

Keabsahan hukum akta jual beli yang surat kuasa jualnya dinyatakan batal demi hukum oleh hakim : analisis Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.Slmn = The validity of the sale and purchase deeds that its power of attorney which is stated null and void by law : analysis of Sleman District Court decision in registration Number 83/Pdt.G/2013/PN.Slmn

Chyntia Stefany, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20467613&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Pembatalan suatu surat kuasa menjual oleh pengadilan karena terdapat unsur penipuan, seharusnya mengakibatkan perbuatan pemindahan hak atas tanah melalui jual beli adalah batal demi hukum, tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman dalam putusannya nomor 83/Pdt.G/2013/PN.Slmn memutuskan bahwa perbuatan jual beli tersebut adalah sah demi hukum. Berdasarkan hal tersebut penelitian ini membahas mengenai bagaimana kekuatan mengikat akta jual beli atas surat kuasa menjual yang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dan apakah alasan-alasan hukum yang digunakan dalam pertimbangan hukum pada putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.Slmn sebagai alasan pengesahan akta jual beli telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Bentuk penelitian dalam penulisan tesis ini adalah yuridis-normatif, karena penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis norma hukum tertulis/asas hukum dalam pelaksanaannya pada putusan pengadilan dan penerapannya dalam kasus atau peristiwa hukum terkait sinkronisasi. Dalam jual beli hak atas tanah, orang yang berhak menjual adalah pemilik tanah itu. Pemilik dapat bertindak sendiri atau mewakilkan dirinya dengan memberi kuasa kepada orang lain. Dengan adanya pemberian kuasa tersebut, maka penerima kuasa memiliki kewenangan untuk bertindak sebagai penjual. Keabsahan hukum jual beli tanah haruslah ditinjau dari Hukum Tanah Nasional dan putusan Mahkamah Agung No. 123/K/Sip/1970. Menurut putusan Mahkamah Agung No. 123/K/Sip/1970, sahnya jual beli hak atas tanah ditentukan oleh syarat materil dari jual beli itu, yang salah satunya adalah penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila penjual tidak berhak dan berwenang, maka jual beli tersebut adalah batal demi hukum. Jika suatu akta kuasa menjual dibatalkan oleh pengadilan, maka penerima kuasa tidak berwenang untuk bertindak sebagai penjual, sehingga salah satu syarat materiil sahnya jual beli tidak terpenuhi yaitu penjual tidak berwenang untuk menjual. Hal ini menyebabkan jual beli hak atas tanah adalah batal demi hukum.

<hr>

A power of attorney to sell which is stated null and void by law because there is one of the elements of fraud, should cause the transfer of land rights through sale and purchase is also null and void, however Sleman District Court stated that its sale and purchase is valid. Based on that, this study discusses about the validity of the sale and purchase of land rights that its power of attorney was stated null and void, and whether the legal reasons that was used by the court had been conformable with the law. This thesis uses normative juridical research methods, because the purpose of this thesis is to analyze the regulations/the principal of law in its implementation on the decision of court and its application in cases or legal case related to synchronization. In the sale and purchase of land rights, the person who has the right to sell is the owner of the land. The owner might act on his/her behalf or authorize others. With such a power of attorney,

the attorney has the authority to act as a seller. The validity of the sale and purchase of land rights shall be reviewed from agrarian law and the jurisprudence of Supreme Court Decision number 123/K/Sip/1970. According to Supreme Court Decision number 123/K/Sip/1970, the validity of the sale and purchase of land rights is determined by the material requirements of the sale and purchase, which includes the seller is entitled and competent to sell the land rights, the buyer is entitled to purchase the land rights, the land rights could be sold by law, moreover the land rights is not in dispute. If the seller is not entitled and competent to sell the land rights, resulting the sale and purchase of the land rights is null and void. In case, the power of attorney is stated null by the court, then the attorney has no authority to act as a seller, so one of the material requirements is not fulfilled that is the seller is not authorized to sell. This causes the transfer of land rights is null and void.