

Implikasi hukum akta jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian simulasi (analisis atas putusan mahkamah agung no. 785 K/PDT/2012) = Legal impact of sale purchase deed based on sale purchase commitment agreement as a simulation agreement (analysis on supreme court decision no. 785 K/PDT/2012)

Letezia Sihol Cynthia, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20403694&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Penelitian ini menganalisis keabsahan akta jual beli yang dibuat berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian simulasi yang dibuat secara notariil. Penelitian ini mengidentifikasi keabsahan perjanjian pengikatan jual beli dilihat dari terpenuhi atau tidaknya syarat sah perjanjian serta akibat dari perjanjian simulasi bagi akta jual beli yang didasarkan pada perjanjian pengikatan jual beli dengan dihubungkan dengan kasus dalam Putusan Mahkamah Agung No. 785 K/Pdt/2012. Penelitian ini menggunakan metode penelitian preskriptif kualitatif yang melakukan analisis terhadap suatu masalah dihubungkan dengan norma-norma hukum yang ada dan berlaku dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran yang utuh atas permasalahan yang diteliti, dengan merujuk kepada peraturan terkait, serta untuk memberikan saran atas permasalahan yang diteliti.

Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat sebagai bagian dari perjanjian simulasi tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sehingga tidak sah dan tidak mengikat para pihak. Perjanjian pengikatan jual beli ini tidak memenuhi syarat objektif perjanjian yaitu sebab (kausa) yang halal karena dalam perjanjian simulasi yang tercipta adalah kausa yang palsu karena adanya perbedaan kausa antara apa yang sebenarnya diinginkan oleh para pihak dengan apa yang dituangkan oleh para pihak dalam bentuk perjanjian. Selain itu dalam kasus pada Putusan Mahkamah Agung No. 785 K/Pdt/2012 ini, perjanjian simulasi juga dibuat atas dasar keadaan memaksa dan penipuan, sehingga perjanjian simulasi ini juga tidak memenuhi syarat subjektif perjanjian yaitu adanya cacat terkait kata sepakat yang diberikan oleh para pihak. Hal ini mengakibatkan akta jual beli yang dibuat berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli ini juga menjadi tidak sah dan tidak mengikat para pihak.

<hr>This research analyzes the legality of a sale purchase deed, which is executed based on a sale purchase commitment agreement as a simulation agreement made in public form or notary deed. This research identifies the validity of a sale purchase commitment agreement, whether it satisfies the requirements of the legality of an agreement, as well as the impact of simulation agreement to sale purchase agreement executed based on a sale purchase commitment agreement, related to Supreme Court Decision No. 785 K/Pdt/2012. This research is using prescriptive qualitative research method, which is analyzing a problem by using the applicable and existing legal norms, aiming to obtain a comprehensive description of a problem, by referring to related laws and regulations, and also to give an advice for such problem.

This research concludes that a sale purchase commitment agreement, which is made as a part of a simulation agreement, does not satisfy the requirements of an agreement, and as a result it is not valid and is not binding the parties to the agreement. The sale purchase commitment agreement does not satisfy the

objective requirement of an agreement, which is the permitted cause (kausa yang halal), because a simulation agreement leads to a fictitious cause, as there will be a difference between what is intended by the parties and what is actually written under the agreement. In addition, pursuant to Supreme Court Decision No. 785 K/Pdt/2012, the simulation agreement under this decision is made under a fraudulent condition, and therefore this simulation agreement does not satisfy the subjective requirement of an agreement, which is consent of the individuals who are bound thereby. Consequently, the sale purchase deed executed based on the sale purchase commitment agreement, will be invalid and not bind the related parties.