

Pembatalan akta jual beli tanah oleh putusan pengadilan (analisa kasus putusan pengadilan negeri Jakarta Barat nomor 621 PDT.G/2011/PN.JKT BARAT) = Cancellation deed sale by land court decision analysis case west jakarta district court no 621 PDT. G/2011/PN JKT BARAT)

Romadonita, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20389121&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Menurut hukum positif kita jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan hanya jual beli dengan akta yang dibuat oleh PPAT saja yang dapat dipakai untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah (pasal 19 PP Nomor 10/1961 jo PP No 24/1997). Dalam praktek sebelum dilakukan jual beli tanah penjual dan pembeli membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Notaris. PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. PPJB tanah lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Didalam PPJB biasanya penjual memberikan kuasa kepada pembeli, untuk pemberian kuasa disini hanya meliputi tindakan pengurusan saja, sehingga artinya disini tidak dibenarkan pemberian kuasa yang mengakibatkan pemegang kuasa dapat menjalankan segala tindakan pemilikan dan tindakan pengurusan. Kuasa tersebut bisanya digunakan apabila penjual tidak dapat hadir dalam penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) sehingga pembeli bertindak pula sebagai penjual untuk menandatangani AJB tersebut. Dalam pemberian kuasa ini banyak ditemui penjual memberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali atau biasa disebut kuasa mutlak. Pemberian kuasa mutlak tersebut dalam prakteknya menimbulkan masalah sengketa tanah.

.....According to the sale and purchase of our positive law must be carried out in the presence of a Land Deed Official and only with the purchase made by Land Deed Official that can be used for registration in the Land Registry section of the Land Office (Article 19 Law No. 10/1961 and PP 24/1997). In practice prior to the sale and purchase of land sellers and buyers make the Sale and Purchase Agreement before Notary. Sale and Purchase Agreement is an agreement that serves as a preliminary agreements that in the free shape. Sale and Purchase Agreement born as a result of inhibition or the presence of certain requirements set by the laws relating to the sale and purchase of land rights are ultimately somewhat inhibit the settlement of transactions in the sale and purchase of land rights. These requirements exist born of legislation that exist and some are arising as agreed by the parties that will make buying and selling land rights. In Sale and Purchase Agreement usually authorizes the seller to the buyer, to the provision of power here only covers acts of management course, so that means here is not justified authorization may result in the holder of the power to run all actions and acts of management ownership. Authorization is usually used if the seller can not be present at the signing of the Sale and Purchase Agreements so that the buyer acts as well as the seller to sign the Sale and Purchase Agreements. In granting this authority authorizes many sellers found that none were revocable or so-called absolute power. Giving the absolute power to cause problems in practice land

disputes.