

# Status Kepemilikan Objek dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pura-Pura (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 392K/Pdt/2018) = Object Ownership Status in the Deed of Sale and Purchase Binding Agreement As a Pretentious Agreement (Study of Supreme Court Decisions Number 392K/Pdt/2018)

Fitriah Trisniawati Sutrisna, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920531624&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan jual beli, namun pada praktiknya kadang kala perjanjian pengikatan jual beli digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang. Sehingga, perbuatan hukum yang tercantum dalam akta bukan merupakan perbuatan hukum yang sebenarnya terjadi diantara para pihak, kondisi yang demikian dikenal sebagai perbuatan atau perjanjian pura-pura. Penelitian ini menganalisis keabsahan dan status kepemilikan objek dalam akta perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pura-pura. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang berbentuk yuridis-normatif dengan menggunakan data sekunder, dan alat pengumpulan data berupa studi dokumen. Berdasarkan hasil penelitian, akta perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pura-pura adalah sah dan mengikat para pihak, hal tersebut bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2510 K/Pdt/1991. Mengenai status kepemilikan hak atas tanah dan bangunan dalam kasus ini, jika mengacu pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hak atas tanah dan bangunan beralih jika dibuat akta jual beli di hadapan PPAT, namun jika mengacu pada Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 maka hak atas tanah dan bangunan beralih pada saat adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Notaris pada saat membuat akta sebaiknya memastikan bahwa kehendak para pihak yang akan diformulasikan dalam akta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila salah satu pihak mengajukan gugatan mengenai pembatalan akta maka Majelis Hakim harus mempertimbangkan serta memeriksa fakta-fakta materiil yang terjadi sebelum pembuatan akta, di samping formalitas pembuatan akta.

.....The sale and purchase binding agreement is generally a preliminary agreement before the sale and purchase is carried out, but in practice sometimes the sale and purchase binding agreement is used as collateral in a debt agreement. Thus, the legal act listed in the deed is not a legal act that actually occurs between the parties, such a condition is known as an act or sham agreement. This study analyzes the validity and ownership status of the object in the deed of the sale and purchase agreement as a pretend agreement. This study uses a juridical-normative research method using secondary data, and data collection tools in the form of document studies. Based on the results of the study, the deed of sale and purchase agreement as a pretend agreement is valid and binding on the parties, this is contrary to the Jurisprudence of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 2510 K/Pdt/1991. Regarding the ownership status of land and building rights in this case, when referring to Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, land and building rights are transferred if a deed of sale and purchase is made before the PPAT, but if it refers to Article 94 paragraph (1) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997, the rights to land and

buildings are transferred when there is a court decision that has permanent legal force. The notary at the time of making the deed should ensure that the will of the parties to be formulated in the deed does not conflict with the applicable legal provisions. If one of the parties files a lawsuit regarding the cancellation of the deed, the Panel of Judges must consider and examine material facts that occurred before the making of the deed, in addition to the formalities of making the deed.