

**IMPLIKASI YURIDIS AKTA JUAL BELI YANG DIKATEGORIKAN  
SEBAGAI AKTA SIMULASI (STUDI KASUS PUTUSAN  
PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA NOMOR 126/PDT/2018/PT  
YYK)**

**Putri Hilaliatul Badria  
Hakim, Siti Hajati Hoesein**

**Abstrak**

Tesis ini membahas tentang Implikasi Yuridis Akta Jual Beli yang Dikategorikan Sebagai Akta Simulasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/ PDT/ 2018/ PT.YYK). Permasalahan meliputi keabsahan akta jual beli dikategorikan sebagai perjanjian simulasi dan akibat hukum yang timbul dari akta jual beli yang dikategorikan sebagai akta simulasi. Metode Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif. Tipe penelitian ini berdasarkan pada tipe deskriptif analitis. Metode pengolahan data yang digunakan adalah metode kualitatif. Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa keabsahan akibat dibuatnya Akta Jual Beli dalam kasus ini menurut penulis tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam perjanjian jual beli tanah tersebut tidak terpenuhi dengan melanggar unsur kesepakatan karena menagndung cacat kehendak berdasarkan penyalahgunaan kehendak Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Onstandigheden*). Berdasarkan hal tersebut mengakibatkan akta jual beli yang dibuat menjadi dan layak untuk dibatalkan. kategori yang mencakup unsur-unsur dari perjanjian simulasi terpenuhi dalam akta jual beli tersebut yaitu perihal hubungan hukum yang disembunyikan berupa hutang piutang dan keadaan yuridis dari akibat hukumnya disembunyikan yakni peralihan hak atas yang merupakan akibat dari pembuatan akta jual beli.

Kata Kunci: akta simulasi, akta jual beli

**1. Pendahuluan**

Manusia sebagai makhluk sosial yang hidup bermasyarakat tentunya saling bekerjasama untuk memenuhi kebutuhan. Untuk dapat memenuhi kebutuhan, manusia senantiasa melakukan hubungan atau berinteraksi satu sama lain. Hubungan yang mempunyai akibat hukum banyak dijumpai dalam interaksi antar masyarakat sehingga menimbulkan hak dan kewajiban. Manusia pun dalam kehidupannya tidak luput dari yang namanya perjanjian hutang piutang, baik dalam jumlah kecil maupun besar.

Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) tentang Perikatan. Buku III KUHPerdata mengenai perikatan menganut sistem terbuka atau *open system*, yang berarti bahwa hukum perikatan memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada pihak yang bersangkutan, untuk mengadakan hubungan hukum tentang apa saja yang diwujudkan dalam perbuatan hukum atau perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan undang-

undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>1</sup> Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>2</sup> Selain itu, sistem terbuka dalam Buku III KUHPerdara ini juga dapat dilihat dari adanya pasal-pasal yang dapat disimpangi/disingkirkan jika para pihak menghendaknya. Ini dinamakan dengan hukum pelengkap (*optional law*).

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara). Yaitu, sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut meliputi syarat subjektif dan syarat objektif.

Syarat subjektif dalam suatu perjanjian meliputi kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian. Sedangkan syarat objektif berkenaan dengan objek perjanjian yang telah ditentukan dan adanya klausa atau sebab yang halal. Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut harus dipenuhi untuk seluruhnya. Akibat dari tidak terpenuhinya keempat syarat tersebut berbeda-beda. Syarat subjektif yang tidak dipenuhi maka dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan jika syarat objektif yang tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

Kesepakatan yang dimaksud adalah adanya persesuaian antara kehendak dan pernyataan para pihak. Melihat pada syarat sahnya perjanjian, pembatasan kebebasan tersebut dapat dilihat dari keharusan bahwa apa yang diperjanjikan adalah sesuatu yang tidak dilarang oleh undang-undang. Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara). Yang dimaksud dengan suatu sebab terlarang adalah jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara).

Dalam praktiknya, masyarakat seringkali menyelundupkan hukum dengan membuat dua buah perjanjian yang mana hanya perjanjian pertama yang diketahui oleh umum, sedangkan perjanjian kedua disembunyikan atau hanya diketahui oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam perjanjian seperti ini, terjadi ketidaksesuaian antara kehendak para pihak dengan pernyataan para pihak. Kehendak para pihak tersirat dalam perjanjian kedua yang disembunyikan, sedangkan perjanjian pertama (yang diketahui oleh umum) memuat pernyataan para pihak yang sebenarnya tidak sesuai dengan kehendak para pihak. Singkat kata, para pihak tidak memiliki keinginan untuk terjadinya akibat dari perjanjian pertama, tetapi yang diinginkan adalah akibat dari perjanjian kedua yang disembunyikan tersebut.

Perjanjian seperti itu dikenal dengan nama perjanjian simulasi. Perjanjian simulasi adalah serangkaian perbuatan melalui mana dua atau lebih pihak mengesankan telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, padahal secara diam-diam disepakati bahwa di antara mereka tidak akan terbentuk perjanjian atau akibat hukum apa pun dari simulasi yang dilakukan. Maka terjadilah pertentangan

---

<sup>1</sup> Subekti (II), *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermedia, 1987), hlm. 13.

<sup>2</sup> Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S. & Sakka Pati S.H., M.H., *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), Hal.1

antara kehendak dan pernyataan yang tidak akan serta merta diketahui oleh pihak luar/ketiga.<sup>3</sup>

Permasalahan yang sering timbul dalam perjanjian simulasi adalah pada saat salah satu pihak melanggar apa yang diperjanjikan dalam perjanjian kedua yang disembunyikan tersebut. Terlebih saat pelanggaran tersebut melibatkan pihak ketiga yang tidak mengetahui mengenai perjanjian simulasi tersebut. Pihak yang dirugikan dalam pelanggaran perjanjian ini tidak bisa menuntut apa-apa dari pihak ketiga. Pelanggaran ini seringkali terjadi karena ada itikad buruk dari salah satu pihak. Dalam suatu perjanjian ada salah satu pihak yang mempunyai maksud terselubung atas perjanjian yang mereka sepakati.

Dari jenis-jenis perjanjian yang ada didalam maupun diluar KUHPerdota, perjanjian hutang piutang atau pinjam-meminjam sebagai salah satu jenis perjanjian yang sampai saat ini masih sering digunakan oleh masyarakat. Menurut R Subekti, Perjanjian Hutang Piutang identik termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdota.

Perjanjian hutang piutang adalah perjanjian antara pihak yang satu dengan yang lainnya dan objek yang diperjanjian pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman uang. Uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikannya.<sup>4</sup>

Kebutuhan akan tanah dewasa juga mulai meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani tetapi juga dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman di bank, untuk keperluan sewa-menyewa maupun jual beli.

Dalam Hukum Agraria Nasional yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *jo.* Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut pihak penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.<sup>5</sup>

Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkannya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>6</sup> Untuk menjamin sahnya peralihan hak atas tanah, maka jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sebagai pejabat yang berwenang untuk mengesahkan secara autentik suatu jual beli, yang mana akta tersebut merupakan bukti telah dilakukannya perbuatan hukum, yaitu jual beli.

Terkait jual beli tanah, hal ini berdasarkan pada hukum adat harus memenuhi syarat-syarat, seperti terang, tunai, dan riil. Tenang artinya dilakukan

<sup>3</sup> Herlien Budiono. *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 87.

<sup>4</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Hutang Piutang*, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm. 9.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 307.

<sup>6</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Ps. 1457.

dihadapan pejabat umum yang berwenang, tunai artinya dibayarkan secara tunai. Sementara itu, riil artinya jual beli dilakukan secara nyata. Dengan dilakukannya jual beli tersebut maka hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli.

Untuk peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan suatu akta autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yaitu PPAT.<sup>7</sup> PPAT diberikan kewenangan dalam membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum yang dimaksud. Melalui akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya, terkandung suatu beban dan tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Fungsi Akta PPAT tersebut adalah sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dan dijadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>8</sup>

Pengertian akta menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah surat ijarah, piagam, pengakuan, kesaksian, tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan hukum yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.<sup>9</sup> Sedangkan arti dari surat itu sendiri berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kertas yang bertulis berbagai-bagai isi dan maksudnya.<sup>10</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah suatu surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>11</sup>

Peristiwa perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah berupa sertifikat tanah yang kemudian dibuatkan akta jual beli kerap terjadi di masyarakat baik atas seizin pemilik maupun tidak. Perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian pura-pura (perjanjian simulasi) karena pada kenyataannya perjanjian hutang piutang yang dikemas dalam bentuk jual beli. Sehingga, menimbulkan sengketa yang di kemudian hari menjadi gugatan yang masuk ke pengadilan untuk menyelesaikan masalah yang berhubungan dengan akta tersebut. Hal ini menimbulkan salah satu pihak atau para pihak yang dalam perjanjian hutang piutang tersebut mengenyampingkan keadaan pihak yang lainnya. Artinya kadang salah satu pihak hanya menguntungkan diri sendiri dan merugikan pihak lain yang ada didalam suatu perjanjian. Hal tersebut sering terjadi akan tetapi tidak pernah disadari oleh para pihak dan tidak disadari bahwa hal tersebut termasuk kedalam kategori cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini.

---

<sup>7</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, Ps. 37 ayat (1).

<sup>8</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), Hal. 75

<sup>9</sup> Suharso dan Ana Retno Ningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Semarang: Widya Karya, 2012), Hal. 639

<sup>10</sup> *Ibid.*, Hal. 506.

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta Teknik Pembuatan Akta*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), Hal.126.

Hal seperti ini pun terjadi dalam kasus yang diangkat oleh penulis yaitu dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT.YYK. Oleh karena itu, penulisan tesis ini akan mengangkat tentang keabsahan akta jual beli yang dikategorikan sebagai perjanjian simulasi dan akibat hukum yang timbul dari akta jual beli yang dikategorikan sebagai akta simulasi.

## 2. Pembahasan

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT.YYK, terjadinya kasus ini berawal dari Nyonya EP yaitu pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Endang Purwani sesuai dengan surat ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003. Pada sekitar awal tahun 2008, Pembanding meminjamkan SHM kepada Nyonya SS karena merupakan rekan bisnis oleh karenanya Nyonya EP percaya kepada Nyonya SS yang tujuan peminjaman SHM dengan maksud mencari pinjaman dana kepada Tuan SA yang nantinya Pembanding akan diberikan sejumlah dana dari hasil pinjaman kepada Tuan SA tersebut.

Sebelumnya, Nyonya SS meminjam sejumlah uang kepada Tuan SA dengan jaminan tanah milik Nyonya EP serta Pembanding “diiming-imingi” oleh Nyonya SS yang artinya apabila sudah ada pencairan dari Tuan SA maka Nyonya EP akan diberikan sejumlah dana oleh Nyonya SS. Karena bujuk rayu dan “iming-iming” dari Nyonya SS tersebut, Nyonya EP menyetujui permintaan dari Nyonya SS yang mana kemudian dilakukan sebuah akta jual beli terhadap tanah milik Nyonya EP tersebut.

Pada tanggal 20 Juni 2008, dilakukan Akta Jual Beli (AJB) antara Nyonya EP selaku penjual dan Tuan NB selaku kuasa dari Tuan SA dihadapan Notaris/PPAT Kab Bantul Ratnawati, SH yang mana akta tersebut Nyonya EP selaku Penjual dan Tuan NB selaku kuasa dari Tuan SA untuk melakukan hubungan jual beli terhadap SHM atas nama Nyonya EP dengan harga”Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah). Maka terjadilah proses balik nama menjadi atas nama Tuan SA.

Setelah Nyonya EP melakukan apa yang diminta oleh Tuan NB, Nyonya EP pun menagih janji “iming-iming” Terbanding III yang akan memberikan sejumlah dana kepada Nyonya EP yang mana pada saat itu Nyonya EP juga sedang membutuhkan sejumlah dana namun Tuan NB tidak memberikan dana seperti yang dijanjikan. Karena lalai, akibatnya Nyonya EP meminta pengembalian sertifikat miliknya. Namun, SHM yang bermula atas Namanya saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi Tuan SA ternyata berada di penguasaan Tuan SA. Walaupun SHM yang telah berubah kepemilikannya tersebut akan tetapi pada fakta atau kenyataannya, Nyonya EP beserta keluarga mereka tetap dan atau selalu tinggal di obyek SHM tersebut.

Bahwa di dalam rangkaian hubungan hukum yang terjadi, secara nyata landasan hubungan hukum yang terjadi dan menjadi kehendak diantara Para pihak adalah hutang piutang (Essensialia atau unsur mutlak di dalam kesepakatan yang ada adalah hutang piutang bukan jual beli). Nyonya SS merupakan seseorang yang digunakan untuk membuat suatu simulasi hubungan hukum yang dipakai sebagai pihak (subyek hukum) di dalam proses ikatan jual beli atas obyek SHM yang saat

ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tuan SA serta dengan Adanya akta notaris No 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang "Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kab Bantul Nyonya RT. Menurut Pembanding, pembuatan AJB tersebut merupakan suatu akta simulasi sebagai suatu akibat atas adanya hubungan hutang piutang antara Nyonya SS dengan Tuan SA. Sebagai suatu perbuatan hukum terselubung yang mengaburkan adanya hubungan hukum awal yaitu hutang piutang, yang menggunakan obyek milik penggugat sebagai jaminannya. Secara sepihak Tuan SA, untuk mengamankan posisinya sebagai kreditur membuat dan/atau mengarahkan debitur untuk membuat suatu akta otentik dengan seolah-olah yang terjadi adalah hubungan hukum jual beli obyek tanah/bangunan agar secara sepihak mudah dalam melakukan penekanan (pemerasan) dan atau eksekusi.

Pembanding merasa sangat tidak masuk akal dan janggal, apabila dikatakan telah ada hubungan hukum jual beli antara Nyonya EP dengan Tuan SA melalui kuasanya Tuan NB di dalam Akta Notaris Nomor 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang "Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Nyonya RT dikarenakan harga tanah yang sangat murah yaitu sebesar Rp.14.000.000,- (empat belas juta rupiah) atas SHM yang saat ini telah berubah kepemilikannya menjadi Tuan SA.

Padahal kehendak awal yang timbul dari penggugat memberikan pinjam sertifikat tanah miliknya adalah melakukan suatu peminjaman uang (hutang piutang) antara Nyonya SS dengan Tuan SA dan hal hubungan hukum tersebut telah disepakati oleh para pihak dan saling mengikatkan diri. Didalam hubungan hukum tersebut tidak ada sama sekali kehendak atau kesepakatan dari pihak penggugat untuk menawarkan sebuah obyek SHM milik Nyonya EP.

Nyonya EP mengajukan banding karena merasa dirugikan atas pengalihan objek perkara yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m<sup>2</sup> dengan surat ukur Nomor 0933/Wonokromo/2003. Tercatat atas nama Nyonya EP yang telah berubah menjadi atas nama Tuan SA berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 141/2008 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Nyonya RT antara Nyonya EP dan Tuan SA.

Nyonya EP merasa pembuatan AJB tersebut terjadi atas dasar penyalahgunaan keadaan ("*Undue Influence*" atau "*misbruik van omstandigheden*") yang dikenal dalam hukum perdata. Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi, bila seseorang menggerakkan hati orang lain melakukan suatu perbuatan hukum dengan menyalahgunakan keadaan yang sedang dihadapi orang tersebut. Tuan SA sebagai Pihak kreditur dalam suatu perjanjian-peminjam uang dengan bunga yang tinggi telah memanfaatkan keadaan penggugat/debitur yang berada posisi lemah di mana ia sangat membutuhkan uang untuk suatu keperluan yang sangat mendesak, sehingga terpaksa menyetujui bunga yang ditetapkan oleh kreditur, sehingga pada akhirnya kehendaknya tergerak oleh Tuan SA untuk membuat suatu kesepakatan dalam bentuk akta notaris No 141/2008.

Dasar tuntutan dalam kasus ini adalah menyatakan batal atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum 1) hubungan jual beli antara Endang Purwani (Penggugat/Pembanding) sebagai penjual dan Noor Baskoro Yuniarto, SE. (Tergugat I/Terbanding I) sebagai pembeli sebagai perbuatan hukum terselubung mengaburkan hukum awal yaitu hutang piutang dan 2) terhadap Akta Jual Beli

No. 141/2008 yang dibuat dihadapan PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH. (turut Tergugat I), serta menerbitkan kembali Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1766 yang terletak di Desa Wonokromo Kecamatan Pleret Kabupaten Bantul seluas 264 m<sup>2</sup> kepada Endang Purwani sebagai pemilik yang sah.”

Endang Purwani (Penggugat/Pembanding) tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, bahkan saksi-saksi yang diajukannya yaitu Rio Winanda Tanjung dan FT Nunuk Sri Hartini. Kedua saksi tersebut hanya diajak ke tempat PPAT namun tidak tahu persis yang dilakukan para pihak bahwa terdapat perjanjian hutang piutang antara Tergugat II dengan Tergugat III yang menggunakan tanah obyek milik Penggugat sebagai jaminannya. Sementara Noor Baskoro Yuniarto, SE. (Tergugat I/Terbanding I) dan Surdjono Arham, SH. (Tergugat II/Terbanding II) telah berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya bahwa tidak ada hubungan hutang piutang yang samarkan dalam hubungan jual beli.”

Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam kasus ini menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 12/Pdt.G/2018/PN.Btl. tertanggal 20 September 2018 yaitu menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

## **2.1. Keabsahan Akta Jual Beli yang Dikategorikan Sebagai Perjanjian Simulasi**

Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”) tentang Perikatan. Buku III KUHPerdata mengenai perikatan menganut sistem terbuka atau open system, yang berarti bahwa hukum perikatan memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada pihak yang bersangkutan, untuk mengadakan hubungan hukum tentang apa saja yang diwujudkan dalam perbuatan hukum atau perjanjian, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu, sistem terbuka dalam Buku III KUHPerdata ini juga dapat dilihat dari adanya pasal-pasal yang dapat disimpangi/disingkirkan jika para pihak menghendakinya. Ini dinamakan dengan hukum pelengkap (optional law).<sup>12</sup>

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan. Hal ini dapat dilihat dari Pasal 1233 KUHPerdata, yang mengatakan bahwa perikatan dapat lahir baik karena perjanjian maupun karena undang-undang.

Pada dasarnya perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Prof. Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa, dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak sepakat untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak-hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati atau dijalankan. Sedangkan Munir Fuady memberikan definisi lebih luas, bahwa kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan diantara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hukum.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

---

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermedia, 2005), hlm. 13.

(KUHPperdata). Yaitu, sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut meliputi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Jika sudah memenuhi keempat syarat tersebut, maka perjanjian dapat dikatakan sah. Tapi perjanjian bisa diminta dibatalkan bahkan batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat ini.<sup>13</sup>

Ketiga syarat tersebut harus dipenuhi untuk seluruhnya agar dapat memperoleh kedudukan sebagai akta. Jika tidak dipenuhi salah satu syarat tersebut dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan mengalami degradasi dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila ditandatangani oleh para pihak, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1869 KUHPperdata, yang menentukan:

*“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”*

Untuk adanya suatu kesepakatan dalam perjanjian tidaklah cukup bahwa keputusan sudah diambil oleh para pihak. Keputusan atau kehendak tersebut harus disampaikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain secara bertimbal balik. Pernyataan kehendak oleh salah satu pihak adalah “penawaran” yang disampaikan kepada pihak lawan dan pernyataan kehendak oleh pihak lawannya yang menerima penawaran tersebut merupakan “penerimaan”.<sup>14</sup> Penawaran dan penerimaan adalah tindakan hukum sepihak. Suatu perjanjian terbentuk sebagai perjumpaan dua tindakan hukum sepihak berturut-turut, yaitu penawaran yang dilakukan oleh satu pihak dan disusul oleh penerimaan oleh pihak lainnya.<sup>15</sup>

Baik penawaran maupun penerimaan tidak diharuskan untuk dilakukan dalam bentuk tertentu. Pernyataan kehendak dapat diberikan secara tegas, namun dapat juga secara implisit dinyatakan dari satu atau lebih perilaku. Kehendak bisa terjadi dalam bentuk pernyataan yang tegas atau diam-diam, bahkan juga sikap berdiam diri atau tidak berbuat dalam suatu keadaan tertentu dapat diartikan sebagai suatu pernyataan; persetujuan memang mungkin diberikan secara diam-diam.<sup>16</sup>

Kesesuaian antara kehendak dan pernyataan merupakan dasar dari terbentuknya kesepakatan. Meskipun terdapat kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, suatu tindakan hukum masih dapat dibatalkan. Hal ini terjadi apabila terdapat cacat pada kehendak. Cacat pada kehendak terjadi apabila seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum, pada hal kehendak tersebut secara tidak sempurna.<sup>17</sup>

Selain kata sepakat dilihat dari kesesuaian kehendak dan pernyataan, diatur pula mengenai cacat pada kehendak. Suatu persetujuan atau sepakat dapat dibatalkan oleh para pihak jika persetujuan tersebut dilatarbelakangi oleh

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 20.

<sup>14</sup> Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian*, hlm. 74.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 75.

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 98.

kekhilafan (kekeliruan/kesesatan/*dwaling*), paksaan (ancaman/*bedreiging/dwang*), penipuan (*bedrog*), atau penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Kehendak yang terbentuk secara tidak sempurna tersebut dapat terjadi karena adanya hal-hal sebagai berikut:

1. Ancaman/ paksaan (*bedreiging, dwang*)

Mengenai paksaan atau ancaman, ini terjadi dalam hal seseorang menggerakkan orang lain untuk memberikan persetujuannya dengan melakukan ancaman yang menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, yang mana ancaman tersebut dilakukan atas dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya (Pasal 1324 KUHPerdara). Paksaan atau ancaman menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah (Pasal 1325 KUHPerdara).

Ancaman yang dimaksud ini tidak hanya ancaman yang berasal dari salah satu pihak dalam perjanjian, tetapi juga bila ancaman itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu. Akan tetapi rasa takut karena hormat kepada bapak, ibu atau keluarga lain dalam garis ke atas, tanpa disertai kekerasan, tidak cukup untuk membatalkan persetujuan (Pasal 1326 KUHPerdara).

Perlu diketahui bahwa pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti, perjanjian itu dikuatkan, baik dinyatakan dengan tegas maupun secara diam-diam, atau jika seorang melampaukan waktu yang ditentukan undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya (Pasal 1327 KUHPerdara).

Ancaman/ paksaan terjadi dengan menggunakan cara yang melawan hukum. Mengancam akan menimbulkan kerugian pada orang tersebut atau kebendaan miliknya atau terhadap pihak ketiga dan kebendaan pihak ketiga. Ancaman itu menimbulkan ketakutan sedemikian sehingga kehendak seseorang terbentuk secara cacat. Suatu ancaman dapat terjadi atau dilakukan dengan menggunakan cara atau sarana legal maupun ilegal. Contoh sarana yang legal adalah mengancam dengan pisau sedangkan contoh sarana yang legal adalah mengancam untuk melakukan permohonan pailit.<sup>18</sup>

2. Kekeliruan/ kesesatan (*dwaling*)

Membuat kekeliruan adalah manusiawi. Namun, tidak setiap kekeliruan akan relevan bagi hukum. di dalam praktik jual beli dapat terjadi kekeliruan perihal harga, jumlah, mutu, atau jenis dari benda-benda tertentu yang diperjualbelikan. Kekeliruan yang dimaksud adalah terdapat kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun kehendak salah satu atau kedua pihak tersebut secara cacat. Diluar hal tersebut, maka akibat dari kekeliruan harus ditanggung oleh dan menjadi resiko pihak yang membuatnya.

Kekeliruan itu disebabkan oleh faktor internal yaitu dirinya sendiri yang menyebabkan gambaran yang keliru terhadap sifat yang sesungguhnya atas sesuatu benda sebagai pihak yang lain dalam perjanjian. Seseorang mengalami kesepakatan, apabila antara apa yang dinyatakan itu berbeda

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 98.

dengan apa yang dikehendaknya, artinya apa yang dikemukakannya itu terdapat kekeliruan dengan apa yang dikehendaknya.

Mengenai kekeliruan, pada dasarnya, orang yang membuat kekeliruanlah yang harus menanggung risikonya.<sup>19</sup> Akan tetapi, ada alasan yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk mengoreksi kekeliruan tersebut.

Kekeliruan yang sebenarnya adalah situasi kehendak dan pernyataan satu sama lain berkesesuaian, tetapi kehendak salah satu pihak atau keduanya terbentuk secara cacat. Jadi, sekalipun perjanjian telah terbentuk, perjanjian tersebut tetap dapat dibatalkan.<sup>20</sup> Intinya adalah salah satu pihak atau keduanya mengambil suatu keputusan untuk menutup perjanjian karena adanya suatu kekeliruan, yang mana jika kekeliruan tersebut diketahui sebelumnya, maka perjanjian tidak akan terjadi. Akan tetapi perlu diingat bahwa kekeliruan yang dapat dibatalkan adalah kekeliruan terkait pokok persetujuan (*error in substantia*), bukan kekeliruan hanya terkait diri dengan siapa orang tersebut hendak membuat perjanjian, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan (*error in persona*). Misalnya seseorang ingin artis A menyanyi di acaranya, jika perjanjian dilakukan dengan artis B atas dasar kekeliruan, maka perjanjian dapat dibatalkan.

### 3. Penipuan (*bedrog*), dan

Penipuan (*bedrog*) diatur dalam Pasal 1328 BW dan merupakan salah satu bentuk cacat kehendak. Yang dimaksud penipuan adalah apabila seseorang sengaja dengan kehendak dan pengetahuan menimbulkan kesesatan pada orang lain. Penipuan dapat terjadi karena suatu fakta dengan sengaja disembunyikan atau bila suatu informasi dengan sengaja diberikan secara keliru atau dengan menggunakan tipu dengan lainnya.

Penipuan merupakan keadaan dimana seseorang sengaja dengan kehendak dan pengetahuan (*willens en wetens*) menimbulkan kesesatan pada orang lain. Penipuan bisa terjadi karena suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan, karena suatu informasi sengaja diberikan secara keliru atau dengan tipu daya lainnya.<sup>21</sup> Yang mana jika salah satu pihak mengetahui fakta yang disembunyikan atau informasi yang sebenarnya, maka pihak tersebut tidak akan membuat perjanjian.

Terdapat hubungan yang erat antara kekeliruan dan penipuan. Penipuan, unsur perbuatan melawan hukum dari pihak yang menipu dan tanggung gugatnya terlihat dengan jelas. Sedangkan pada kekeliruan hal ini tidak tampak. Selain itu, pada kekeliruan masih terdapat peluang untuk mengubah perjanjian. Sedangkan pada penipuan tertutup peluang untuk mengubah perjanjian.

### 4. Penyalahgunaan keadaan (*misburik van omstandigheden*)

Penyalahgunaan keadaan bukan hal baru dalam hukum perjanjian. Dalam perkembangannya, penyalahgunaan keadaan tidak lagi digolongkan pada kausa yang tidak halal tetapi dikategorikan sebagai cacat kehendak

---

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 99.

<sup>21</sup> *Ibid.*

(wilgebrek).<sup>22</sup> Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Herlien Budiono juga berpendapat bahwa cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan suatu tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. Beberapa keadaan yang dapat digolongkan ke dalam penyalahgunaan keadaan adalah keadaan darurat (*noodtoestand*), ketergantungan (*afhankelijkheid*), gegabah/sembrono, kurang akal (*lichtzinningheid*), keadaan jiwa yang tidak normal (*abnormale geestestoestand*), atau kurang pengalaman (*onervarenheid*).<sup>23</sup>

Cacat kehendak yang tercantum dalam Pasal 1321 KUHPerdara dinamakan cacat kehendak yang klasik. Selain cacat kehendak yang dimaksud Pasal 1321 KUHPerdara tersebut, di dalam praktik peradilan yang tercermin dari yurisprudensi dikenal pula bentuk cacat kehendak yang selanjutnya yaitu penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden atau undue influence*). Dalam sistem *common law*, selain *undue influence* dikenal pula *unconscionability*, yang keduanya berbeda, meskipun memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan pada adanya ketidakseimbangan posisi pada tawar para pihak.<sup>24</sup>

Konstruksi penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak membawa konsekuensi perjanjian dapat dimohonkan pembatalannya (*vernietigbaar*) kepada hakim oleh pihak yang dirugikan. Sepanjang perjanjian belum dibatalkan, maka perjanjian tetap mengikat para pihak yang membuatnya. Tuntutan pembatalan dapat dilakukan untuk sebagian atau seluruh dari isi perjanjian.

Perbuatan hukum yang turut serta dibuatkan akta autentik oleh Notaris dan PPAT adalah Jual Beli Hak Atas Tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pihak yang mempunyai tanah untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di dimilikinya. Pemilikan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan fungsi sosial hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum, pemindahan hak lainnya. Pasal 2 Ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan Dalam Perseroan (Inbreng);
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian HGB atau Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;

---

<sup>22</sup> Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Pedata*, (Bandung: PT Alumni, 2008), hlm 184.

<sup>23</sup> Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, hlm. 100.

<sup>24</sup> Muhammad Arifin, *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14., No. 2., September 2011, hlm. 284.

7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Hak Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam melaksanakan tugasnya mengenai perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, PPAT berwenang membuat akta autentik mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dengan dibuatnya Akta PPAT, maka Akta PPAT tersebut dapat dijadikan landasan dan dasar hukum bagi para pihak dalam melakukan perbuatan hukum mengenai peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan suatu dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik yang baru. Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan memenuhi syarat-syarat, seperti terang, tunai, dan riil. Terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, tunai artinya dibayarkan secara tunai. Sementara itu, riil artinya jual beli dilakukan secara nyata. Dengan dilakukannya jual beli tersebut maka hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya, karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.<sup>25</sup>

Dalam hal jual beli tanah, dapat dibuktikan dengan Akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta jual beli merupakan salah satu syarat pembuktian terjadinya peralihan hak atas tanah, yang didalamnya menyebutkan sumber data yuridis. Dan kewenangan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pada kasus yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta mengenai perihal akta jual beli ditemukan adanya syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhinya yaitu unsur kesepakatan kehendak. Kesepakatan merupakan bagian yang menentukan terbentuk atau tidaknya suatu perjanjian serta syarat subjektif yang harus dipenuhi. Pada umumnya pernyataan yang diberikan seseorang adalah sesuai dengan kehendak.

Dalam kasus ini kemungkinan ada ketidaksesuain antara bentuk pernyataan dan kesepakatan yang diberikan oleh Nyonya EP. Hal tersebut sangat jelas tidak adanya kesepakatan kehendak (yang merupakan syarat subjektif) antara pemilik tanah yang sebenarnya yaitu Nyonya EP dengan pembeli yaitu Tuan SA. Karena Nyonya EP tidak pernah menyatakan langsung ingin mengalihkan tanah miliknya tersebut dengan menjualnya kepada Tuan SA. Hubungan hukum yang disepakati para pihak sebenarnya adalah hutang piutang namun yang dibuat adalah Akta Jual Beli (AJB).

---

<sup>25</sup> Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Hal. 296.

Kesepakatan yang terjadi di dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut adalah diluar kehendak para pihak. Hal ini ditemukan adanya cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan (*undue influence* atau *misbruik van omstandigheden*). Penyalahgunaan keadaan ini terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan suatu tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini. Secara bebas yang dalam hal ini penyalahgunaan keadaan terjadi pada Nyonya EP karena berada posisi lemah yakni memerlukan sejumlah pinjaman dana. Adanya hubungan hutang piutang tersebut disembunyikan dan terkesan secara sepihak mengamankan posisinya sebagai kreditur yang memberikan pinjaman dana dan mengarahkannya untuk membuat Akta Jual Beli (AJB), yang pada nyatanya tidak ada sama sekali kehendak atau kesepakatan dari pihak pemilik tanah menawarkan sebuah obyek tanah untuk dijual.

Dengan terlanggarnya syarat sahnya perjanjian tersebut yaitu syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dengan demikian apabila suatu akta yang dibuat oleh seorang PPAT yang berdasarkan atas tidak adanya kesepakatan kehendak, maka akta tersebut pun dapat dibatalkan.

## **2.2. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 141/2018 Dikategorikan sebagai Akta Simulasi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT.YYK**

Akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya. Yang dimaksud akta tersebut dibuat dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum dan pejabat umum tersebut berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Pejabat disini bisa Notaris, PPAT atau pejabat lain yang berwenang menurut undang-undang.

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta autentik harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang bersifat kumulatif atau harus meliputi semuanya, ada 3 (tiga syarat) yaitu:<sup>26</sup>

- a. Akta harus dibuat “oleh” (*door*) atau “di hadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- c. Pejabat umum oleh – atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Ketiga syarat tersebut harus dipenuhi untuk seluruhnya agar dapat memperoleh kedudukan sebagai akta. Jika tidak dipenuhi salah satu syarat tersebut dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan mengalami degradasi dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila ditandatangani oleh para pihak, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1869 KUHPerdara, yang menentukan:

*“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat*

---

<sup>26</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 3., (Jakarta: Erlangga, 1996), hlm 48.

*diperlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”*

Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal:

- a) Pejabat umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
- b) Pejabat umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
- c) Cacat dalam bentuknya.

Suatu perjanjian yang mengatur segala sesuatu hal yang berbeda dengan keadaan sebenarnya untuk suatu tujuan tertentu dikenal dengan istilah simulasi. Berasal dari kata *simulation*, *simulated contract*, *ostensible action* (inggris), *schijhandeling* (Belanda), dan *simulation* (Latin).<sup>27</sup>

Pengertian perjanjian semu atau simulasi oleh Hilman Hadikusuma:

Suatu perjanjian dikatakan perjanjian semu atau simulasi apabila perjanjian yang dibuat berbeda dengan pelaksanaannya. Lain kulit lain isi, lain yang tersurat lain pula yang tersirat, ibarat bertopeng dengan raut muka yang cantik sedangkan mukanya sebenarnya buruk. Jadi perjanjian yang diterangkan kepada masyarakat umum atau yang ditulis menyatakan perjanjian yang baik sedangkan yang dilaksanakan sebenarnya tidak sesuai dengan kenyataan yang diumumkan atau yang ditulis.<sup>28</sup>

Menurut Herlien Budiono, secara yuridis teknis, simulasi adalah satu atau serangkaian perbuatan melalui mana dua atau lebih pihak mengesakan telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, padahal secara diam-diam disepakati bahwa di antara mereka tidak akan terbentuk perjanjian atau akibat hukum apapun dari simulasi yang dilakukan. Alhasil terjadi pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak akan serta merta diketahui oleh pihak ketiga. Untuk terjadinya perbuatan simulasi diperlukan adanya penyimpangan antara kehendak dan pernyataan. Penyimpangan ini menimbulkan kesan seolah-olah telah terjadi suatu perjanjian tertentu, sedangkan secara rahasia oleh para pihak diakui tidak terjadi akibat hukum. Tanpa adanya kesepakatan perjanjian “kedua” di atas, tidak dapat dikatakan telah terjadi simulasi.<sup>29</sup>

Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Suatu perjanjian dilarang oleh Undang-Undang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek, yaitu: substansi perjanjian yang dilarang oleh undang-undang, pelaksanaan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang atau motivasi dan maksud tujuan dalam membuat perjanjian dilarang oleh undang-undang.<sup>30</sup> Suatu Perjanjian yang dibuat dengan motivasi untuk menyelundupi Undang-Undang digolongkan sebagai perjanjian Simulasi atau perjanjian pura-pura. Perjanjian Simulasi merupakan suatu perjanjian dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban, dan kesusilaan. Perjanjian yang dibuat dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu mengakibatkan aktanya batal demi hukum.

<sup>27</sup> Syafnil gani, *Perjanjian Semu Dalam Praktek dengan Akta-Akta Notaris*, Tesis, hlm. 4.

<sup>28</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, ( Bandung: Alumni, 1982), hlm. 163.

<sup>29</sup> Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian*, hlm. 87.

<sup>30</sup> *Ibid.*

Agar dapat dikatakan telah terjadi suatu simulasi atau perbuatan hukum pura-pura, diperlukan adanya penyimpangan antara kehendak dan pernyataan yang menimbulkan kesan bahwa seolah-olah telah terjadi suatu perjanjian tertentu. Namun secara rahasia para pihak membuat perjanjian kedua yang menyatakan bahwa tidak terjadi akibat hukum dari perbuatan hukum yang mereka lakukan sebelumnya.<sup>31</sup>

Parameter untuk menentukan suatu perjanjian termasuk perjanjian simulasi didasarkan pada tatanan peraturan perundang-undangan atau prinsip-prinsip hukum sebagai kriterium kebenaran koheren yaitu:<sup>32</sup>

1. Pasal 1873 KUHPerdara berbunyi: “*Persetujuan lebih lanjut, yang dibuat dalam suatu akta tersendiri (dimaksudkan perjanjian simulasi) yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara para pihak, para ahli waris atau penerima hak, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik.*”
2. Pasal 1335 jo. 1337 KUHPerdara mengenal adanya 3 (tiga) macam kausa, yaitu:
  - a. Perjanjian tanpa kausa  
Perjanjian tanpa kausa adalah perjanjian tanpa tujuan atau sebab dan perjanjian tanpa kausa bukan termasuk kausa yang terlarang maupun kausa yang palsu. Perjanjian tanpa kausa merupakan suatu perjanjian yang dituju oleh para pihak tidak mungkin untuk dilaksanakan. Contoh perjanjian kausa seperti perjanjian novasi yang maksudnya adalah untuk menggantikan perikatan lama dengan perikatan baru. Perjanjian novasi menjadi batal jika perikatan lama yang hendak diganti tidak ada.
  - b. Perjanjian dengan kausa yang palsu  
Perjanjian dengan kausa yang palsu maksudnya adalah suatu perjanjian memang mengandung kausa tetapi bukan kausa yang sebenarnya. Kausa yang palsu yang bukan kausa yang sebenarnya, dapat merupakan kausa yang terlarang atau yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan dan bisa juga kausa yang palsu itu bukan merupakan kausa yang terlarang.
  - c. Perjanjian dengan kausa yang terlarang  
Perjanjian dengan kausa yang terlarang adalah perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Perjanjian yang terlarang oleh undang-undang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek yaitu substansi perjanjian yang dilarang oleh undang-undang, pelaksanaan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang dan motivasi atau maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang oleh undang-undang.
3. Kata sepakat merupakan *essensialia* atau unsur mutlak ada dalam lahirnya atau terbentuknya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Kata sepakat terjadi jika ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 87.

<sup>32</sup> <https://notariscimahi.co.id/akta-notaris/perjanjian-simulasi-dalam-akta-notaris> , dikutip pada hari Sabtu, 13/06/2020.

Kata sepakat terjadi jika ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Kehendak dimaksudkan sebagai kehendak yang dinyatakan dan ditujukan untuk timbulnya akibat hukum. Pada umumnya pernyataan yang diberikan seseorang adalah sesuai dengan kehendak, namun juga terbuka kemungkinan adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, dan hal ini terjadi dalam hal pernyataan yang diinginkan sesuai dengan yang dimaksud oleh para pihak lawan, tetapi akibat hukumnya tidak diinginkan.

Berdasarkan perundang-undangan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa bentuk-bentuk perjanjian simulasi yaitu:

1. Perjanjian simulasi terjadi jika ada 2 (dua) persetujuan yaitu persetujuan lanjutan (akta lanjutan) dibuat berbeda dengan persetujuan semula (akta asli) dan keadaan yuridis dari perbuatan hukum yang dimuat dalam akta lanjutan disembunyikan dari pihak luar atau pihak ketiga. Ditinjau dari sudut kausanya maka perbuatan hukum lanjutan dapat dibagi 2 (dua) yaitu perbuatan hukum lanjutan yang memuat kausa yang terlarang disebut perjanjian simulasi absolut dan perbuatan hukum yang kasunya tidak terlarang disebut perjanjian simulasi relatif.
2. Perjanjian simulasi terjadi jika adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, dimana yang tidak akan serta merta diketahui oleh pihak ketiga atau pernyataan oleh para pihak tidak diinginkan akibat hukumnya oleh para pihak karena bertentangan dengan kehendak. Perjanjian simulasi demikian bisa dalam 1 (satu) persetujuan yaitu pernyataan dituangkan dalam suatu akta sedangkan kehendak para pihak tidak dituangkan dalam suatu akta dan disembunyikan atau dirahasiakan dari pihak ketiga.
3. Perjanjian simulasi terjadi jika suatu persetujuan mengandung kausa yang palsu dan bukan kausa yang sebenarnya. kausa kausa yang sebenarnya dapat merupakan kausa yang terlarang dan dapat juga merupakan kausa yang tidak terlarang. Bentuk perjanjian simulasi ini dapat terjadi dalam 1 (satu) persetujuan yang dituangkan dalam akta, dimana kausa dalam persetujuan itu adalah palsu bukan kausa yang sebenarnya.

Perjanjian simulasi berdasarkan keadaan yuridis dari perbuatan hukum yang ingin disembunyikan akibat hukumnya dari pihak ketiga, dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>33</sup>

a. Perjanjian Simulasi Absolut

Perjanjian simulasi ini terjadi jika para pihak memperlihatkan dan memberi kesan kepada pihak ketiga bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tertentu, padahal secara rahasia diperjanjikan di antara para pihak bahwa sebenarnya tidak terjadi perubahan dari keadaan semula. Misalnya, A yang dalam keadaan terancam akan dinyatakan pailit, menjual barang-barangnya dengan membuat di samping perjanjian jual beli, juga perjanjian simulasi menyatakan bahwa sebenarnya tidak terjadi peralihan hak dan semua barang yang telah dijualnya tidak beralih kepemilikannya.

Perjanjian Simulasi Relatif

Perjanjian simulasi relatif terjadi jika oleh para pihak dibuat perjanjian yang sebenarnya ditujukan untuk memunculkan akibat hukum. Namun, perjanjian itu dibuat mengikut bentuk lain dari yang seharusnya dibuat. Misalnya dibuat

---

<sup>33</sup> Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian*, hlm. 89-90.

perjanjian jual beli, tetapi yang sebenarnya diinginkan oleh para pihak adalah perjanjian hibah. Para pihak dalam hal ini membuat perjanjian jual beli dengan ketentuan bahwa pembeli sebenarnya tidak membayar harga jual belinya. Dalam perjanjian simulasi ini, para pihak menginginkan perubahan keadaan atau perbuatan mereka tertuju pada akibat hukumnya. Namun, para pihak membuat perjanjian dalam bentuk yang berbeda dari yang dikehendaki. Perlu diingat bahwa perjanjian simulasi tidak dapat begitu saja disamakan dengan penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum menggunakan seorang dengan perantara untuk memperoleh haknya.<sup>34</sup>

Akibat dari perjanjian simulasi itu sendiri diatur dalam Pasal 1873 KUHPer:

*“Persetujuan-persetujuan lebih lanjut, yang dibuat dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta yang asli, hanya memberikan bukti di antara pihak yang turut serta, dan para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga.”*

Ini berarti pihak ketiga tidak terikat pada apa yang dijanjikan dalam perjanjian simulasi, baik yang absolut maupun yang relatif. Tetapi ini hanya berlaku sepanjang pihak ketiga secara itikad baik tidak mengetahui adanya perjanjian simulasi tersebut dan karena itu pihak ketiga mendapat perlindungan hukum.<sup>35</sup>

Dari segi bentuknya, Akta Jual Beli (AJB) Nomor 141/2018 dalam kasus ini merupakan bentuk persetujuan lanjutan (akta lanjutan atau disebut perjanjian simulasi) dibuat bertentangan dengan persetujuan awal (akta aslinya) dan keadaan yuridis dari akibat hukumnya disembunyikan terhadap pihak luar atau pihak ketiga. Hal ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Dibuat bertentangan dengan persetujuan awal

Pada awalnya Nyonya EP mengakui bahwa obyek tanah yang dimilikinya menjadi jaminan yang terjadi dari adanya hubungan hutang piutang yang dilakukan antara Nyonya SS dan Tuan SA. Hal tersebut dilakukannya atas dasar “iming-iming” akan diberikan pinjaman dana oleh Nyonya SS selaku rekan bisnisnya yang melakukan perjanjian hutang piutang dengan Tuan SA. Namun, Tuan SA terkesan secara sepihak ingin mengamankan posisi Tuan SA sebagai kreditur yang memberikan pinjaman dana sehingga mengarahkannya untuk membuat perjanjian jual beli dengan proses pembuatan AJB. Dalam jual beli dilakukan antara Nyonya EP dengan Tuan SA. Oleh karena itu, hubungan hukum perjanjian hutang piutang yang merupakan perjanjian pokoknya ditutupi atau disembunyikan dengan melakukan perjanjian jual beli, yang mana hal ini bertentangan dengan kehendak atau persetujuan awal yang dilakukan oleh para pihak.

2. Keadaan yuridis dari akibat hukumnya disembunyikan terhadap pihak ketiga

Ini karena ada suatu fakta tertentu dengan sengaja tidak diungkapkan atau disembunyikan oleh Tuan SA, yaitu akibat dari pembuatan AJB tersebut sebenarnya sebagai peralihan hak atas tanah dari obyek yang dijadikan jaminan tersebut. Tentunya hal ini akan membuat posisi Tuan SA lebih menguntungkan dengan proses jual beli tersebut. Nyonya EP merasa telah terkena bujukan dari rekan bisnisnya untuk menyetujuinya. Kesepakatan yang terjadi di dalam

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 91.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 91.

pembuatan AJB tersebut adalah diluar kehendak para pihak. Hal ini ditemukan adanya cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan karena berada posisi lemah yakni memerlukan sejumlah pinjaman dana. Sehingga, Nyonya EP tidak tahu konsekuensi apa yang dapat terjadi di kemudian hari bila telah menandatangani AJB tersebut, meskipun PPAT telah membacakan isi perjanjian tersebut. Bahkan, PPAT tidak serta merta membuat Nyonya EP mengerti isi perjanjian tersebut.

Ditinjau dari sudut kausanya, akta tersebut juga dikategorikan ke dalam perbuatan hukum yang kausanya tidak terlarang atau disebut dengan perjanjian simulasi relatif. Perjanjian simulasi relatif terjadi jika oleh para pihak dibuat perjanjian yang sebenarnya ditujukan untuk memunculkan akibat hukum. Namun, perjanjian itu dibuat mengikuti bentuk lain dari yang seharusnya dibuat.

Akibat yang diinginkan oleh para pihak pada awalnya adalah akibat dari perjanjian hutang piutang, yang mana Nyonya SS meminjam uang kepada Tuan SA untuk modal usaha dengan obyek jaminan milik Nyonya EP. Akan tetapi yang dibuat oleh para pihak adalah AJB yang mempunyai kausa yang berbeda dengan perjanjian hutang piutang. Kausa dari AJB adalah beralihnya kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli.

Terkait pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut telah dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya. Namun, perlu diperhatikan secara menyeluruh rangkaian peristiwa atau fakta yang telah terjadi mengenai hubungan hukum yang ada.

Melihat timbulnya akta notaris nomor 141/2018 tertanggal 20 Juni 2008 tentang Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Kabupaten Bantul Ratnawati, SH merupakan suatu akibat dari adanya hubungan hukum utama yaitu perjanjian hutang piutang antara Nyonya SS dan Tuan SA. Sedangkan hubungan hukum jual beli atas obyek milik Nyonya EP merupakan perjanjian simulasi yang dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT melalui kewenangannya. Secara nyata, akta tersebut juga terbentuk dengan perbedaan maksud dan tujuan dari para pihak karena tidak adanya kesepakatan kehendak yang merupakan syarat mutlak yang harus ada dalam perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdara. Meskipun, akta tersebut memenuhi syarat jual beli dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Hal tersebut membuktikan bahwa perjanjian tersebut tetap menjadi dapat dibatalkan.

### **3. PENUTUP**

Dari pembahasan mengenai uraian kasus yang telah disampaikan, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu keabsahan Akta Jual Beli nomor 587/2006 tertanggal 13 November 2006 yang dibuat dihadapan PPAT, Alm. H. Dudung Abdulah, SH., selaku PPAT kota Tangerang mengandung cacat hukum karena cacat dalam kesepakatan kehendak karena penyalahgunaan keadaan (*undue influenc* atau *misbruik van omstandigheden*). Keabsahan Akta Jual Beli tersebut ialah dapat dibatalkan. Hal ini dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif dari syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, yakni tidak adanya kesepakatan dalam jual beli atas peralihan hak atas tanah tersebut. Selain itu, Akta Jual Beli Nomor 141/2018 dikategorikan sebagai Akta Simulasi dengan beberapa alasan. *Pertama*, adanya bentuk persetujuan lanjutan (akta lanjutan atau disebut perjanjian simulasi) dibuat bertentangan dengan persetujuan awal (akta aslinya) yakni perihal hubungan jual beli yang ditindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli bertentangan dengan perjanjian pokok awal hutang piutang yang dibangun diantara para pihak. *Kedua*, keadaan yuridis dari akibat hukumnya disembunyikan yakni peralihan hak atas yang merupakan akibat dari pembuatan akta jual beli.

Berdasarkan uraian dalam pembahasan penulisan artikel ini, maka penulis memberikan saran mengenai perihal perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah sering terjadi di masyarakat yang menyebabkan sengketa, semestinya sebelum memberikan kata sepakat dalam membuat perjanjian, para pihak sebaiknya tahu benar tentang apa yang akan disepakatinya beserta akibat-akibatnya. Ini karena ketidaktahuan salah satu pihak dapat digunakan oleh pihak yang lainnya untuk mengambil keuntungan yang tentu saja merugikan pihak lainnya terutama masalah keuangan. Terlebih lagi jika pihak yang dirugikan tidak mempunyai bukti untuk membuktikan bahwa dirinya ditipu oleh pihak lawan janjinya.

## DAFTAR REREFENSI

### Peraturan perundang-undangan

Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, Ps. 37 ayat (1).

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

### Buku

Arifin, Muhammad. *Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 14., No. 2., September 2011.

Budiono, Herlien *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011.

Gani, Syafnil. *Perjanjian Semu Dalam Praktek dengan Akta-Akta Notaris*, Tesis.

Hadikusuma, Hilman. *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Alumni, 1982.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djembatan, 2003.

HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 3. Jakarta: Erlangga, 1996.

Miru, Ahmadi. & Sakka Pati. *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.

Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah , Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta Teknik Pembuatan Akta*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.

Subekti (II), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1987.

Supramono, Gatot. *Perjanjian Hutang Piutang*, Jakarta : Kencana, 2013.  
PT Alumni, 2008.

Suharso dan Ana Retno Ningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Semarang: Widya Karya, 2012.

Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Pedata*, Bandung: PT Alumni, 2008.

### **Internet**

<https://notariscimahi.co.id/akta-notaris/perjanjian-simulasi-dalam-akta-notaris> ,  
dikutip pada hari Sabtu, 13/06/2020.