

ANALISIS YURIDIS SURAT KUASA MENJUAL PADA AKTA PERIKATAN JUAL BELI BELUM LUNAS

(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 757 PK/Pdt/2018)

Kharisma Dewi¹ dan Ninik Darmini²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim membatalkan (menyatakan tidak sah) Akta Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual antara pemilik tanah dengan pembeli pertama pada kasus Putusan Nomor 757 PK/Pdt/2018 serta perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kedua yang beritikad baik karena pembatalan Surat Kuasa Menjual pada kasus Putusan Nomor 757 PK/Pdt/2018.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif dengan jenis penelitian yuridis normatif. Didukung dengan wawancara narasumber dan menggunakan data sekunder untuk menjawab permasalahan dalam penelitian. Hasil seluruh data yang diperoleh diolah dan dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan hakim membatalkan (menyatakan tidak sah) adalah pertama, karena pembeli pertama (tergugat) belum melunasi harga tanah sebagaimana kesepakatan yang dituangkan di dalam akta; kedua, karena di dalam akta perikatan jual beli dikatakan telah dibayar lunas, tetapi pada kenyataannya pembeli pertama (tergugat) belum membayar lunas. Dengan demikian Akta Perikatan Jual Beli pertama dibatalkan serta Surat Kuasa Menjualnya juga ikut menjadi batal karena merupakan perjanjian *accessoir* dari akta perikatan jual belinya. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah kedua dapat dilakukan dengan cara pembeli kedua menggugat penjual dengan gugatan wanprestasi agar pembeli mendapatkan pengembalian uang dari penjual. Hal tersebut dilakukan karena pengajuan pengesahan perikatan jual beli tanah kedua yang diajukan oleh pembeli kedua dalam kasus ini tidak dikabulkan oleh hakim karena telah dilakukan eksekusi terhadap tanah yang menjadi objek sengketa pada putusan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 35/Pdt.G/2001/Pn.SLMN yang mengharuskan semua keadaan kembali seperti semula.

Kata Kunci: Surat Kuasa Menjual, Akta Perikatan Jual Beli Belum Lunas, Pertimbangan Hakim, Perlindungan Hukum.

¹Mahasiswi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

²Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

**JURIDICAL ANALYSIS OF THE DEED OF POWER TO SELL ON THE
DEED OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT
THAT HAS NOT BEEN FULLY PAID**

(Case Study of Supreme Court Decision Number 757 PK/Pdt/2018)

Kharisma Dewi³ and Ninik Darmini⁴

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the Judge's consideration of cancelling (declaring invalid) the sale and purchase agreement deed and the deed of power to sell between the land owner and the first buyer in the case of Decision Number 757 PK/Pdt/2018 and to determine and analyze legal protection for the second land buyer who had good intentions due to the cancellation of the deed of power to sell in the case of Decision Number 757 PK/Pdt/2018.

This research is a descriptive study using a normative juridical research. Supported by interviewing informants and using secondary data to answer problems in research. The results of all data obtained were processed and analysed qualitatively.

The results showed that the Judge's consideration of canceling (declaring invalid) is first, because the first buyer (defendant) has not paid the price of the land as stated in the agreement set forth in the deed; second, because in the sale and purchase agreement deed it is said to have been paid in full, but in reality the first buyer (defendant) has not paid in full. Therefore, the first sale and purchase agreement deed was canceled and the deed of power to sell also became canceled because it was an accessoir agreement of the sale and purchase agreement deed. Legal protection for the second land buyer can be carried out by means of the second buyer suing the seller with a default suit so that the second buyer gets a refund from the second land seller. This was done because the Judge's request for ratification of the second land sale and purchase agreement filed by the second buyer in this case was not granted because the land that was the object of the dispute was executed in the decision of the Sleman District Court Decision Number 35 Pdt.G/2001/Pn.SLMN which requires all circumstances to return to normal.

Keywords: The Deed of Power to Sell, The Sale and Purchase Agreement Deed, The Judge's Consideration, Legal Protection.

³ Student of Master Program of Notary, Faculty of Law Gadjah Mada, Yogyakarta.

⁴ Lecturer of Master Program of Notary, Faculty of Law Gadjah Mada, Yogyakarta.