

ABSTRAK

Akta Jual Beli (AJB) sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah akta otentik. Selain Akta Jual Beli, juga dapat dibuat dengan berdasar pada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Akta-akta tersebut dibuat antara para pihak, di satu pihak sebagai pemilik tanah selaku penjual dan di pihak lain sebagai pembeli dari tanah, di hadapan Notaris sehingga lazim disebut dengan akta notariil. Kuasa atau *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dimana ada suatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Pemberian kuasa menjual yang mengikuti suatu perjanjian utang piutang sudah sering dilakukan dalam praktik perbankan dimana pada saat debitor menandatangani Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan utang debitor biasanya langsung pula menandatangani Akta Kuasa Menjual atas jaminan dari kredit tersebut, begitu pula kuasa jual yang tidak mengikuti perjanjian utang piutang atau berdiri sendiri, menurut penulis sangat diperlukan kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian utang piutang ini adalah, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berdasarkan surat kuasa menjual yang telah diberikan kepadanya akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan utangnya

Berdasarkan latar belakang di atas penulis tertarik untuk meneliti tentang keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Hutang Piutang Yang Dibuat Secara Notarial. Dengan demikian adapun judul dari tesis ini adalah “Kepastian Hukum Terhadap Akta PPJB Dan Kuasa Jual Didasarkan Atas Hutang Piutang Yang Dibuat Secara Notarial Akta (Studi Di Wilayah Notaris Banyumas)” .Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Jual yang didapat Notaris dijadikan dasar untuk mengikat Pengikat Jaminan Hutang Piutang, dan untuk mengetahui Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Jual tidak dapat menjadi dasar untuk mengikat jaminan objek jaminan hutang piutang. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *socio-legal research*, yang terdiri dari *socio research* dan *legal research*

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan dapat ditarik simpulan bahwa Notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Jual yang didapat Notaris dijadikan dasar untuk mengikat Pengikat Jaminan Hutang Piutang karena jual beli dengan pengakuan hutang berbeda. Pada dasarnya Notaris tidak bisa membuat 2 (dua) kontruksi. Jual beli dengan pengakuan hutang berbeda. Secara umum, utang piutang adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak membutuhkan sejumlah uang dan pihak yang lain bersedia meminjamkan uangnya. Akta Pengakuan Utang adalah suatu akta yang berisi pengakuan utang sepihak, dimana Debitur mengakui bahwa dirinya mempunyai kewajiban membayar kepada Kreditor sejumlah uang dengan jumlah yang pasti (tetap). Jadi Akta PPJB dan Kuasa Jual langsung yang didasarkan atas hutang piutang tidak dapat dibuatkan Akta Notariil oleh Notaris. Hutang piutang prinsipnya hutang piutang, perjanjian hutang dengan PPJB tidak ada kaitannya. Notaris tidak dapat membuatkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Dan

Kuasa atas hutang piutang, karena PPJB dengan hutang piutang hutang beda konstruksi. Akta PPJB dan kuasa hutang piutang berdiri sendiri beda konstruksi hukum, dan PPJB sendiri ada lunas dan tidak lunas. PJB tidak lunas juga harus ditindak lanjuti dengan AJB. Kuasa mutlak itu boleh dilakukan apabila pembayaran harga obyek jual beli telah dibayar secara lunas sedangkan kuasa mutlak itu tidak boleh dilakukan apabila harga obyek jual belum dibayar lunas. Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli

Kata kunci : Akta PPJB, kuasa Jual, atas hutang piutang

ABSTRACT

Sale and Purchase Deed (AJB) as a transitional registration of land rights is an authentic deed. In addition to a Sale and Purchase Agreement, can also be made with regard to the deed of the Sale and Purchase Agreement (CSPA) and Power Seller in the form of an authentic deed of Notary. These Acts made between the parties, on the one hand as the land owner as the seller, and on the other hand as a buyer of the land, before the Notary so commonly known by the notary deed. Power or Lastgeving is an agreement (overenkomst) where there is a party authorize or power (macht) to others (lasthebber) to act or perform legal acts on behalf of the authorizer (lastgever). The authorization to sell following a treaty of debts is often done in banking practice which time the debtor signed the Credit Agreement and the Deed of Acknowledgement of debt the debtor is usually directly also signed a Deed of Authorization to Sell the guarantee of the loan, as well as power sales did not follow the agreement of debts or stand-alone, according to the author is very necessary to study the juridical further, given the legal construction in receivables debt agreement is, if the debtor defaults, the creditor is based on a power of attorney to sell has been given to sell the collateral object to take repayment of debts

Based on the background above writer interested in researching about the existence of the Sale and Purchase Agreement (SPA) Top Debt Made By notarial. Thus while the title of this thesis is "Legal Certainty Act Against PPJB And Selling Authorization Based On Debt Made By notarial deed (Notary Banyumas In Area Studies)". The purpose of this study was to determine the accountability of the Notary of the Deed Binding Purchase (CSPA) and Power Selling obtained Notary used as the basis for binding Binding Security Debt, and to determine the Deed Binding Purchase (SPA) and the Power of Sale can not be grounds to bind guarantee security object accounts payable. The method used in this research is the method of approach to socio-legal research, consisting of socio research and legal research

Based on the results of research and discussion can be drawn the conclusion that Notaries can not be held accountable to the Sale and Purchase Deed Binding Agreement (CSPA) and Power Selling obtained Notary used as the basis for binding Binding Debt Guarantee for sale with different debt acknowledgment. Basically Notary can not make two (2) construction. Sale with the recognition of different debts. In general, a debt receivable is a situation where one party requires a certain amount of money and the other party is willing to lend money. Deed of Acknowledgement of Debt is a certificate that contains the recognition of unilateral debt, which the Debtor admitted that he has an obligation to pay to the creditor a sum of money by a certain number (fixed). So Deed PPJB and Power Selling directly based on accounts payable can not be created notarized by a Notary Deed. Principally accounts payable accounts payable, debt agreements with the SPA has no relation. Can not create a Notary Deed of Sale and Purchase Agreement (SPA) and Power over accounts payable, accounts payable due to the SPA with different construction debt. PPJB deed and power of the stand-alone accounts payable depending legal

construction, and the SPA itself no keel and keel. PJB not paid off must also be followed up with AJB. Absolute power that should be done if the object purchase price payments have been paid in full while the absolute power that should not be done if the selling price of the object has not been paid in full. The legal force of a binding agreement of sale and purchase deed land rights Notary Deed of Sale in the manufacturing operations of purchasing is very strong, because the deed is a deed that is authentic act notariil, an authorization can not be withdrawn in a binding sale and purchase agreement

Keywords : pledge divorce , authentic deeds , divorce cases