

**ANALISIS AKTA KUASA JUAL YANG DIBUAT SEBELUM PELUNASAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN MENJADI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH KE PIHAK LAIN**  
(Studi Kasus Akta Kuasa Jual Nomor: 21 Pada Notaris X di Kabupaten Badung, Provinsi Bali)

**Oleh**

I Gusti Ngurah Bagus Sathya Winandika\* dan Murti Pramuwardhani Dewi\*\*

**Intisari**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan Akta Kuasa Jual yang dibuat tanpa adanya pelunasan berdasarkan PPJB belum lunas dan telah menjadi dasar peralihan ke Pihak Ketiga serta perlindungan hukum bagi Pihak Pertama dan Pihak Ketiga untuk menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan Pihak Kedua yang belum melunasi tetapi mengalihkan.

Penelitian tesis ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris dengan sifat deskriptif. Penelitian normatif dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder, dan penelitian empiris dilakukan dengan mewawancarai responden dan narasumber. Penelitian ini merupakan kombinasi antara studi kepustakaan dan studi lapangan. Cara dan alat penelitian yang digunakan adalah metode dokumen dan metode wawancara. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, dapat diketahui bahwa Keabsahan Akta Kuasa Jual yang dibuat oleh Notaris X sebelum pelunasan PPJB ditinjau dari Pasal 1320 KUHPer tidak memenuhi syarat subjektif yaitu kesepakatan para pihak karena adanya cacat kehendak sehingga adanya akibat hukum perjanjian dapat dibatalkan sedangkan untuk syarat objektif juga tidak memenuhi karena tidak adanya suatu sebab yang halal sehingga adanya akibat hukum perjanjian tersebut batal demi hukum. Mengenai perlindungan hukum Pihak Pertama menyelesaikan wanprestasi yang dilakukan Pihak Kedua melalui jalur non litigasi berupa mediasi dengan penuntutan ganti kerugian yang tertuang dalam Akta Pembatalan yang dibuat oleh Notaris X. Upaya hukum yang dilakukan Pihak Ketiga akibat adanya pembatalan perjanjian tersebut berupa somasi pengembalian uang yang telah dibayarkan dan tertuang dalam Surat Pernyataan di bawah tangan bermaterai cukup dan masih terbuka melalui jalur litigasi.

**Kata Kunci: Akta Kuasa Jual, PPJB, Wanprestasi, Peralihan Hak Atas Tanah.**

---

\* Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali

\*\* Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

***ANALYSIS OF A POWER OF ATTORNEY FOR SALE ISSUED BEFORE THE  
FULL PAYMENT OF A SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT  
(PPJB) AND USED AS THE BASIS FOR LAND RIGHTS  
TRANSFER TO ANOTHER PARTY  
(Case Study of Power of Attorney for  
Sale Number: 21 at Notary X in  
Badung Regency,  
Bali Province)***

By I Gusti Ngurah Bagus Sathya Winandika\* and Murti Pramawardhani Dewi\*\*

***Abstract***

*The purpose of this research is to examine and analyze the validity of a Power of Attorney for Sale issued without full payment based on an incomplete Sale and Purchase Agreement, which has served as the basis for transferring ownership to a third party. Additionally, the study explores the legal actions available to the first party and third party in resolving the breach of contract committed by the second party, who transferred the property without completing the payment.*

*The thesis research is normative-empirical legal research with a descriptive nature. Normative research is conducted by examining literature or secondary data, while empirical research is carried out by interviewing respondents and resource persons. This research combines library studies and field studies. The research methods used are document analysis and interview methods. The analysis used in this research is qualitative analysis.*

*Based on the research conducted, it was found that the validity of the Power of Attorney for Sale created by Notary X before the full payment of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) does not meet the subjective requirements under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, as there was a lack of agreement between the parties due to a defect in intent. As a result, the contract can be annulled. Additionally, it fails to meet the objective requirements because there is no lawful cause, rendering the contract null and void by law. As for the legal actions taken by the first party to address the breach of contract by the buyer, they pursued a non-litigation route through mediation, seeking compensation as stipulated in the Cancellation Deed made by Notary X. The third party's legal action following the annulment of the agreement involved issuing a demand letter for the return of the money paid, as documented in a privately signed statement with sufficient stamp duty and open for litigation process.*

***Keywords: Power of Attorney for Sale, Sale and Purchase Binding Agreement, Breach of Contract, Transfer of Land Rights.***

---

\* Tabanan District, Tabanan Regency, Bali Province

\*\* Faculty of Law, Gadjah Mada University Yogyakarta