

Kekuatan pembuktian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah (studi kasus putusan mahkamah agung nomor 2961k/pdt/2017) = Pre-sale agreement and power of attorney for property in transition of land rights (case study: decision of indonesia's supreme court number 2961k/pdt/2017)

Christian Aryadi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20485710&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Konsep dasar jual beli tanah adalah terang dan tunai. Dalam prakteknya terang dan tunai tersebut bisa saja tidak terpenuhi sehingga dibutuhkan instrumen lain agar dapat melakukan jual beli kemudian, instrument tersebut dalam pengikatan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli. Tujuannya adalah mengikat antara penjual dan pembeli agar dikemudian hari jika syarat terang dan tunai terpenuhi dapat dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT. Jika pembayaran sudah lunas penjual dalam PPJB bisa saja tidak ikut hadir di hadapan PPAT saat akta jual beli dilangsungkan, karena dapat diwakili oleh pembeli dengan kuasa menjual dalam PPJB tersebut. Bagaimana kedudukan kuasa menjual sebagai klausul (accessoir) PPJB dengan objek hak atas tanah? Bagaimana perlindungan hukum kepada pembeli objek hak atas tanah berdasarkan kuasa menjual sebagai accessoir dari PPJB? Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normative yang dilakukan sebagai upaya untuk mendapatkan data yang diperlukan sehubungan dengan permasalahan. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Di samping itu juga digunakan data primer sebagai pendukung bahan hukum data sekunder. Untuk analisis data dilakukan dengan metode analisis yuridis kualitatif. Kuasa menjual sebagai klausul dalam PPJB dapat digunakan jika harga sudah lunas, kuasa menjual hanya untuk menjual kepada pembeli sebagai penerima kuasa dan harga jual beli sama dengan dalam PPJB. PPJB dapat digunakan sebagai bukti telah berpindahnya hak jika telah dibayar lunas dan sudah dikuasai oleh pembeli dengan itikad baik.

*Transaction of property in Indonesia based on cash and carry, cash about a payment, and carry about a procedure. If one of this two based can't accomplished, the transaction of property would by pre-sale agreement. That's agreement not for transition of land rights, but for binding two parties when two based of the transaction accomplished. When the based of that transaction accomplished, the two parties must meet the officials of land rights (PPAT) to make Real Estate Purchase and Sale Agreement. If the seller can't meet PPAT, the buyer can meet PPAT with two authority, the first as seller with power of attorney from the seller at pre-sale agreement, second as buyer. How the Power of Attorney as clause at pre-sale agreement? How legal protection for the buyer of land based on the power of attorney as clause of pre-sale agreement? Research methods used in this study are normative legal research being done in an effort to get the required data with respect to problems. The data used are secondary data composed of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. In addition the primary data is also used as the supporter of the legal materials of secondary data. For an analysis of the data by the method of analytic juridical qualitative. The power of attorney for property as clause of pre-sale agreement can be used if the price has paid by the buyer.*