

Analisis Penggunaan Asas Terang dan Tunai oleh Majelis Hakim Serta Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 63 Tahun 2011 (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 904 K/PDT/2020) = Analysis of the Use of the Principles of Light and Cash by the Judges Panel and Legal Protection for Parties in the Cancellation of Sale and Purchase Agreement Number 63 of 2011 (Study of Supreme Court Decision Number 904 K/PDT/2020)

Dzaky Alwan Bisyr, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920528553&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Asas pacta sunt servanda dan syarat sah perjanjian merupakan aspek yang penting guna menentukan keabsahan suatu perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dalam memutuskan terkait pembatalan perjanjian. Namun kenyataannya, Majelis Hakim dalam membatalkan suatu perjanjian menggunakan asas terang dan tunai serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1816 K/Pdt.G/1989 sebagai dasar hukum. Oleh karena itu, penelitian ini terfokus pada penggunaan asas terang dan tunai oleh Majelis Hakim serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembatalan perjanjian pengikatan jual beli. Guna menjawab fokus utama permasalahan pada penelitian ini tersusun menjadi 2 (dua) rumusan masalah yaitu perlindungan hukum bagi calon pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPdata serta pertimbangan hakim mengenai asas terang dan tunai maupun ketidakcermatan pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Penelitian hukum doktrinal ini digunakan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dengan studi kepustakaan. Pengumpulan data ini kemudian dilakukan kesesuaian antara satu dengan lainnya agar menghasilkan simpulan yang sistematis, logis, dan efektif guna menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. Hasil analisis menunjukkan bahwa pemberian perlindungan hukum bagi calon pembeli dalam PPJB 63 Tahun 2011 harus melihat dahulu syarat sah perjanjian serta asas-asas perjanjian. PPJB 11a Tahun 2011 berlakunya asas pacta sunt servanda dimana perjanjian ini menjadi undang-undang bagi para pihak. PPJB 63 Tahun 2011 melanggar syarat sah perjanjian mengenai sebab yang halal. Disamping itu, calon penjual wanprestasi atas kesepakatan yang terjalin dalam PPJB 11a Tahun 2011 karena menjual kembali objek tanahnya kepada pihak lain. Selanjutnya calon pembeli yang mendapatkan perlindungan hukum serta melanjutkan perikatan sampai peralihan hak atas tanah yaitu calon pembeli PPJB 11a Tahun 2011, sedangkan calon pembeli PPJB 63 Tahun 2011 tidak mendapatkan perlindungan hukum. Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan menggunakan asas terang dan tunai serta yurisprudensi dalam membatalkan PPJB 63 Tahun 2011. Seharusnya Majelis Hakim mengedepankan syarat sah perjanjian serta asas-asas perjanjian.

.....The principle of pacta sunt servanda and the legal requirements of an agreement are important aspects to determine the validity of a land sale and purchase binding agreement on land in deciding whether to cancel the agreement. However, in practice, the Judges Panel in canceling an agreement uses the principle of real and cash and Supreme Court Jurisprudence Number 1816 K/Pdt.G/1989 as a legal basis. Therefore, this research focuses on the use of the principles of real and cash by the Judges Panel as well as legal protection for the parties in canceling the binding agreement of sale and purchase. In order to answer the main focus of the problem in this research, it is organized into 2 (two) problem formulations, namely legal protection for

prospective buyers in a sale and purchase binding agreement if it is related to Article 1320 of the Civil Code and the judge's consideration of the principle of real and cash and the imprudence of the parties in the sale and purchase binding agreement. This doctrinal legal research is used to collect legal materials with literature studies. This data collection is then carried out in accordance with one another in order to produce a systematic, logical, and effective conclusion to answer the problems raised in this study. The results of the analysis show that the provision of legal protection for prospective buyers in PPJB 63 of 2011 must first look at the legal requirements of the agreement and the principles of the agreement. In PPJB 11a of 2011, the principle of *pacta sunt servanda* service applies, where this agreement applies as law to the parties. PPJB 63 of 2011 violates the legal requirements of the agreement regarding a lawful cause. Besides that, the prospective seller defaulted on the agreement in PPJB 11a Tahun 2011 because resold that land object to another party. Furthermore, prospective buyers who get legal protection and continue the engagement to the stage of transferring land rights are prospective buyers of PPJB 11a of 2011, while prospective buyers of PPJB 63 of 2011 do not get legal protection. The consideration of the Judges Panel in the decision used the principles of real and cash and jurisprudence in canceling the PPJB 63 of 2011. The Judges Panel should have prioritized the legal requirements of the agreement and the principles of the agreement.