

# Implikasi hukum dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan kausa palsu berupa utang piutang = Legal implications in making deed of the sale and purchase binding agreements based on fake cause in the form Of debts receivable

Akbar Kurniawan, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20527786&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan belum terpenuhinya syarat-syarat jual beli. Dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris DKI Jakarta Nomor: 3/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/III/2020, Notaris diberikan sanksi teguran tertulis karena membuat Akta PPJB dengan kausa palsu serta pada saat penandatanganan akta Notaris tidak hadir. Berkaitan dengan PPJB terdapat dua putusan lain yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 478/Pdt.G/2019/PN.JKT.Sel dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 159/Pdt.G/2020/PN.JKT.Utr, ketiga putusan tersebut mempunyai objek sengketa yang sama. Adapun permasalahan penelitian ini adalah: 1. Bagaimana implikasi hukum Akta PPJB yang dibuat berdasarkan kausa palsu berupa utang piutang; 2. Bagaimana tanggung jawab Notaris yang membuatnya. Tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif bersumberkan data sekunder. Pendekatan analisis dengan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan: 1. Implikasi hukum Akta PPJB yang dibuat berdasarkan kausa palsu adalah: a. Batal demi hukum dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, b. Hak atas tanah dalam PPJB dapat beralih apabila PPJB dijadikan dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB), c. Apabila hak atas tanah dalam PPJB beralih maka pemilik hak atas tanah akan mengalami kerugian. 2. Notaris bertanggungjawab secara administratif berupa teguran tertulis dikarenakan tidak jujur dan karena kesalahannya tidak membacakan akta. Notaris juga dapat dikenakan sanksi perdata apabila terdapat kerugian atas terdegradasinya Akta-Akta PPJB menjadi dibawah tangan dan apabila dinyatakan batal demi hukum. Selain itu Notaris juga dapat dituntut penggantian kerugian apabila hak atas tanah beralih dengan dibuatnya AJB berdasarkan Akta-Akta PPJB tersebut. Adapun PPJB yang dibuat berdasarkan kausa palsu berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah.

.....The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a preliminary agreement before the sale and purchase is carried out because the sale and purchase conditions have not been fulfilled. In the Decision of the Supervisory Council of the DKI Jakarta Notary Region Number: 3/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/III/2020, the Notary was given a written warning for making the PPJB Deed with a false cause and was not present at the time of signing the deed. Regarding PPJB, there are two other decisions, namely the South Jakarta District Court Decision Number: 478/Pdt.G/2019/PN.JKT.Sel and the North Jakarta District Court Decision Number: 159/Pdt.G/2020/PN.JKT.Utr, The three decisions have the same object of dispute. The problems of this research are: 1. What are the legal implications of the PPJB Deed based on false causes in the form of debts; 2. What is the responsibility of the Notary who made it. This thesis uses a juridical-normative research method based on secondary data. Qualitative analysis approach. The results of the study show: 1. The legal implications of the PPJB deed based on false causes are: a. Canceled by law and relegated to a deed under the hand, b. Land rights in PPJB can be transferred if PPJB is used as the basis for making a Sale and Purchase Deed (AJB), c. If the land rights in the PPJB are

transferred, the owner of the land rights will suffer losses. 2. The notary is administratively responsible in the form of a written warning due to dishonesty and because of his mistake he did not read the deed. Notaries can also be subject to civil sanctions if there is a loss due to the degradation of PPJB Deeds to be under the control and if declared null and void by law. In addition, the Notary can also be sued for compensation if the land rights are transferred by making AJB based on the PPJB Deed. The PPJB made based on false causes has the potential to cause harm to the owner of land rights.