

ABSTRAK

Tanah saat ini sudah menjadi kebutuhan pokok manusia. Tingginya kebutuhan manusia semakin tinggi juga harga tanah. Salah satu cara manusia untuk mendapatkan tanah yaitu dengan perjanjian jual beli. Hal ini yang sering menimbulkan sengketa kepemilikan tanah maupun perjanjian mengenai tanah serta kuasa menjual dan peralihan hak. Berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah tentunya akan menimbulkan suatu akibat dari perbuatan hukum tersebut.

Dalam skripsi ini akan dibahas mengenai bagaimana penyelesaiannya dalam hal kuasa menjual tidak sah dalam perjanjian jual beli. Penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis-normatif, sehingga penelitian ini ditulis dengan pendekatan perundang-undangan, yang bersumber dari permasalahan dengan melihat kenyataan yang terjadi dilapangan kemudian menghubungkan dengan teori hukum, ilmu hukum, peraturan perundang-undangan, serta beberapa narasumber yang ahli. Lokasi penelitian ini berada di Pengadilan Negeri Bantul.

Berdasarkan penelitian ini di peroleh bahwa adanya pelanggaran-pelanggaran perbuatan hukum yang membuat peralihan hak atas nama pembeli tanpa menghadiri pihak pemilik tanah yang mengakibatkan suatu akta kuasa menjual tidak sah. Dalam Asas perjanjian ini jelas melanggar ketentuan yang ada didalamnya, pasal 1320 KUHPerdara pelanggaran terhadap syarat sahnya perjanjian, adanya faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli menurut ahli hukum maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, mengakibatkan musnahnya perjanjian barang jual beli menurut Pasal 1472 KUHPerdara yang memberikan pilihan untuk menghentikan pembelian atau meneruskan pembelian objek perjanjian jual beli. Faktor-faktor yang mempengaruhi pelanggaran terhadap pasal yang ada adalah lemahnya pengetahuan terhadap mekanisme jual beli tanah, yangmana mekanisme perjanjian jual beli tanah ini merupakan jual beli yang prosesnya sedikit lama. Untuk mempercepat proses dari pemberian kuasa hingga terjadinya peralihan hak biasanya pelaku menggunakan cara-cara yang dibalik layar atau dengan melakukan perbuatan yang melawan hukum. Berdasarkan penelitian, hal ini juga terbukti bahwa lemahnya penegakan hukum yang ada. Kasus yang menyebabkan pembatalan perjanjian jual beli tanah akibat akta kuasa tidak sah ini tidak semuanya diadili dengan undang-undang yang mengatur ketentuan tersebut, namun diselesaikan juga dengan cara mediasi.

Kata kunci : Pembatalan perjanjian, jual beli tanah, dan akta kuasa menjual tidak sah.