

**"THE POSITION OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT AND THE
AUTHORIZED SELLING ACT THAT ACTUALLY DEBT AND
RECEIVABLE AGREEMENT BY THE PARTIES"**

BY

Ghani Rachman Wibowo¹ and Ninik Darmini²

ABSTRACT

The purpose of this study is to know and analyze "the position of the sale and purchase agreement and the authorized selling act that actually debt and receivable agreement by the parties" and to know and analyze Legal Protection For Selling Parties In a Sale and Purchase Agreement And Selling Agreement When a Default Occurs In Debt Agreement.

The type of research in this study is normative empirical. The study initially examined secondary data which then continued with research on primary data field. Subject Research in this study is divided into resource persons who are academics and respondents who are notaries who have competence to the problems studied. Data analysis method used in this research is descriptive qualitative, that is by describing and describing data obtained from research which then conducted data selection by using method of juridical empirical approach,

Based on the results of the research authors: First, the position of PPJB and the actual selling power is a debt agreement receivable by the parties When associated with Article 1335 Civil Code: namely "A covenant without cause (causal), or have been made for a false or forbidden cause, has the power of law The resource persons also add that the PPJB and the actual selling power is the debt agreement of the parties by the parties is a form of legal smuggling. Talking about the guarantee, has been arranged by the land guarantee institution regarding the installation of mortgages in accordance with UUHT. According to the authors because in it is the objective lawful objective of the agreement in this case that the halal is not fulfilled, the position of the PPJB and the actual selling power of the debt agreement by the parties is void by law or in this is not valid and does not possess binding power for the parties. Secondly, law for the seller when t ergadi wanprestasi in debt agreement receivable is the recipient of the loan as well as the owner of the land is the seller will not lose the rights to his land on the basis of PPJB and the power of selling the actual debt agreement made by the parties because the PPJB and the power of selling the actual debt agreement in this case is not legitimate and has no binding force for the parties.

Keywords: Position, Binding Agreement, Sale and Purchase, and Legal Protection.

¹ Wates Street, Gamping, Sleman, Yogyakarta

² Yustisia street Number 1, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta

KEDUDUKAN PPJB DAN KUASA MENJUAL YANG SEBENARNYA PERJANJIAN UTANG PIUTANG OLEH PARA PIHAK Oleh

Ghani Rachman Wibowo³ dan Ninik Darmini⁴

INTISARI

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang sebenarnya adalah perjanjian utang piutang oleh para pihak dan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak penjual dalam perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual manakala terjadi wanprestasi dalam perjanjian utang piutang.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah normatif empiris. Penelitian yang pada awalnya meneliti data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan. Subyek Penelitian dalam penelitian ini terbagi atas narasumber yang merupakan akademisi dan responden yang merupakan notaris yang memiliki kompetensi terhadap permasalahan yang diteliti. Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu dengan menjabarkan dan menggambarkan data yang diperoleh dari penelitian yang kemudian dilakukan pemilihan data dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris,

Berdasarkan hasil penelitian penulis : Pertama, Kedudukan PPJB dan kuasa menjual yang sebenarnya adalah perjanjian utang piutang oleh para pihak Apabila dikaitkan dengan Pasal 1335 KUHPdata : yaitu "Suatu perjanjian tanpa sebab (causal), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Narasumber juga menambahkan bahwa PPJB dan kuasa menjual yang sebenarnya adalah perjanjian utang piutang oleh para pihak merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum. Berbicara mengenai jaminan, telah diatur lembaga jaminan atas tanah mengenai pemasangan hak tanggungan sesuai dengan UUHT. Menurut penulis karena dalam hal ini syarat sah obyektif perjanjian dalam hal ini kausa yang halal tidak terpenuhi, maka kedudukan PPJB dan kuasa menjual yang sebenarnya perjanjian utang piutang oleh para pihak adalah batal demi hukum atau dalam ini tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Kedua, Perlindungan hukum bagi pihak penjual manakala terjadi wanprestasi dalam perjanjian utang piutang adalah penerima pinjaman sekaligus pemilik tanah adalah penjual tidak akan kehilangan hak atas tanahnya atas dasar PPJB dan kuasa menjual yang sebenarnya perjanjian utang piutang yang dibuat oleh para pihak karena PPJB dan kuasa menjual yang sebenarnya perjanjian utang piutang dalam hal ini tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak.

Kata Kunci: Kedudukan ,Perjanjian Pengikatan, Jual Beli, dan Perlindungan hukum.

³Jalan Wates, Gamping, Sleman, Yogyakarta

⁴Jalan Sosio Yustitsia Nomor 1 Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada