2 (dua) orang saksi berkumpul di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).
- 5) Sebelum para pihak menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membacakan dan menjelaskan isi Akta Jual Beli (AJB) agar tidak ada kesalahpahaman antar kedua belah pihak.
- 6) Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membacakan dan menjelaskan isi Akta Jual Beli (AJB) kepada para pihak, berlanjut ke proses penandatanganan Akta Jual Beli

(AJB) 2 (dua) rangkap yaitu lembar pertama dan lembar kedua, dimulai dari Pihak Pembeli, Pihak Penjual, 2 (dua) orang saksi, hingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) turut menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tersebut.

- 7) Setelah proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) selesai, kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat lembar salinan Akta Jual Beli (AJB).
- 8) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) lembar kedua ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 9) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) lembar salinan kepada Pihak Pembeli, sedangkan Akta Jual Beli (AJB) lembar pertama disipan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai arsip.

Selain menggunakan Surat Kuasa resmi, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) jika salah satu pihak sedang dalam masa tahanan dapat dilakukan langsung dalam Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS). Mekanisme penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) secara langsung di Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS) adalah sebagai berikut:



Keterangan dari tabel tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beserta Para Pihak mengunjungi Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS) untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (AJB) meminta izin kepada Petugas Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS) untuk dapat bertemu dengan pihak yang sedang ditahan yakni A (suami) dengan maksud melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Para Pihak termasuk Pihak Penjual yang sedang dalam masa tahanan yakni A (suami) ditempatkan di ruangan khusus untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tersebut dipantau oleh petugas Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS).
- 4) Sebelum para pihak menandatangani Akta Jual Beli (AJB), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membacakan dan menjelaskan isi Akta Jual Beli (AJB) agar tidak ada kesalahpahaman antar kedua belah pihak.
- 5) Setelah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membacakan dan menjelaskan isi Akta Jual Beli (AJB) kepada para pihak, berlanjut ke proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) 2 (dua) rangkap yaitu lembar pertama dan lembar kedua, dimulai dari Pihak Pembeli, Pihak Penjual, 2 (dua) orang saksi, hingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) turut menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tersebut.

- 6) Setelah proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) selesai, kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat lembar salinan Akta Jual Beli (AJB).
- 7) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) lembar kedua ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- 8) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) lembar salinan kepada Pihak Pembeli, sedangkan Akta Jual Beli (AJB) lembar pertama disipan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai arsip.

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa semua akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus ditandatangani oleh masing-masing pihak, segera setelah selesai pembacaan akta itu, yang berarti bahwa setelah akta dibacakan, kemudian akta tersebut ditandatangani oleh pihak, saksi dan kemudian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kata “seketika itu juga” yang berarti bahwa setelah akta dibacakan, segera para pihak, saksi-saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menandatangani, tanpa ada tenggang waktu. Apabila para pihak menerangkan tidak dapat membubuhkan tanda tangannya dalam akta atau berhalangan untuk melakukannya, maka keterangan itu dan juga sebab-sebab yang menjadikan halangan itu harus diberitahukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara tegas dalam akta itu. Akta dalam bentuk otentik maupun di bawah tangan tidak dapat dikatakan sebagai akta jika tidak ditandatangani. (Wirahutama, 2018) Apabila penghadap tidak dapat membubuhkan tanda tangan yang disebabkan karena lumpuh, sakit keras, atau sebab yang lain maka sebagai pengganti tanda tangan maka penghadap tersebut dapat membubuhkan sidik jari pada minuta akta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber yang bersangkutan yakni Bapak Notaris dan PPAT Agus Rusman Hadisadputro, S.H., M.Kn. serta Bapak PPAT Wasis Purwanto, S.H., M.Kn., pada praktiknya pengimplementasian Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetap dapat dilakukan meskipun salah satu pihak dalam hal ini pihak penjual sedang dalam masa tahanan. Pengimplementasian Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat ditempuh melalui 2 (dua) cara, yakni melalui Surat Kuasa yang menyatakan bahwa pihak penjual yang sedang dalam masa tahanan memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), barulah kemudian pihak penerima kuasa yang akan menandatangani Akta Jual Beli (AJB), tentunya sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) kepada pihak penerima kuasa akan dibacakan dan dijelaskan isi dari Akta Jual Beli (AJB) tersebut oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Cara kedua yaitu penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dapat dilaksanakan di Lembaga Pemasarakatan (LAPAS) langsung dan seketika itu juga yang dihadiri para pihak yang bersangkutan, 2 (dua) orang saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga, pihak penjual yang sedang dalam masa tahanan dapat memperoleh penjelasan mengenai isi dari Akta Jual Beli (AJB) yang akan ditandatangani secara langsung. Sehingga jawaban dari pertanyaan bagaimana implementasi Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila pihak penjual sedang dalam masa tahanan adalah implementasi Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu melalui Surat Kuasa yang menyatakan pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak lain untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atas nama dirinya, serta penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) langsung dan seketika itu juga di Lembaga Pemasarakatan (LAPAS) tempat dimana pihak penjual yang sedang dalam masa tahanan ditempatkan. Sehingga meskipun salah satu pihak sedang dalam masa tahanan dalam hal ini adalah pihak penjual, ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan tetap terpenuhi,

tidak menghilangkan atau melanggar ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **KESIMPULAN**

Seseorang dikatakan cakap atau memiliki kecakapan berarti orang tersebut adalah sanggup, mampu, dapat melakukan sesuatu. Menentukan taraf kecakapan seseorang dapat merujuk pada pasal 1330 KUH Perdata, Pasal 330 KUH Perdata, dan Pasal 433 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa seseorang dikatakan cakap hukum apabila telah dewasa yakni di atas 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak sedang di bawah pengampuan seseorang. Perempuan yang telah menikah adalah cakap hukum sesuai pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974. Dalam kasus yang penulis teliti, para pihak telah berusia lebih dari 21 (dua puluh satu) tahun dan telah melangsungkan perkawinan. Para pihak sehat akal pikirnya, bukanlah pemboros, sehingga bukanlah orang yang berada di bawah pengampuan orang lain. Pasal 1 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiada suatu hukumanpun yang mengakibatkan kematian perdata, atau hilangnya segala hak kewarganegaraan. Maka dalam hal ini, dapat disimpulkan bahwa Pihak Penjual yang sedang dalam masa tahanan adalah cakap hukum untuk membuat AJB asalkan telah dewasa dan tidak sedang di bawah pengampuan orang lain.

Jual beli dikatakan sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian yang tertuang pada pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sah perjanjian tersebut adalah kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu obyek tertentu, dan kausa yang halal. Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa penandatanganan AJB dilakukan seketika itu juga setelah PPAT membacakan atau menjelaskan isinya kepada para pihak, serta proses penandatanganan AJB tersebut dihadiri oleh para pihak, PPAT serta minimal 2 (dua) orang saksi. Sesuai dengan Pasal 16 ayat (7) UU Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, tidak terpenuhinya ketentuan pada Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT adalah diperbolehkan asal para pihak telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi akta, yang kemudian hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh pihak, saksi, dan Notaris / PPAT. Maka dalam hal ini, selama memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata, AJB adalah sah meskipun tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa tidak dibacakan terlebih dahulu oleh PPAT sebelum ditandatangani oleh para pihak.

Implementasi Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu melalui Surat Kuasa yang menyatakan pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak lain untuk menandatangani AJB atas nama dirinya, serta penandatanganan AJB langsung dan seketika itu juga di Lembaga Pemasyarakatan (LAPAS) tempat dimana pihak penjual yang sedang dalam masa tahanan ditempatkan. Sehingga meskipun salah satu pihak sedang dalam masa tahanan dalam hal ini adalah pihak penjual, ketentuan Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT akan tetap terpenuhi, tidak menghilangkan atau melanggar ketentuan Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT.

## REFERENSI

- Diputra, N. M. W., Sugiarta, I. N. G., & Suryani, L. P. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah (Studi Kasus : Putusan No. 74/Pid.B/2017/Pn Gin). *Jurnal Interpretasi Hukum*, 2(3), 651–655. <https://doi.org/10.22225/juinhum.2.3.4167.651-655>
- Efendi, J. (2016). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Preradamedia Grup.
- Hidayat Putri, Z. F. D. (2021). Penyuluhan Hukum Masyarakat tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Dedikasi Hukum*, 1(2), 135–143. <https://doi.org/10.22219/jdh.v1i2.17356>
- Legawantara, M. E. K., Arini, D. G. D., & Suryani, L. P. (2020). Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 112–117. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2196.112-117>
- Meliala, A. Q. (1985). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusuma, S. (2009). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- S., S. H. (2004). *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan, I. K. (2020). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, S. (2004). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti, R. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Wirahutama, D. (2018). Kecakapan Hukum dan Legalitas Tanda Tangan Seorang Terpidana dalam Menandatangani Akta Otentik. *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, 120-121.
- Zakiah. (2015). *Hukum Perjanjian Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Lentera Kreasindo.