

Legalitas akta perjanjian pengikatan jual beli sebagai jaminan hutang : studi kasus akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta pengakuan hutang yang dibuat oleh notaris X di Jakarta = Validity of sales purchase agreement as credit warranty : case study of sales purchase agreement and deed of credit acknowledgement made before notary X in Jakarta

Marshalrin Ng, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20446250&lokasi=lokal>

Abstrak

Legalitas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Jaminan Utang Studi Kasus Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengakuan Hutang yang Dibuat oleh Notaris X di Jakarta . Tesis ini membahas mengenai Akta Pengakuan Hutang yang dibuat antara Ny. Janda N selaku debitur dengan Tuan A selaku kreditur dalam bentuk Akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris X di Jakarta, untuk jumlah hutang senilai Rp. 1.300.000.000,- satu milyar tiga ratus juta Rupiah dengan menggunakan jaminan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Objek Jual Beli berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik dimana nilai nominal dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sama dengan yang dinyatakan dalam Akta Pengakuan Hutang, yaitu sejumlah Rp. 1.300.000.000,- satu milyar tiga ratus juta Rupiah . Karena jaminan yang diberikan berupa tanah dan bangunan paling tepat menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan pelaksanaan pelunasan hutang, tetapi dalam hal ini Akta Pengakuan Hutang menggunakan jaminan berupa PPJB yang harga jual belinya telah dibayar lunas dengan pemberian kredit sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pengakuan Hutang antara Nyonya N debitur dengan Tuan A kreditur .Nyonya N dan Tuan A sepakat membuat dan menandatangani PPJB, sebagai jaminan bagi pemberian kredit berupa jaminan kebendaan menurut sifatnya yang dinyatakan dalam Akta Pengakuan Hutang. PPJB tersebut dibuat dalam bentuk Akta Notariil yang merupakan perjanjian dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi.Namun dalam hal ini status tanah yang menjadi objek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli PPJB yang sudah dibayar lunas dan diserahkan kepada pembeli Tuan A , belum terjadi pengalihan hak kepemilikan karena belum dilakukan proses jual beli dengan dibuatnya Akta Jual Beli AJB oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT , maka tanah tersebut secara hukum masih menjadi milik pihak Nyonya N penjual dalam PPJB.

.....

This thesis is to analyze Deed of Credit Acknowledgement made between Mrs. N as debtor with Mr. Y as creditor in form of Notarial Deed made by and before Notary X in Jakarta, for credit amount Rp. 1.300.000.000, one billion and three hundred million Rupiah using warranty in form of Sales Purchase Agreement SPA upon Sales Purchase Object of land and building with Ownership Title whereas the amount on Sales Purchase Agreement equal as the amount stated on the Deed of Credit Acknowledgement, which is Rp. 1.300.000.000, one billion and three hundred million Rupiah . As the given warranties are in form of land and building, therefore the most appropriate is to apply Lien as the warranty on credit settlement, however in this matter, Deed of Credit Acknowledgement using warranty in form of Sales Purchase Agreement to which the sales purchase price had fully paid with credit extension as stated on the Deed of Credit Acknowledgement between Mrs. N debtor and Mr. A creditor .Mrs. N and Mr. A are agreed to make

and sign SPA as the credit warranty in a form of material warranty according to its nature as stated in the Deed of Credit Acknowledgement. Such SPA made in form of Notarial Deed to which is an agreement and binding to the parties who signed it. Thus, the lawfully requirements of an agreement must be fulfilled. Nevertheless in this matter, the land status as the object of Sales Purchase Agreement which had been fully paid and handed over to the buyer Mr. A , has not been performing transfer of ownership because the sales purchase process has not been executed by the issuance of Sales Purchase Deed made by Land Title Official, thus the land is lawfully belong to Mrs. N the seller on Sales Purchase Agreement.