

ABSTRACT

In general, the buy and sell of land rights is carried out on the land owned by the seller, the buy and sell of land rights has undergone various developments in various ways. The buy and sell of land rights is not limited to being carried out between the land owner directly and the consumer, but sales can be made between other people who are not land owners and the consumers. The authority of the land owner to market and transfer what is given to other people will generally be set out in the form of a cooperation agreement which is usually made in the form of a power of attorney. The power of attorney granted by the land owner to the power recipient is to offer his land rights to third parties on behalf of the land owner. The power of attorney is generally stated in the form of a Power of Attorney to Sell. The Power to Sell that is given by the land owner to the recipient of the power of attorney is not like the provision of Power to Sell which is usually made in a series of preparations in the PPJB, but the Power to Sell which is independent (pure). Clear restrictions and arrangements on the contents of the granting of Authorization to Sell are very crucial to be made carefully, as an anticipatory step in order to minimize losses on PPJB made between the beneficiary and the consumer, as a continuation of the granting of Authorization to Sell. Authority to sell, the position of the recipient of the power of attorney is to carry out matters that are authorized by the power of attorney to him. The power of attorney in acting is for and on behalf of the power attorney, so that all actions taken by the power of attorney who is in the Selling Authority bear the burden of responsibility on the power of attorney. However, the responsibility can be borne by the recipient of the power of attorney if the default is caused by negligence, deliberate or wrongdoing as well as things that are violated by the power of attorney. Efforts that can be made by consumers to demand their rights to be fulfilled in the event of default on PPJB then they can file a default lawsuit to the District Court.

Keywords: Authority to sell, Pre Project Selling, Consumer Protection

ABSTRAK

Pada umumnya jual beli hak tanah dilakukan terhadap tanah milik dari si penjual, namun jual beli hak tanah banyak mengalami berbagai perkembangan dalam berbagai caranya. Jual beli hak tanah saat ini tidak terbatas dilakukan antara pemilik hak atas tanah langsung dengan konsumen, namun penjualan dapat dilakukan anatara orang lain yang bukan merupakan pemilik hak atas tanah dengan konsumen. Kewenangan pemilik hak atas tanah untuk memasarkan dan mengalihkan yang diberikan kepada oranglain umumnya akan dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian kerjasama yang biasa dibuat dalam bentuk pemberian kuasa. Pemberian kuasa yang diberikan pemilik hak atas tanah kepada penerima kuasa adalah untuk menawarkan hak tanah miliknya kepada pihak ketiga atas nama pemilik hak atas tanah. Pemberian kuasa tersebut umumnya dituangkan dalam bentuk Akta Kuasa Menjual. Kuasa Menjual yang diberikan pemilik hak atas tanah kepada penerima kuasa tidak seperti pemberian Kuasa Menjual yang biasa dibuat dalam serangkaian pembuatan dalam PPJB, melainkan Kuasa Menjual yang sifatnya berdiri sendiri (murni). Pembatasan serta pengaturan yang jelas pada isi pemberian Kuasa Menjual menjadi hal yang sangat krusial untuk dibuat dengan seksama, sebagai langkahantisipasi guna meminimalisir kerugian atas PPJB yang dibuat antara penerima kuasa dengan konsumen, sebagai lanjutan dari pemberian Kuasa Menjual. Pada Kuasa Menjual kedudukan penerima kuasa adalah untuk melakukan urusan-urusan yang dikuasakan oleh pemberi kuasa kepadanya. Penerima kuasa dalam bertindak adalah untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa yang terdapat pada Kuasa Menjual terpikul beban tanggung jawab kepada pemberi kuasa. Namun tanggung jawab dapat menjadi beban penerima kuasa apabila wanprestasi yang terjadi disebabkan karena kelalaian, kesengajaan, atau kesalahan yang dibuat serta hal-hal yang dilanggar oleh penerima kuasa. Upaya yang dapat dilakukan konsumen untuk menuntut hak-haknya agar dipenuhi apabila terjadi wanprestasi pada ppjb maka dapat melakukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri.

Kata kunci : *Kuasa Menjual, Pre Project Selling, Perlindungan Konsumen*

KATA PENGANTAR



Assalamua'alaikum warahmatullohi wabarakatuh

Dengan mengucapkan *Alhamdulillah* yang tak henti-hentinya atas Rahmat dan Hidayah yang selalu diberikan Allah SWT serta ucapan Sholawat yang tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ditengah pandemi covid-19 yang memberikan kesan sangat mendebarkan.

Penulisan hukum ini tentu tidak dapat terlepas dari doa yang selalu dipanjatkan, perjuangan yang diberikan, bimbingan, kerjasama dan bantuan yang juga diberikan oleh berbagai pihak. Tanpa adanya semua hal itu penulis tidak akan mampu dalam menyelesaikan penyusunan tugas akhir ini. Sebagai manusia biasa penulis menyadari dalam penulisan hukum ini tentu tidak dapat terlepas dari adanya kesalahan dan kekurangan, maka dengan kerendahan hati penulis berharap dan akan terbuka atas segala saran dan kritik yang bersifat membangun untuk sempurnanya penulisan hukum ini.

Melalui kata pengantar ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih dengan setulus hati kepada :

1. Ucapan syukur kepada ALLAH SWT atas rahmat dan ridhoNya yang memberikan kemudahan serta kelancaraan.
2. Kedua orangtuaku tercinta yaitu papi Bendy Aban Isbullah dan mami Indra Kusumawati yang telah senantiasa selalu mendoakan, memberikan dukungan, dan memberikan kasih sayang yang tiada hentinya.
3. Kakakku yaitu Elsha Harley Oktarindra Isbullah dan Nesha Arindra Mazda Isbullah, dan adikku Toyota Bima Indranata Isbullah dan Rolls Royce Dhewa Indranata Isbullah, yang selalu memberikan doa serta semangat.
4. Pembimbing I Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum., yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan selama penyusunan tugas akhir.
5. Pembimbing II Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., MH., yang telah memberikan bimbingan, dukungan, dan pengarahan seperti seorang ibu.
6. Para Bapak dan Ibu Dosen Prodi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang telah mengajar penulis selama menuntut ilmu di bangku perkuliahan.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang lebih baik dari semua yang telah kalian berikan kepada penulis, dan semoga penulisan hukum ini dapat memberikan manfaat kepada semua orang.

Wassalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakahkatuh.

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Feroza', with a horizontal line extending to the right.

Feroza Dystarindra Isbullah

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Burgerlijk Wetboek voor Indonesie, (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesiatahun 2011 Nomor 108 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.