

**KEKUATAN HUKUM KUASA MENJUAL DARI PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DALAM HAL PEMBERI KUASA
TELAH MENINGGAL DUNIA**

Pranasmara Kusumanindhita¹, Djoko Sukisno²

INTISARI

Penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum kuasa menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang digunakan oleh penerima kuasa dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah ketika Pemberi Kuasa Telah Meninggal Dunia, serta mengetahui dan menganalisis jangka waktu berlakunya kuasa menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Penelitian hukum ini menggunakan metode normatif-empiris, sehingga jenis penelitian ini terdiri dari penelitian lapangan yaitu penelitian yang langsung turun ke lapangan untuk memperoleh data primer dan penelitian kepustakaan yaitu penelitian dengan studi dokumen untuk mendapatkan data sekunder. Data yang telah diperoleh dilakukan analisis secara kualitatif yaitu menggabungkan kedua data tersebut guna memperoleh penyelesaian masalah.

Hasil dari penelitian ini dapat diambil dua kesimpulan. Pertama, Kuasa menjual meskipun masih mempunyai kekuatan hukum, namun secara teknis dengan meninggalnya pemberi kuasa menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), penggunaannya terhalang oleh sistem di kantor pertanahan, seperti sistem pengecekan elektronik yang menggunakan identitas diri pemberi kuasa dalam proses pendaftarannya. Kedua, waktu berlakunya kuasa menjual dari perjanjian pengikatan jual beli tidak disebutkan secara detail di dalam kuasa menjual atau berlaku sampai kuasa tersebut dilaksanakan, hal tersebut guna melindungi kepentingan dari si pembeli yang telah melunasi kewajibannya pada saat penandatanganan PPJB, supaya sewaktu-waktu apabila proses-proses yang masih berjalan telah selesai, pembeli dapat memproses peralihan hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menggunakan kuasa menjual yang telah dipegang.

Kata Kunci : Kuasa Menjual, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peralihan hak atas tanah.

¹ Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

² Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**THE LEGAL FORCE OF THE POWER OF ATTORNEY OF THE
SELLING OF THE AUTHORIZED SALES BINDING
AGREEMENT HAVE BEEN DIED**

Pranasmara Kusumanindhita³, Djoko Sukisno⁴

ABSTRACT

This legal research aims to determine and analyze the Legal Force of the power of attorney to sell from the sale and purchase agreement used by the power of attorney in transferring title to land when the authorized person has passed away, as well as knowing and analyzing the validity period of the power of attorney to sell from the sale and purchase agreement.

This legal research uses the normative-empirical method, so this type of research consists of field research, namely research that goes directly to the field to obtain primary data and library research, namely research with document studies to obtain secondary data. The data obtained were analyzed qualitatively, namely combining the two data in order to obtain a solution to the problem.

The results of this study can be drawn two conclusions. First, the power of attorney to sell even though it still has legal force, but technically, with the death of the authorizer sells from the Sale and Purchase Binding Agreement, its use is hindered by systems in the land office, such as an electronic checking-system that uses the identity of the authorizer in the registration process. Second, the time for the power of attorney to sell from the sale and purchase agreement is not stated in detail in the power of attorney to sell or is valid until the power of attorney is exercised. This is to protect the interests of the buyer who has paid off the obligations at the signing of the Sale and Purchase Binding Agreement. So whenever the ongoing processes have been completed, the buyer can process the transfer of land rights at the Land Deed Making Official by using the selling power that has been held.

Keywords: Authorization to Sell, Sale and Purchase Agreement, Sale and Purchase Deed, Land Deed Maker Official, Transfer of land rights

³ Students in the Masters of Notary Study Program at the Faculty of Law, Gadjah Mada University

⁴ Lecturer at Master of Notary at Faculty of Law, Gadjah Mada University