

ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PENENTUAN ADA ATAU TIDAKNYA PERJANJIAN JUAL BELI SIMULASI

Oleh :
Brigitta Olivia Djauhari¹, Ari Hernawan²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam penentuan ada atau tidaknya perjanjian jual beli simulasi. Tujuan lain dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis putusan hakim dalam menentukan ada atau tidaknya perjanjian jual beli simulasi oleh hakim dan seharusnya notaris menerapkan prinsip kehati-hatian untuk mengetahui ada atau tidaknya perjanjian jual beli simulasi.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yang bersifat deskriptif. Penelitian normatif dilakukan melalui penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder atas berbagai bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, dengan alat berupa studi dokumen. Penelitian normatif didukung wawancara dengan narasumber yang berkompeten dengan alat berupa pedoman wawancara. Data hasil penelitian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pertama, pertimbangan hakim dalam menentukan ada atau tidaknya perjanjian jual beli simulasi adalah dengan melihat apakah para pihak bisa atau tidak membuktikan perjanjian jual beli tersebut sah dengan memenuhi unsur-unsur perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Hakim juga melihat apakah ada alat bukti surat yang lain seperti perjanjian jual beli, perjanjian hutang piutang, dan kuitansi pembayaran lunas atas tanah. Kedua, penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris untuk mengetahui ada atau tidaknya perjanjian jual beli simulasi dibagi menjadi 3 tahap yaitu pada saat sebelum membuat akta, Notaris mengecek identitas, seperti melihat KTP apakah asli, mencocokkan nama yang ada di KTP dengan Kartu Keluarga, mengecek ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) apakah tanahnya ada dalam sengketa atau tidak. Saat membuat akta, membuat akta dengan Perjanjian Jual Beli Lunas dan Akta Kuasa Menjual Mutlak, serta mencantumkan klausula-klausula tertentu pada akta. Sesudah membuat akta, pada saat pembacaan akta dan para pihak menghadap notaris, notaris harus mengutarakan bahwa mulai hari dibacakan akta hak dan kewajiban pihak beralih ke pembeli dan dibuktikan dengan adanya kuitansi lunas atas tanah yang dibeli pembeli.

Kata Kunci : Pertimbangan Hakim, Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Simulasi, Notaris

¹ Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Universitas Gadjah Mada

² Dosen Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

**ANALYSIS OF JUDGE'S CONSIDERATION IN DETERMINING
WHETHER OR NOT THERE IS A SIMULATED SALE AND
PURCHASE AGREEMENT**

By :

Brigitta Olivia Djauhari¹, Ari Hernawan²

ABSTRACT

This research aims to determine and analyze the judge's considerations in determining whether or not a simulated sale and purchase agreement exists. Another aim of this research is to find out and analyze the judge's decision in determining whether or not there is a simulated sale and purchase agreement by the judge and the notary should apply the precautionary principle to determine whether or not there is a simulated sale and purchase agreement.

This research is normative research, which is descriptive in nature. Normative research is carried out through library research to obtain secondary data on various primary, secondary and tertiary legal materials, using tools in the form of document studies. Normative research is supported by interviews with competent sources using tools in the form of interview guides. The research data was analyzed qualitatively.

The results of the research conclude that first, the judge's consideration in determining whether or not a simulated sale and purchase agreement exists is to see whether or not the parties can prove that the sale and purchase agreement is valid by fulfilling the elements of the agreement in Article 1320 of the Civil Code. The judge also looked at whether there was any other documentary evidence, such as sales and purchase agreements, debt and receivable agreements, and receipts for payment in full for the land. Second, the application of the precautionary principle by the notary to determine whether or not there is a simulated sale and purchase agreement is divided into 3 stages, namely before making the deed, the Notary checks the identity, such as seeing whether the KTP is genuine, matching the name on the KTP with the Family Card, checking to the National Land Agency whether the land is in dispute or not. When making a deed, make a deed with a Full Sale and Purchase Agreement and a Deed of Absolute Power of Selling, and include certain clauses in the deed. After making the deed, when the deed is read and the parties appear before the notary, the notary must state that starting from the day the deed is read the parties' rights and obligations will transfer to the buyer and this is proven by a receipt in full for the land purchased by the buyer.

Keywords: *Judge's Consideration, Sale and Purchase Agreement, Simulation Agreement, Notary*

¹ Master of Notary Student, Faculty of Law, Gadjah Mada University.

² Lecturer at the Faculty of Law, Gadjah Mada University.