

KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIDASARKAN PADA AKTA KUASA JUAL YANG DILAKUKAN KEDUA KALINYA PADA SERTIFIKAT YANG SAMA (Studi Kasus AJB Nomor 51/2016 dan 05/2017 dengan Akta Kuasa Jual Nomor 09)

Tri Rokhani Lestari*, Murti Pramuwardhani Dewi**

INTISARI

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengkaji keabsahan dari Akta Jual Beli yang didasarkan pada Akta Kuasa Jual yang dilakukan kedua kalinya pada sertifikat yang sama, yaitu pada kasus Akta Jual Beli Nomor 51/2016 dan 05/2017 dengan Akta Kuasa Jual Nomor 09 serta perlindungan hukum terhadap pembeli dari Akta Jual Beli Nomor 51/2016.

Penulisan ini merupakan penulisan normatif-empiris dengan sifat deskriptif. Data primer dari penulisan ini didapatkan melalui penelitian lapangan dengan cara wawancara kepada responden dan narasumber. Data sekunder didapatkan dengan mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Data-data yang telah dikumpulkan tersebut diolah dan dianalisis melalui pendekatan kualitatif dengan hasil yang dijabarkan secara deskriptif.

Penulis mendapatkan kesimpulan sebagai hasil dari penulisan ini, yaitu Akta Jual Beli nomor 51/2016 tidak sah karena Akta Kuasa Menjual Nomor 9 telah berakhir sehingga penerima kuasa tidak berwenang menjual dan Akta Jual Beli Nomor 05/2017 tidak sah karena di dalamnya pembeli tidak menunjukkan sebagai ahli waris sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor 9 telah berakhir sehingga penerima kuasa tidak berwenang menjual. Hal tersebut menjadikan kedua Akta Jual Beli tidak memenuhi syarat materiil pembuatan Akta Jual Beli. Perlindungan hukum kepada pembeli dari Akta Jual Beli Nomor 51/2016 dengan melakukan gugatan kepada penjual dan PPAT.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Keabsahan, Perlindungan Hukum

* Karanggayam, Desa Sitimulyo, Kecamatan Piyungan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

** Universitas Gadjah Mada, Bulaksumur, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

**THE VALIDITY OF A SALE AND PURCHASE DEED THAT WAS EXECUTED
BASED ON A POWER OF ATTORNEY TO SELL, WHICH WAS CARRIED OUT
FOR THE SECOND TIME ON THE SAME CERTIFICATE
(Case Study Sale And Purchase Deed Number 51/2016 And Number 05/2017,
Both Of Which Reference Power Of Attorney To Sell Number 09)**

Tri Rokhani Lestari*, Murti Pramawardhani Dewi**

ABSTRACT

The aim of this study is to assess the validity of a sale and purchase deed that was executed based on a power of attorney to sell, which was carried out for the second time on the same certificate. The specific case involves Sale and Purchase Deed Number 51/2016 and Number 05/2017, both of which reference Power of Attorney to Sell Number 09.

This writing is a normative-empirical writing with a descriptive nature. Primary data from this writing is obtained through field research by interviewing respondents and sources. Secondary data is obtained by studying primary legal materials, secondary materials and tertiary legal materials. The data that has been collected is processed and analysed through a qualitative approach with the results described descriptively.

The author obtains conclusions as a result of this writing, including the first, Sale and Purchase Deed Number 51/2016 is valid because it fulfils the material and formal requirements for making a Sale and Purchase Deed, while Sale and Purchase Deed Number 05/2017 is invalid because it does not fulfil the material requirements for making a Sale and Purchase Deed. The second conclusion is legal protection to the buyer of Deed of Sale and Purchase No. 51/2016 by immediately registering the transfer of land rights after the Deed of Sale and Purchase is made.

Key: Sale and Purchase Deed, Validity, Legal Protection

* Karanggayam, Sitimulyo Village, Piyungan Subdistrict, Bantul Regency, Special Region Yogyakarta Province.

** Gadjah Mada University, Bulaksumur, Caturtunggal Village, Depok Subdistrict, Sleman Regency, Special Region Yogyakarta Province.