

ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah terobosan hukum yang lahir karena kebutuhan masyarakat. Digunakan oleh para pihak sebagai perjanjian pendahuluan karena belum dapat dipenuhinya syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah. Namun pada praktiknya perjanjian pengikatan jual beli dibuat bukan karena adanya transaksi jual beli tetapi sebagai jaminan utang yang mana debitur berposisi sebagai penjual dan kreditur sebagai pembeli. Maka yang menjadi permasalahan adalah bagaimana keabsahan perjanjian pengikatan jual beli serta kuasa jual yang ditanggihkan sebagai jaminan utang ? kemudian apa dasar pertimbangan hukum bagi hakim dalam memutus perkara perjanjian pengikatan jual beli yang digantungkan sebagai jaminan utang ?. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konsep dan kasus. Dari hasil penelitian maka diperoleh simpulan adalah bahwa akta yang dibuat para pihak dihadapan notaris tersebut adalah tidak sah karena melanggar syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu dalam angka empat mengenai syarat tentang kausa yang diperbolehkan. Karena yang sesungguhnya terjadi adalah para pihak melakukan transaksi utang piutang dan bukan jual beli, oleh sebab itu karena telah menyimpangi syarat objektif maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak menjadi batal demi hukum. Serta kuasa jual merupakan satu kesatuan dengan akta perjanjian pengikatan jual beli dimana penjual memberikan kuasa kepada pembeli untuk melakukan kewajiban daripada pemberi kuasa. Oleh karena itu tentunya menjadi batal demi hukum dan kedua akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum/ tidak sah. Berbeda dengan beberapa pertimbangan hakim yang dapat ditarik kesimpulan bahwa sepanjang akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa jual telah dibuat dan dilaksanakan secara sah sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, maka akta tersebut tidak dapat dibatalkan.

Kata Kunci: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Keabsahan, Pembayaran Utang.*

ABSTRACT

The sale and purchase binding agreement is a legal breakthrough that was born out of the needs of the community. Used by the parties as a preliminary agreement because it has not been able to fulfill the conditions for carrying out the sale and purchase before the official of the deed of land deed. However, in practice, binding of sale and purchase agreement is made not because of the sale and purchase transaction but as debt guarantee which the debtor plays as the seller and the creditor as the buyer. So the problem is how the legitimacy of the sale and purchase binding agreement and the sale of suspended power as a debt guarantee? then what is the basis of legal considerations for judges in deciding cases binding sale and purchase agreement that hung as debt guarantee ?. This research is a normative juridical research by using approach of legislation, concept and case. From the results of the research, the conclusion is that the deed made by the parties before the notary is invalid for violating the terms of the validity of the agreement, namely in the number four on terms of causation allowed. Because what really happens is that the parties do the transaction of accounts receivable rather than buying and selling, therefore because it has distorted the objective conditions, the agreement made by the parties becomes null and void. And the power of sale is a unity with the deed of binding agreement of sale where the seller gives power to the buyer to perform the obligation rather than the power of attorney. Therefore, it certainly becomes null and void and both deeds have no legal / illegal power. Unlike some judges' considerations, it can be deduced that as long as the deed of sale and purchase binding agreement and the power of sale has been made and executed legally as an authentic deed which has perfect proof power, then the deed can not be canceled.

Keywords: *Binding Sale and Purchase Agreement, Legality, Recognition of Debt.*