

## **EKSISTENSI AKTA KUASA MENJUAL DAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN NOMOR : 224/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL)**

Ratih Anggreiny<sup>1</sup>, dan Sutanto<sup>2</sup>

### **INTISARI**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui eksistensi akta kuasa menjual yang memuat klausula Kuasa Mutlak dalam studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 224/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel dan menganalisis faktor-faktor yang menjadi pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta kuasa jual dan pengikatan jual beli dalam perkara Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 224/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Pengumpulan data menggunakan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Data dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan (data sekunder) sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan penelitian.

Hasil penelitian mendapatkan eksistensi akta kuasa menjual yang memuat klausula Kuasa Mutlak dalam studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 224/Pdt.G/2014/ PN.Jkt.Sel adalah batal demi hukum. Begitu juga perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah karena dinilai sebagai suatu penyelundupan hukum dalam perolehan hak atas tanah. Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan hakim terhadap pembatalan akta kuasa jual dan pengikatan jual beli dalam perkara Nomor : 224/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel adalah: 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1657 K/Pdt/1999 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.53 K/Pdt/1995; 2) Fakta persidangan; 3) Inkonsistensi harga rumah Penggugat; 4) Akta Kuasa Menjual No. 21 tanggal 21 Juni 2013 adalah Akta Kuasa khusus yang dilarang berdasarkan Yurisprudensi MA-RI No.3176K/Pdt/1988.

**Kata Kunci:** Eksistensi, Akta Kuasa Menjual, Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan

---

<sup>1</sup> Jalan Sentul Rejo MG II/625, Wirogunan, Mergangsan, Kota Yogyakarta

<sup>2</sup> Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

EXISTENCE OF DEED POWER OF SALE AND BINDING SALE AND  
PURCHASE LAND AND BUILDING (CASE STUDY DECISION OF  
SOUTH JAKARTA DISTRICT COURT Number:  
224 / PDT.G / 2014 / PN.JKT.SEL)

Ratih Anggreiny<sup>3</sup>,Sutanto<sup>4</sup>

**ABSTRACT**

This study aims to find out the existence of deed power of sale which contains the clause of Absolute Power in the case study of South Jakarta District Court Number: 224/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel and analyze the factors the judge consider at the cancellation of deed of power sale and binding of sale and purchase in Case Study of Decision of South Jakarta District Court Number: 224 /Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.

This research is a normative juridical research. Data collection using literature research and field research. Data were analyzed by using qualitative method that is data analysis method by grouping and selecting data obtained from field research according to quality and correctness then connected with theories from literature study (secondary data) so that obtained the answer to research problem.

The result of the research obtains the existence of deed power of sale which contains the clause of Absolute Power in the case study case of South Jakarta District Court Number: 224/ Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel is null and void. So is the loan payable agreement with the land guarantee as it is considered as a legal smuggling in the acquisition of land rights. Factors to be considered by the judge on the cancellation of the deed of sale and the sale and purchase binding in the case Number: 224/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel are: 1) Supreme Court Jurisprudence No. 1657 K/Pdt/1999 and Supreme Court Jurisprudence No.53 K/Pdt/1995; 2) Facts of the trial; 3) Inconsistency of plaintiff's house price; 4) Deed of Sale Number 21 dated June 21, 2013 is a special Deed of Prohibition which is prohibited by MA-RI Jurisprudence No.3176K/Pdt/1988.

**Keywords:** Existence, Deed Power of Sale, Binding of Sale and Purchase Land and Building

---

<sup>3</sup> Sentul Rejo Street MG II Number 625, Mergangsan, Wirogunan, Yogyakarta

<sup>4</sup> Master Notary, Faculty of Law Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta