

Legalitas perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa mutlak yang dibuat oleh notaris atas dasar utang piutang: studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 94 K/Pdt/2022 = Legality of sale purchase agreement and absolute power of attorney made by a notary on the basis of debt and credit: study of Supreme Court Decision Number 94 K/Pdt/2022

Tifonia Tionusa, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920522811&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Perjanjian utang piutang seharusnya tidak dibuat dalam bentuk perjanjian jual beli. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 94 K/Pdt/2022, notaris membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang dilandasi hubungan utang piutang antara penggugat selaku debitur dengan tergugat I selaku kreditur. Selain itu, perjanjian tersebut dilakukan antara penggugat selaku debitur dengan tergugat II selaku pembeli yang mana mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli. Berkaitan dengan hal tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis legalitas perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa mutlak ditinjau dari Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan menganalisis hal-hal yang sebaiknya ada dalam perjanjian pengikatan jual beli untuk melindungi hak pembeli dari perbuatan melawan hukum. Bentuk penelitian ini adalah yuridis normatif dengan metode analisis data kualitatif. Hasil penelitian ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 38 merupakan jual beli lunas dan Kuasa Menjual Nomor 39 bukanlah kuasa mutlak, melainkan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Selain itu, notaris dalam putusan ini tidak tahu mengenai hubungan hukum yang sebenarnya di antara pihak dalam perjanjian serta tidak bertanggung jawab terhadap materiil akta kecuali formil akta, sehingga notaris tidak bersalah dan akta yang dibuat tetap sah. Namun, perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual dapat dibatalkan karena telah melanggar syarat sahnya perjanjian yang pertama atau subjektif yaitu kesepakatan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kemudian, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Nyonya OSD selaku penjual terhadap Nyonya LS selaku pembeli adalah melakukan pemblokiran sertipikat objek jual beli yang telah dilunasi. Dengan demikian, hal-hal yang sebaiknya ada dalam perjanjian pengikatan jual beli untuk melindungi hak pembeli adalah melalui pencatatan perjanjian pengikatan jual beli pada kantor pertanahan, pencantuman kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, dan langsung dibuatkannya akta jual beli apabila harga telah dilunasi atau jika masih ada syarat yang belum terpenuhi, maka dapat membuat perjanjian pengikatan jual beli lunas.

.....Payables agreements should not be made in the form of a sale and purchase agreement. In the Supreme Court Decision Number 94 K/Pdt/2022, the notary made a deed of sale and purchase binding agreement and power of attorney based on the debt-receipt relationship between the plaintiff as the debtor and Defendant I as the creditor. In addition, the agreement was made between the plaintiff as the debtor and Defendant II as the buyer which resulted in legal uncertainty for the buyer. In this regard, the purpose of this study is to analyze the legality of binding sale and purchase agreements and absolute power of attorney in terms of Article 39 paragraph (1) letter d of Government Regulation Number 24 of 1997 and analyze the things that should be in the binding sale and purchase agreement for protect the buyer's rights from unlawful acts. The form of this research is normative juridical with qualitative data analysis methods. The results of this study are the Sale Purchase Agreement Number 38 is a sale and purchase in full and the Selling Authority Number

39 is not an absolute power, but a power that cannot be withdrawn. In addition, the notary in this decision does not know about the actual legal relationship between the parties to the agreement and is not responsible for the material of the deed except for the formal deed, so that the notary is not guilty and the deed made remains valid. However, the sale and purchase binding agreement and selling power can be canceled because it has violated the legal requirements of the first or subjective agreement, namely the agreement in Article 1320 of the Civil Code. Then, the unlawful act committed by Mrs. OSD as the seller against Mrs. LS as the buyer was to block the certificate of sale and purchase object that had been paid off. Thus, the things that should be included in the binding sale and purchase agreement to protect the rights of the buyer are through the recording of the binding sale and purchase agreement at the land office, the inclusion of an irrevocable power of attorney, and the deed of sale and purchase is made immediately if the price has been paid or if it is still If there are conditions that have not been met, then you can make a binding sale and purchase agreement in full.