

Jual beli tanah dengan kuasa jual yang telah berakhir demi hukum dan akibat hukumnya terhadap akta jual beli : studi kasus putusan nomor 29PK/PDT/2009 = The letter of authority of land transferring which had ended by the law and the legal consequences to the land deed legal : analysis of the Verdict number 29PK/PDT/2009

Harum Melati Suci, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20349430&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Jual beli tanah dengan kuasa jual secara umum sering ditemui dalam praktek pertanahan. Terdapat kelemahan-kelemahan dalam pelaksanaannya, salah satunya terkait dengan sebab-sebab berakhirnya kuasa akibat meninggalnya pemberi kuasa sebagaimana diatur dalam pasal 1813 KUHPerdara. Penelitian ini akan membahas mengenai akibat hukumnya bagi pihak ketiga yang beritikad baik dan penerapannya dalam putusan Peninjauan Kembali Nomor 29PK/Pdt/2009. Bentuk penelitian ini adalah Yuridis normatif, dengan Tipologi Penelitian Deskriptif-Preskriptif, menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui penelusuran dokumen hukum, kemudian data tersebut dianalisis dengan metode analisis data kualitatif. Pihak ketiga yang beritikad baik memperoleh perlindungan hukum dari ancaman kebatalan surat kuasa akibat meninggalnya pemberi kuasa dan ancaman kebatalan perikatan yang dilakukannya atas dasar kuasa tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 1818 ayat (2) KUHPerdara, dan oleh karenanya alasan-alasan hukum yang digunakan dalam putusan Peninjauan Kembali Nomor 29PK/Pdt/2009 dalam pembatalan akta-akta jual beli atas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah tidak tepat, karena ketentuan hukum perdata telah memberikan solusi dan perlindungan hukum terhadap kelemahan dari pemberian kuasa, terutama akibat hukumnya bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Sebagai saran dari penelitian ini adalah untuk mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari, apabila menerima kuasa jual yang pelaksanaannya dalam tenggang waktu yang relatif panjang sejak kuasa tersebut diterbitkan, maka PPAT sebaiknya berupaya untuk meminta klien untuk membuat surat kuasa jual yang baru, dan/atau untuk memastikan bahwa kuasa yang dimiliki oleh si penerima kuasa belum berakhir oleh sebab-sebab berakhirnya kuasa menurut pasal 1813 KUHPerdara, ditambahkan klausul pada akta jual beli yang memuat pernyataan dan jaminan dari si penerima kuasa mengenai keberlakuan dan keabsahan surat kuasa tersebut.

<hr>

ABSTRACT

In the implementation of the land transferring, we commonly found a mandate or an authority which is also known as authority to transfer a land rights and represent the seller/the owner of the land rights. There are some disadvantages about this letter of authority, related to the causes that ended the authority as stipulated in the civil code Article 1813. That the authority is ended by law because of the death of the endorser. This research discussed about the the legal consequences for third parties with good faith and the consequences to the Land deed, by analysing it with the verdict number 29PK/Pdt/2009. This research is a normative juridical research, with the Descriptive-Prescriptive typology, using secondary data which was obtained through searches of legal documents, and analyzed with qualitative method. Third party with good faith obtain legal protection from the causes of the nullification on the letter of authority due to the death of the

endorser, and nullification of the legal act which was performed based on the letter of authority, as regulated in the Civil Code, Article 1818 subsection (2). Therefore, the legal reasons which was used in verdict number 29PK/Pdt/2009 about the Land deed annulment is not comply with the rule of law, because the civil law has provided solutions and legal protection against the weakness of granting authority, particularly on legal consequences for third parties with good faith. As the result of this research, there are some recommendation in order to prevent future disputes : if a PPAT received an authorization letter which has relatively long period to executed with the issuing date of the authorization letter, the PPAT should try to ask the client to sign a new authorization letter, and/or to ensure that the authority which is owned by the authority recipient (endorsee) had not ended by the causes that were regulated in the Civil Code Article 1813, PPAT should add an additional clause in the Land deed which is contains statement and assurance from the endorsee about the enforceability and validity of the authorization letter.