

# Akta Perikatan Jual Beli Yang Memuat Klausul Hak Membeli Kembali Sebagai Perjanjian Semu Dan Menyelundupkan Hukum (Studi Putusan Nomor 574/K/Pdt/2020) = Sale and Purchase Agreement Deed contains a Repurchase Right Clause as a Pretended Contract and Fraudulent Creation of Point of Contract (Study of Decision Number 574/K/Pdt/2020)

Okta Auliazahara, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920531543&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Notaris wajib bertanggungjawab dalam menjalankan jabatannya. Dalam kewenangannya membuat Akta Autentik, Notaris harus dapat memberikan penyuluhan kepada para pihak yang hendak melakukan suatu perjanjian bahwa suatu perjanjian jual beli tidak boleh mengandung klausul hak membeli kembali karena berakibat batal demi hukum. Meskipun begitu masih terdapat Notaris yang mengeluarkan akta tersebut dan sah mengikat bagi para pihak. Putusan Mahkamah Agung Nomor 574/K/Pdt/2020 merupakan salah satu putusan yang mengesahkan Akta Perikatan Jual Beli yang di dalamnya memuat klausul hak membeli kembali. Berangkat dari hal tersebut maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai alasan mengapa Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 06 yang di dalamnya merupakan perjanjian semu dan menyelundupkan hukum serta bagaimana tanggung jawab Notaris dan akibat hukum dibuatnya Akta Perikatan Jual Beli yang memuat klausul hak membeli kembali. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan bentuk metode penelitian hukum yuridis normatif dengan tipologi penelitian eksplanatoris. Hasil analisis penelitian menunjukkan bahwa Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 06 memenuhi unsur-unsur perjanjian semu dan penyelundupan hukum sehingga dapat dikatakan akta tersebut merupakan perjanjian semu dan menyelundupkan hukum. Hal tersebut memberikan akibat batal demi hukum bagi akta tersebut serta Notaris yang membuat akta tersebut dapat dikenakan sanksi perdata maupun administratif. Oleh karenanya untuk mencegah permasalahan serupa terjadi kembali diharapkan adanya pengaturan khusus mengenai PPJB serta penggunaan klausul hak membeli kembali dalam jual beli tanah.

.....Notaries have to be responsible while carrying out their positions. In operating their authority to make an Authentic Deed, Notaries must be able to provide counseling to the parties who want to make an agreement so that a sale and purchase agreement may not contain a buyback right clause because it results in null and void. Even so, there is still a Notary who issues the deed and is legally binding for the parties. The Supreme Court's decision Number 574/K/Pdt/2020 is one of the decisions that ratify the Sale and Purchase Agreement Deed which contains a repurchase right clause. Departing from this, the problems raised in this study are about the reasons why the Sale and Purchase Agreement Deed and Power of Attorney Number 06 in which is a pretended contract and smuggle the law and how the Notary's responsibilities and legal consequences are made of the Sale and Purchase Agreement Deed which contains a clause the right to repurchase. To answer this problem, a normative juridical legal research method is used with an explanatory research typology. The results of the research analysis show that the Deed of Sale and Purchase Agreement and Power of Attorney Number 06 fulfills the elements of a pretended contract and legal smuggling so that it can be said that the deed is a pretended contract and smuggles in law. This results in null and void for the

deed and the Notary who made the deed may be subject to civil and administrative sanctions. Therefore, to prevent similar problems from happening again, it is hoped that there will be special arrangements regarding PPJB and the use of a buy-back right clause in the sale and purchase of land.