

Akibat hukum pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli oleh notaris berdasarkan hutang piutang tanpa penyerahan bukti autentik oleh penjual (studi kasus putusan Pengadilan Negeri Depok nomor 161/pdt.g/2018/pn.dpk) = Legal due to making agreement binding agreement for buying by notary based on receivable loans without authentication of authentic documents by seller (case study decision of the depok district court number 161/pdt.g/2018/pn.dpk)

Nur Mutia, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20501830&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Tesis ini membahas mengenai pembuatan perjanjian simulasi yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan kausa palsu. Permasalahan bermula dengan dibuatnya PPJB sebagai jaminan atas hutang piutang perseorangan dengan jaminan hutang berupa tanah seharusnya tidak dilakukan oleh Notaris. Hasil penelitian menunjukkan, menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan suatu jaminan hutang berupa tanah dapat diberikan Hak Tanggungan dengan dibuatnya APHT dengan dilakukan perjanjian pokok terlebih dahulu. Metode penelitian ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif dan menggunakan data sekunder dengan pendekatan kualitatif untuk metode analisis.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa perjanjian simulasi tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato dan mengakibatkan perjanjian batal demi hukum dan kelalaian yang dilakukan bagi pihak pembeli yang dirugikan mengakibatkan tidak berlakunya asas itikad baik bagi pembeli sesuai dengan ketentuan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 sehingga pembeli tidak dapat mendapat haknya kembali dengan kata lain perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, serta tidak memiliki daya eksekusi.

Sehingga penelitian ini memberi saran bagi Notaris yang hendak membuat suatu perjanjian wajib menolak membuat akta sepanjang perbuatan atau keterangan yang disampaikan para pihak bertentangan dengan aturan hukum dan bagi para pihak yang hendak melakukan suatu perjanjian harus sepenuhnya paham akan akibat hukum dari perjanjian yang dibuat dan tidak mengedepankan kepraktisan dalam pembuatan perjanjian yang mengenyampingkan konstruksi hukum yang berlaku.

.....This thesis discusses the making of a simulation agreement, namely the Binding of Sale and Purchase Agreement (PPJB) with fake causes. The problem began with the making of the PPJB as collateral for individual debt with a guarantee for debt in the form of land should not be done by a notary. The results of the study showed that according to Law Number 4 of 1996 concerning Underwriting Rights, a debt guarantee in the form of land could be given by the Underwriting Right by making an APHT with the principal agreement being made first. This research method uses a normative juridical form of research and uses secondary data with a qualitative approach to the analysis method.

The results of the study concluded that the simulation agreement did not meet the legal requirements of the agreement in accordance with Article 1320 of the Civil Code and resulted in a null and void agreement and

negligence for the injured party which resulted in the invalidation of good faith principles for the buyer in accordance with the provisions of SEMA Number 4 of 2016 can get their rights back in other words the agreement is considered to never exist, has no legal power and consequences, and has no execution power.

So this research provides advice for the Notary who wants to make an agreement must refuse to make a deed as long as the actions or information submitted by the parties are contrary to the rule of law and for those who want to do an agreement must fully understand the legal consequences of the agreement made and not prioritize practicality in making agreements that excludes the construction of applicable law.