

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA DENGAN KAUSA PALSU

(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI PEKANBARU NOMOR 166/PID.B/2016/PT.PBR)

Ardhadedali Aulia Putri, Pieter E. Latumeten, Siti Hajati Hoesin

ABSTRAK

Perjanjian simulasi dapat terjadi ketika ada penyimpangan antara kehendak dan pernyataan. Penyimpangan ini memberi kesan bahwa para pihak telah melakukan suatu perbuatan hukum, padahal sebenarnya di antara keduanya diakui bahwa tidak ada akibat hukum dari perbuatan hukum yang terjadi. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai keabsahan akta yang di dalamnya terdapat kausa palsu dan akibat hukum bagi notaris yang terlibat dalam pembuatan perjanjian dengan kausa palsu. Penelitian ini menggunakan metode kepustakaan dengan mengumpulkan data sekunder. Analisa kasus dilakukan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 166/ Pid.B/ 2016/ PT.PBR mengenai notaris yang terlibat dalam pembuatan perjanjian dengan kausa palsu yang terlarang. Simpulan dari penelitian adalah bahwa perjanjian yang mengandung kausa palsu terlarang menjadi batal demi hukum dan notaris yang terlibat dijatuhi sanksi pidana serta dapat dikenakan sanksi administrasi dan sanksi dari organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI). Notaris sebaiknya bersikap profesional dan paham mengenai perjanjian simulasi beserta kausanya sehingga dalam pembuatan perjanjian dapat memastikan apakah perjanjian tersebut benar dan tidak bertentangan dengan hukum.

Kata Kunci: Perjanjian simulasi, kausa palsu, kausa terlarang

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan sebuah negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945). Tujuan negara yang tercantum dalam UUD 1945 antara lain untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum berdasarkan kebenaran dan keadilan, demi menunjang kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Salah satu fungsi negara untuk mewujudkan tujuan tersebut adalah memberikan pelayanan umum kepada masyarakat. Salah satu bentuknya adalah memberikan produk hukum berupa alat bukti atau dokumen yang berkaitan dengan hukum perdata dan untuk keperluan tersebut diserahkan kepada Pejabat Umum yaitu Notaris. Oleh karena itu, Notaris memiliki sebagian kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat dalam hal dokumen hukum berupa akta autentik yang diakui oleh negara sehingga dalam menjalankan jabatannya memerlukan perlindungan dan jaminan demi kepastian hukum.

Notariat sudah dikenal di tanah air sejak Belanda menjajah Indonesia, karena notariat adalah suatu lembaga yang sudah dikenal dalam kehidupan mereka di tanah

airnya sendiri.¹ Keberadaan lembaga Notaris di Indonesia senantiasa dikaitkan dengan keberadaan fakultas hukum, hal ini terbukti dari institusi yang menghasilkan Notaris semuanya dari fakultas hukum dengan kekhususan Program Pendidikan Spesialis Notaris atau sekarang ini Program Studi Magister Kenotariatan.²

Notaris adalah satu-satunya Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua pembuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh Peraturan Umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan Grosse, salinan dan kutipannya, semua sepanjang akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat atau orang lain. Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris memberikan penafsiran bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tersebut atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Hal ini menafsirkan bahwa Notaris adalah satu-satunya yang berwenang membuat akta autentik tetapi isi dalam akta tersebut adalah cerminan kehendak para pihak.

Setiap menjalankan jabatannya, Notaris memiliki tanggung jawab terhadap aktanya untuk merealisasikan keinginan para pihak. Tanggung jawab tersebut berkaitan dengan moralitas pribadi maupun selaku pejabat umum. Notaris memiliki kemungkinan melakukan kesalahan dalam pembuatan akta, apabila ini terbukti maka akta kehilangan autentisitasnya dan menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Apabila menimbulkan kerugian maka Notaris dapat dituntut secara pidana atau digugat secara perdata. Sanksi secara pidana adalah dikenakan hukuman pidana dan sanksi perdata adalah memberikan ganti rugi.³

Pengaturan tentang jabatan Notaris telah dimulai diatur dengan *Reglement op Het Notaris in Nederlands Indie* (stbl.1860:3)⁴ pada tahun 2004 diundangkanlah Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pengaturan Jabatan Notaris lebih disempurnakan lagi dengan adanya undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ), yang telah disahkan pada tanggal 17 Januari tahun 2014 oleh Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (selanjutnya disebut DPR).

Menurut Djoko Soepadmo, Akta Autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan atau menurut aturan dalam undang-undang oleh atau dihadapan umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat,⁵ sedangkan menurut Husni Thamrin, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan, akta autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang

¹ R. Soegono Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan, Cetakan 2*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 1993), hlm 1.

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Jabatan Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan 2, (Bandung: PT.Refika Aditama, 2009), hlm 1.

³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Notaris*, (Jakarta: PT Intermedia, 2007), hlm 149.

⁴ Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, hlm 1.

⁵ Djoko Soepadmo, *Teknik Pembuatan Akta Seri B-1*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1994), hlm.ii.

dilakukannya atau dilihat dihadapannya.⁶ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyebutkan bahwa “akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”⁷

Akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna di antara para pihak dan ahli waris-ahli warisnya dan memiliki kekuatan mengikat. Sempurna berarti suatu akta autentik sudah cukup untuk membuktikan suatu peristiwa atau keadaan tanpa diperlukannya penambahan bukti-bukti lainnya. Mengikat berarti segala sesuatu yang dicantumkan di dalam akta harus dipercayai dan dianggap benar benar telah terjadi, jadi jika ada pihak-pihak yang membantah atau meragukan kebenarannya maka pihak tersebut yang harus membuktikan keraguan dan ketidakbenaran akta autentik tersebut. Salah satu syarat lagi yang harus ditambahkan di dalam akta autentik tersebut didalamnya telah termasuk semua unsur bukti tulisan, saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah.⁸

Seorang Notaris tidak hanya cukup memiliki keahlian hukum tetapi juga harus dilandasi tanggung jawab dan etika. Menurut etimologi, kata etika berasal dari bahasa Yunani “Ethos” yang berarti memiliki watak kesusilaan atau beradat. Etika adalah refleksi kritis, metodis, dan sistematis tentang tingkah laku manusia sejauh berkaitan dengan norma-norma atau tentang tingkah laku manusia dari sudut baik dan buruk.⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia terbitan Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Tahun 1998 menyatakan bahwa Etika diberikan tiga arti yang cukup lengkap, yaitu:

1. Ilmu tentang apa yang baik dan apa yang buruk, tentang hak dan kewajiban moral (akhlak);
2. Kumpulan asas atau nilai yang berkenaan dengan akhlak;
3. Nilai mengenai benar dan salah yang dianut oleh satu golongan atau masyarakat umum.¹⁰

Berdasarkan pengertian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat dirumuskan pengertian etika, yaitu:

1. Nilai-nilai dan norma-norma moral yang dipegang oleh seseorang atau sekelompok orang dalam masyarakat untuk mengatur tingkah lakunya,
2. Etika juga berarti kumpulan asas atau nilai moral,
3. Etika bisa pula dipahami sebagai ilmu tentang yang baik dan yang buruk.¹¹

Notaris memiliki kode etik profesi yang memiliki tujuan untuk menjaga kehormatan dan keluhuran martabat notaris. Pengawasan penegakan kode etik dilakukan oleh pengurus perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (selanjutnya disebut INI) dan Dewan Kehormatan yang bekerjasama dengan Majelis Pengawas. Notaris diharuskan untuk menjunjung tinggi moral dalam menjalankan jabatan semata-mata

⁶ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Cetakan 2, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), hlm 11.

⁷ *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013), hlm 475.

⁸ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 6.

⁹ E.Y. Kanter, *Etika Profesi Hukum; Sebuah Pendekatan Religius*, (Jakarta: PT Stora Grafika, 2001), hlm 11.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 12.

¹¹ K. Bertens, *Etika*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1997), hlm. 5-6.

untuk menjaga kehormatan para notaris dan lembaga kenotariatan dengan cara mematuhi kode etik tersebut. Apabila notaris melanggar aturan yang ada dalam kode etik, maka dapat dikenakan sanksi.

Contoh pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh Notaris bernama Puji Sunanto, S.H (selanjutnya disebut terlapor) di Pekanbaru dalam Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 166/Pid.B/2016/PT.PBR menerangkan bahwa terlapor menyalahgunakan jabatannya sebagai notaris untuk melakukan sebuah tindak pidana. Nurbaini sebagai pelapor (selanjutnya disebut pelapor) menerangkan bahwa pada bulan Pebruari 2012 ia bersama suaminya yaitu Marizon diajak oleh Mardiana dan Romadhona untuk menghadap terlapor guna pembuatan akta hutang piutang dengan Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) sebagai jaminannya. Saat itu, pegawai terlapor bernama Rina menyerahkan blangko kosong untuk ditandatangani oleh pelapor dan suaminya dengan alasan bahwa keduanya telah memberikan berkas yang diperlukan. Pada hari itu, pelapor dan suaminya menerima sejumlah uang pinjaman dari Mardiana tanpa kwitansi dari terlapor. Terlapor hanya memberikan kwitansi pembayaran jasa notaris.

Pelapor membayar hutang serta bunganya pada bulan Maret, selanjutnya bulan April, Mei, dan Juni tanpa kwitansi karena atas dasar kepercayaan. Kemudian pada bulan September, pelapor telah melunasi seluruh hutangnya. Pada bulan Oktober 2012, pelapor baru mengetahui bahwa SHMnya telah dibaliknama ke Mardiana. Pelapor mengaku tidak menghadiri pembacaan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) dan tidak diberi salinannya. Pelapor juga baru mengetahui bahwa di dalam AJB tertulis harga kesepakatan sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah).

Berdasarkan uraian di atas, penulis melakukan penelitian mendalam terhadap masalah tersebut dan menuliskannya dalam sebuah bentuk penulisan hukum yang berjudul, “Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta dengan Kausa Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 166/Pid.B/2016/PT.PBR)”

2. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan batasan permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut: keabsahan akta yang di dalamnya terdapat kausa palsu dan akibat hukum bagi notaris yang terlibat dalam pembuatan akta dengan kausa palsu.

3. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan artikel ini terkait dengan penulisan tesis dimulai dengan bagian pendahuluan yang menguraikan latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis akan memaparkan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 166/Pid.B/2016/PT.PBR.

Terkait dengan penulisan tesis, di dalam artikel ini penulis membahas Kewenangan Notaris dalam Menjalankan Tugas dan Jabatan. Dalam hal ini akan dijelaskan tentang Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Penulis akan menjelaskan mengenai kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh akta autentik yang termasuk salah satunya adalah akta perjanjian.

Kemudian pada artikel ini juga akan dibahas mengenai perjanjian pada umumnya yang melingkupi syarat sah perjanjian, sistematika, dan unsur-unsur di dalamnya. Selanjutnya akan dijabarkan mengenai jenis-jenis kausa yang terdapat dalam perjanjian sebagai salah satu syarat sah perjanjian. Dalam penjabaran mengenai kausa tersebut

akan dijelaskan perbedaan kausa palsu yang terlarang dengan yang tidak terlarang. Kemudian akan disebutkan akibat hukum pada perjanjian yang mengandung kausa terlarang serta sanksi yang dijatuhkan kepada notaris yang terlibat dalam pembuatan akta dengan kausa palsu yang terlarang. Setelah itu penulis akan memberikan penjabaran singkat mengenai perjanjian simulasi terkait dengan kausa palsu yang ada di dalam perjanjian.

Pada bagian isi atau pembahasan, membahas keabsahan akta yang mengandung kausa palsu beserta akibat hukum bagi notaris yang terlibat dalam pembuatan akta dengan kausa palsu tersebut. Pembahasan tersebut didasarkan pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 166/Pid.B/2016/PT.PBR yang didahului oleh penjabaran kasus posisi. Selanjutnya akan dijelaskan mengenai analisis permasalahan dalam kasus dan dikaitkan dengan teori-teori yang telah dipaparkan.

Pada bagian akhir artikel, penulis menjelaskan simpulan yang dapat diperoleh dari keseluruhan penulisan tesis, sekaligus menjawab pokok permasalahan yang telah disebut sebelumnya. Kemudian terdapat saran yang diberikan berdasarkan analisis yang telah dibahas sebelumnya oleh penulis.

B. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta dengan Kausa Palsu

Bermula pada bulan Desember 2011, Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) atas nama Nurbaini berada di tangan ID. Untuk menebus dari tangan ID, Marizon (suami pelapor) menemui Edi yang memperkenalkan Marizon kepada Ramadhona, yang kemudian memperkenalkan istrinya, Mardiana. Marizon meminjam uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada Mardiana dengan jaminan SHM milik istrinya, Nurbaini. Mardiana menyerahkan uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) langsung kepada ID. Setelah hutang Marizon terbayar, SHM nomor 4602 milik Nurbaini diserahkan ke Mardiana.

Pada tanggal 2 Februari 2012, Marizon dan Nurbaini diajak oleh Mardiana dan Ramadhona ke kantor terdakwa Notaris Puji Sunanto, SH untuk membuat perjanjian kerja sama buka usaha tanah timbun yang dijalankan oleh saksi Marizon dan Mardiana sebagai pemodal. Marizon dan Mardiana sebagai pemodal dengan pemberian fee sebesar Rp5000,00 (lima ribu rupiah) per mobil truk yang diberikan oleh Marizon kepada Mardiana.

Setelah tiba di kantor Notaris Puji Sunanto, SH pada pukul 12.00 WIB, Marizon, Nurbaini, Ramadhona, dan Mardiana bertemu Notaris Puji Sunanto, SH dan dua orang pegawai Notaris yaitu Rina dan Ismay. Kemudian Rina memberikan kertas HVS kosong warna putih sebanyak satu lembar untuk ditandatangani oleh Marizon dan Nurbaini. Marizon dan Nurbaini saat itu tidak mau menandatangani kertas kosong tersebut, tetapi Rina mengatakan bahwa hal tersebut tidak apa-apa dan menunjuk Mardiana yang sedang berbicara dengan Notaris Puji Sunanto, SH. Akhirnya Marizon dan Nurbaini menandatangani kertas HVS kosong warna putih yang diberikan oleh Rina, sedangkan Ramadhona dan Mardiana tidak menandatangani Kertas HVS kosong warna putih yang diberikan Rina tersebut. Marizon dan Nurbaini tidak membubuhkan tanda tangan di atas perjanjian atau memaraf setiap lembar selain hanya menandatangani kertas HVS kosong warna putih. Setelah itu, Mardiana menghampiri Marizon dan Nurbaini untuk memberikan tambahan pinjaman sebesar Rp443.000.000,00 (empat ratus empat puluh tiga juta rupiah) yang dimasukkan ke dalam kantong plastik berwarna hitam dan tidak ada dibuatkan kuitansi tanda terima uang tersebut oleh Notaris Puji Sunanto, SH maupun pegawai Notaris Rina dan Ismay. Pada saat itu juga tidak dibacakan dan

diberikan Akta Perjanjian kerja sama maupun akta lainnya oleh Notaris Puji Sunanto, SH maupun Rina dan Ismay. Total seluruh pinjaman Nurbaini dan Marizon sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Total pinjaman tersebut disepakati menjadi harga yang dituangkan dalam AJB sebagai jaminan atas pinjaman Nurbaini dan Marizon ke Mardiana. Marizon hanya diberi kuitansi nomor 02/Not-PPAT/XII/2012 tanggal yang ditandatangani dan dicap stempel oleh Notaris Puji Sunanto, SH untuk pembayaran biaya akta Notaris (perjanjian kerja sama) setelah Marizon memberikan uang sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) kepada Rina.

Pada pertengahan bulan September 2012, Mardiana bersama Ramadhona datang ke kantor notaris menjumpai Notaris Puji Sunanto, SH untuk memberikan uang kepengurusan balik nama SHM atas nama Nurbaini ke atas nama Mardiana, biaya tunggakan pajak tahunan, pajak jual beli, dan uang jasa Notaris. Kemudian setelah membayar tunggakan pajak tahunan dan diketahui Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), pegawai Notaris, Ismay, mengambil AJB beserta SHM dari dalam lemari besi untuk dibuat harga jual beli pada AJB. Ismay mengetik keseluruhan lembaran AJB tersebut yang telah ia tulis dengan pensil sebelumnya, kecuali nomor dan tanggal AJB, dan permintaan kesepakatan dari Mardiana kepada Puji Sunanto, SH untuk membuat harga jual sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) pada AJB tersebut. Maka Puji Sunanto, SH menyuruh Ismay membuat dan mengetik harga jual beli sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) di dalam AJB tersebut. Setelah semua pajak dibayar, kemudian atas perintah Puji Sunanto, SH AJB tersebut diberi nomor 68/2012 dan tanggal pada AJB tersebut diisi dengan tanggal 27 September 2012. Selanjutnya dibuat permohonan balik nama nomor 09/PPAT/IX/2012 dengan tanggal 28 September 2012 ke BPN Pekanbaru;

Pada bulan Oktober 2012 Nurbaini dan Marizon baru mengetahui bahwa SHM atas nama Nurbaini yang dijaminan kepada Mardiana telah beralih hak kepemilikan atau dibaliknama menjadi atas nama Mardiana. Terjadinya peralihan hak kepemilikan pada SHM tersebut berdasarkan AJB nomor 68/2012 tanggal 27 September 2012 yang dibuat oleh Puji Sunanto, SH atas suruhan Mardiana. AJB tersebut dibuat dengan pihak yaitu Nurbaini dengan Mardiana dan dibuat serta diterbitkan oleh Puji Sunanto, SH. Padahal Nurbaini tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Mardiana dan tidak pernah menandatangani AJB tersebut pada saat di kantor Notaris Puji Sunanto, SH. Berdasarkan bukti surat dari hasil pemeriksaan Laboratorium Forensik tanggal 10 Desember 2014 terhadap tanda tangan Nurbaini dan Marizon dalam AJB nomor 68/2012 tanggal 27 September 2012 adalah non identik.

Ismay melakukan pembayaran pajak atas nama Nurbaini tanpa diketahui atau seizin pemegang wajib pajak atau tidak ada menerima kuasa dari pemegang hak wajib pajak. Bahwa harga yang dituangkan dalam AJB nomor 68 Tahun 2012 tertanggal 27 September 2012 adalah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) atas permintaan Mardiana yang tidak diketahui atau tanpa sepengetahuan Nurbaini. Bahwa AJB nomor 68 Tahun 2012 setelah diberi nomor dan cap stempel Notaris oleh Ismay, akta tersebut tidak dibacakan dihadapan Nurbaini dan Marizon selaku pihak I dan Mardiana selaku pihak II oleh Puji Sunanto, SH. Nurbaini dan Marizon tidak diberikan salinan AJB tersebut serta tidak diberitahu oleh Ismay dan Puji Sunanto, SH. AJB tersebut digunakan oleh Mardiana sebagai dasar balik nama SHM atas nama Nurbaini menjadi atas nama Mardiana. Nurbaini dan Marizon tidak mengetahui AJB yang telah dinomori dan diberi tanggal oleh Ismay atas Puji Sunanto, SH digunakan Mardiana untuk proses balik nama SHM atas nama Nurbaini menjadi atas nama Mardiana.

Ismay menyiapkan blangko kosong AJB karena Marizon dan Nurbaini telah menyerahkan berkas kepada Notaris Puji Sunanto, SH yang di dalamnya berisi Kartu Tanda Penduduk (selanjutnya disebut KTP), Kartu Keluarga (selanjutnya disebut KK), Surat Nikah, Pajak Bumi dan Bangunan (selanjutnya disebut PBB) Tahunan. Kemudian blangko AJB kosong tersebut ditulis oleh Ismay dengan menggunakan pensil. Pada lembar AJB tersebut Ismay menulis nama saja yaitu Marizon dan Nurbaini sebagai pihak I dan nama Mardiana sebagai pihak II, kemudian Ismay menulis nomor sertifikat, luas tanah, nomor surat ukuran SHM dan lokasi tanah. Jadi blangko yang diberikan oleh Puji Sunanto, SH kepada Nurbaini dan Marizon. AJB tersebut belum diketik isi nomor, tanggal AJB, identitas dari para pihak, nomor Sertifikat Hak Milik, nomor identifikasi bidang tanah, lokasi/objek, biaya harga jual beli, dan identitas para saksi. Semua hal tersebut hanya diisi dengan pensil oleh Ismay, kecuali tanggal dan nomor AJB. Setelah AJB diberi nomor dan tanggal dengan cara diketik oleh Ismay atas Puji Sunanto,SH, mereka tidak memberitahukan bahwa Marizon dan Nurbaini sebagai pihak I. Hal ini hanya diberitahukan kepada Mardiana. AJB Nomor 68/2012 yang telah dinomori Ismay tidak dibacakan kembali di hadapan kedua belah pihak oleh Notaris. Keesokan harinya, Mardiana dan Ramadhona ke kantor Notaris Puji Sunanto, SH untuk mengambil salinan AJB sedangkan Nurbaini dan Marizon tidak diberikan salinan AJB tersebut.

Sekitar bulan September 2012, AJB tersebut diketik oleh Ismay dengan cara mensetting dengan kertas doorslag. Cara Ismay mengetik AJB dengan cara mengambil program Microsoft Office Excel untuk mengetik data para pihak, nomor dan tanggal AJB, nomor Sertifikat Hak Milik, nomor surat ukur dan tanggalnya, nomor identifikasi bidang tanah, letak lokasi atau objek, biaya harga jual beli, dan identitas para saksi kemudian Ismay setting dengan kertas doorslag. Setelah ukuran sesuai, Ismay membuat print blangko AJB yang telah ditandatangani oleh Nurbaini dan Marizon.

Rina melakukan pembayaran pajak atas nama wajib pajak Nurbaini pada tanggal 21 September 2012 di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru serta membayar PBB Nurbaini. Yang menyuruh Rina untuk melakukan pembayaran pajak atas nama wajib pajak Nurbaini tersebut adalah Mardiana selaku Pihak Pembeli. Mardiana menyuruh Rina melakukan pembayaran pajak atas nama wajib pajak Nurbaini tersebut pada saat di kantor Notaris Puji Sunanto, SH. Pajak tersebut dibayarkan oleh Mardiana untuk proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas nama Nurbaini menjadi atas nama Mardiana. Rina menjelaskan bahwa bukti setoran PBB tersebut ia serahkan kepada Puji Sunanto, SH. Yang melakukan tandatangan di atas nama Nurbaini adalah tandatangan Rina di dalam Surat Tanda Bukti Pembayaran pajak pada tanggal 21 September 2012. Rina melakukan itu karena ia yang melakukan penyetoran terhadap pajak tersebut. Peralihan hak SHM atas nama Nurbaini menjadi atas nama Mardiana adalah pada tanggal 27 September 2012 pada saat melakukan penandatanganan Akta Jual Beli di kantor Notaris Puji Sunanto, SH. Harga yang dituangkan di dalam Akta Jual Beli nomor 68/2012 yang telah diterbitkan oleh Notaris Puji Sunanto, SH tersebut adalah sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) sesuai dengan permintaan Mardiana selaku pihak pembeli. Padahal harga yang telah disepakati sebelumnya dengan Nurbaini adalah sebesar total pinjaman yaitu Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Hal itu untuk menghindari biaya pajak yang besar dan sudah sesuai dengan perhitungan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Akta jual beli tidak diberikan kepada Nurbaini, karena SHM sudah berpindah hak kepada Mardiana. Penandatanganan AJB tidak bersamaan dengan pemberian nomor dan tanggal dalam AJB karena pada saat itu harus membayar pajak yaitu pajak balik nama, pajak penjualan, dan PBB yang semua

itu ditanggung oleh Mardiana sementara ia belum mempunyai uang untuk itu. Pajak penjualan dibayarkan Ismay dan Pajak PBB oleh Rina atas suruhan Puji Sunanto, SH. Yang menyuruh Ismay menulis blangko AJB dengan menggunakan pensil, mengisi, dan mengetik AJB tersebut adalah Notaris Puji Sunanto, SH. Serta yang menyuruh Rina membawa AJB ke Kantor BPN Pekanbaru adalah Notaris Puji Sunanto, SH. Setelah AJB ditandatangani oleh Rina dan Ismay sebagai saksi-saksi, dan Puji Sunanto, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. AJB diberi nomor dan tanggal namun tidak diberitahukan dan dibacakan kembali kepada kedua belah pihak.

1. Perjanjian Simulasi dan Jenis Kausa

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta. Selain itu, Notaris juga berwenang untuk menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Kewenangan lain yang dimiliki oleh Notaris, antara lain:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan;
- g. membuat Akta risalah lelang

Selain kewenangan-kewenangan tersebut di atas, Notaris juga memiliki kewenangan lain yaitu yang diatur dalam perundang-undangan selain UUJN.¹² Larangan bagi Notaris diatur dalam UUJN, yaitu:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.¹³

¹² Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Pasal 15.

¹³ *Ibid*, Pasal 17.

Sanksi yang dapat dikenakan pada Notaris yang melanggar ketentuan UUJN, antara lain:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat

Akta notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris dan susunannya telah ditentukan oleh Undang-Undang, yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.¹⁴ Akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.¹⁵ Dua macam bentuk akta Notaris, yaitu:

- a. Akta relaas atau akta pejabat yaitu akta yang dibuat untuk memuat uraian autentik mengenai tindakan yang harus dilakukan. Bisa juga berdasarkan keadaan dan disaksikan langsung oleh notaris yang menjalankan jabatan contohnya berita acara/risalah rapat RUPS suatu perseroan terbatas serta lainnya.
- b. Akta partij adalah akta yang dibuat di hadapan notaris. Semua isinya memuat uraian yang telah diceritakan atau dijelaskan oleh para pihak yang menghadap ke notaris sehingga perjanjian ini contohnya adalah perjanjian kredit.¹⁶

Akta autentik harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPerdara, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan.¹⁷

Syarat akta autentik, antara lain:

- a. Akta dibuat berdasarkan ketentuan Undang-Undang
- b. Akta dibuat di hadapan pejabat umum
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus memiliki kewenangan atas pembuatan akta tersebut

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta autentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi.¹⁸

Tiga macam kekuatan pembuktian akta autentik, antara lain:

¹⁴ *Ibid*, Pasal 1866.

¹⁵ *Ibid*, Pasal 1866.

¹⁶ Anonim, *Macam-macam Akta Notaris*. <https://notariscimahi.co.id/akta-notaris/macam-macam-akta-notaris>, pukul 21:11 WIB

¹⁷ *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Pasal 1869.

¹⁸ Rahmad Rivai, *Pengertian dan Perbedaan Akta Autentik dengan Akta di Bawah Tangan*, <http://rahmadvai.blogspot.com/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-autentik.html>, pukul 23:06 WIB

- a. Kekuatan pembuktian formil, yang berarti membuktikan antara para pihak bahwa mereka telah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut
- b. Kekuatan pembuktian materiil, yang berarti membuktikan antara para pihak, bahwa benar peristiwa yang tersebut dalam akta tersebut telah terjadi.
- c. Kekuatan pembuktian keluar, yang berarti disamping sebagai pembuktian antara mereka juga terdapat pihak ketiga di mana pada tanggal, bulan, dan tahun yang tersebut dalam tersebut telah menghadap kepada pegawai menerangkan apa yang terdapat dalam akta tersebut.¹⁹

Menurut pendapat yang umum yang dianut, pada setiap akta autentik, dengan demikian juga pada akta Notaris, dibedakan tiga kekuatan pembuktian, yakni:

- a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijsracht*). Dengan kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik. Kemampuan ini menurut Pasal 1875 KUHPerdata tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan; akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, yakni sebagai yang benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu atau apabila itu dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan. Lain halnya dengan akta autentik. Akta autentik membuktikan sendiri keabsahannya atau seperti yang lazim disebut dalam bahasa latin yaitu *acta publica probant sese ipsa*. Apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta autentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta autentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak autentik. Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian lahiriah ini, yang merupakan pembuktian lengkap dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya maka "akta partij" dan "akta pejabat" dalam hal ini adalah sama. Sesuatu akta yang dari luar kelihatannya sebagai akta autentik, berlaku sebagai akta autentik terhadap setiap orang; tanda tangan dari pejabat yang bersangkutan (notaris) diterima sebagai sah. Seperti yang telah dikatakan sebelumnya, kekuatan pembuktian lahiriah ini tidak ada pada akta yang dibuat dibawah tangan. Sepanjang mengenai pembuktian hal ini merupakan satu-satunya perbedaan akta autentik dan akta yang dibuat di bawah tangan. Kalaupun ada perbedaan-perbedaan lain yang membedakan akta autentik dari akta yang dibuat di bawah tangan, seperti misalnya memiliki kekuatan eksekutorial, keharusan berupa akta autentik untuk beberapa perbuatan hukum tertentu dan lain-lain perbedaan, semuanya itu tidak mempunyai hubungan dengan hukum pembuktian,
- b. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*). Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta autentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukannya dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtelijke akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang

¹⁹ Subekti, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta: PT Intermasa, 1986), hlm 68.

disaksikan, yakni yang dilihat, didengar, dan juga dilakukan sendiri oleh Notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Pada akta yang dibuat di bawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum. Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran/ kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga tempat di mana akta itu dibuat dan sepanjang mengenai akta partij, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri (demikian menurut pendapat yang umum). Sepanjang mengenai kekuatan pembuktian formal ini juga dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya yang merupakan pembuktian lengkap, maka akta partij dan akta pejabat dalam hal ini adalah sama, dengan pengertian bahwa keterangan pejabat yang terdapat di dalam kedua golongan akta itu ataupun keterangan dari para pihak dalam akta, baik yang ada di dalam akta partij maupun di dalam akta pejabat, mempunyai kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang, yakni apa yang ada dan terdapat di atas tanda tangan mereka.

- c. Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele Bewijskracht*). Sepanjang yang menyangkut kekuatan pembuktian material dari suatu akta autentik, terdapat perbedaan antara keterangan dari Notaris yang dicantumkan dalam akta itu dan keterangan dari para pihak yang tercantum di dalamnya. Tidak hanya kenyataan, bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya atau yang dinamakan "*preuve preconstituee*"; akta itu mempunyai kekuatan pembuktian material. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam KUHPerduta.²⁰

Perjanjian adalah salah satu akta yang pembuatannya berada di bawah kewenangan notaris. Hukum Perjanjian diatur dalam Buku III KUHPerduta yang berjudul "perikatan". Perikatan lahir karena perjanjian atau undang-undang.²¹ Hubungan perjanjian dengan perikatan adalah bahwa perjanjian menimbulkan perikatan dan perjanjian dapat dikatakan sebagai sumber perikatan di samping sumber-sumber lainnya. Perbedaan perikatan berdasarkan perjanjian dan undang-undang adalah bahwa perikatan yang timbul karena perjanjian adalah keamuan masing-masing pihak sementara perikatan karena undang-undang lahir di luar keamuan para pihak.²² Perjanjian yang melahirkan perikatan disebut perjanjian obligator sebagaimana yang disebut dalam Pasal 1313 KUHPerduta yang berbunyi, "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih." Menurut Pasal 1313 KUHPerduta tersebut, yang dimaksud dalam Buku III KUHPerduta adalah Perjanjian obligator, dengan ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Ada tindakan umum

²⁰ Anonim, *Akta Otentik Sebagai Pembuktian yang Sempurna*. <http://kumpulanakta.blogspot.com/>. Pukul 21:35 WIB

²¹ *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Pasal 1233.

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1979), hlm 3.

- b. Ada akibat hukum yang dikehendaki, yang melahirkan hubungan hukum atau perikatan
- c. Dalam bidang hukum harta kekayaan
- d. Bersifat hukum perdata

Syarat a dan b adalah syarat subjektif karena terkait pada para subjek yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka salah satu pihak memiliki hak agar perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan syarat c dan d adalah syarat objektif karena mengenai objek dan akibat hukum yang ditimbulkan dari terbentuknya perjanjian tersebut. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Penjelasan lebih lanjut mengenai syarat-syarat tersebut, yaitu:

a. Kata sepakat

Kata sepakat berarti bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus sepakat dan setuju mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian yaitu apa yang dikehendaki oleh satu pihak harus juga dikehendaki oleh pihak lainnya yang terikat dalam perjanjian tersebut. Sepakat tidak hanya untuk mengikat diri tetapi juga untuk mendapatkan prestasi. Dalam perjanjian timbal balik, masing-masing pihak tidak hanya memiliki kewajiban namun juga berhak atas prestasi yang diperjanjikan.²³ Kata sepakat menjadi tidak sah apabila mengandung cacat kehendak sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerduta, antara lain:²⁴

1. Adanya kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*)

Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang dengan siapa perjanjian tersebut dibuat atau mengenai objek yang menjadi perjanjian. Kekeliruan terjadi terjadi dalam hal antara kehendak dan pernyataan para pihak saling berkesesuaian, namun salah satu kehendak terbentuk secara cacat yuridis artinya perjanjian tersebut terbentuk di bawah kesesatan atau kekeliruan yang apabila hal ini telah diketahui sebelumnya maka perjanjian tidak akan terbentuk. Mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1322 KUHPerduta yang berbunyi,

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan, kecuali jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak mengakibatkan kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai diri orang yang dengannya seseorang bermaksud untuk mengadakan persetujuan, kecuali jika persetujuan itu diberikan terutama karena diri orang yang bersangkutan.”

2. Adanya paksaan (*Dwang*)

Paksaan yang dimaksud dalam KUHPerduta adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani atau situasi dan kondisi dimana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum, sehingga orang yang di bawah ancaman tersebut ketakutan dan memberikan persetujuan secara tidak bebas. Lebih lanjut diatur dalam Pasal 1323 KUHPerduta yang berbunyi,

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu.”

²³ Budiono, *Kumpulan Tulisan di Bidang Kenotariatan*, hlm 73.

²⁴ Pieter E. Latumenten, *Cacat Yuridis Akta Notaris dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, (Jakarta: Tuma Press, 2011), hlm 68-70.

Pasal 1324 KUHPerdata yaitu,

“Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan.”

Pasal 1325 KUHP yang menyatakan,

“Paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah.”

3. Adanya penipuan (*Bedrog*)

Penipuan terjadi ketika salah satu pihak memberikan keterangan yang tidak benar disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lain agar memberikan persetujuannya. Penipuan terjadi tidak hanya jika suatu fakta tertentu dengan sengaja disembunyikan atau bila informasi yang keliru sengaja diberikan atau dengan tipu daya lainnya. Mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdata yang berbunyi,

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.”

Perjanjian yang mengandung cacat kehendak memberikan hak bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut pembatalannya melalui pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 1449 KUHPerdata yang menyatakan, “Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya.”

b. Cakap hukum

Setiap orang adalah pembawa hak dan kewajiban dan untuk melakukan tindakan hukum dalam rangka pemenuhan hak dan kewajiban maka seseorang harus memenuhi kriteria kecakapan dalam hukum. KUHPerdata mengatur kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum adalah mereka yang telah genap berusia 21 tahun atau telah menikah²⁵ dan dalam UUJN mengatur kecakapan hukum seseorang yaitu yang telah berusia 18 tahun atau telah menikah.

c. Hal tertentu

Objek perjanjian diatur dalam KUHPerdata dan harus dipenuhi sebagai syarat objektif terbentuknya perjanjian. Apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Syarat objek perjanjian, antara lain:

1. Dapat diperdagangkan
2. Dapat ditentukan jenisnya
3. Dapat dinilai dengan uang
4. Dapat berupa barang yang akan ada, yaitu mungkin baru dibuat atau sedang dalam proses pembuatan, bukan berarti barang tersebut tidak ada

d. Kausa halal

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 330

Perjanjian harus memuat suatu kausa yang halal. Kausa yang halal adalah kausa yang tidak bertentangan dengan peraturan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdara yang berbunyi, “Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”

Salah satu unsur yang paling penting dalam merancang kontrak, yaitu si perancang harus memperhatikan struktur dan anatomi kontrak yang dibuat atau yang akan dirancang. Struktur kontrak adalah susunan dari kontrak yang akan dibuat atau dirancang. Adapun anatomi kontrak berkaitan dengan letak dan hubungan antara bagian-bagian yang satu dengan bagian yang lainnya. Para ahli berbeda pandangan tentang hal-hal apa saja yang menjadi struktur dan anatomi kontrak. Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai kontrak yang berdimensi nasional, maka kita dapat memilah struktur kontrak menjadi 12 (dua belas) hal pokok. Kedua belas hal itu meliputi:²⁶

1. judul kontrak
2. pembukaan kontrak
3. komparasi
4. resital (konsiderans atau pertimbangan)
5. definisi
6. pengaturan hak dan kewajiban (substansi kontrak)
7. domisili
8. keadaan memaksa (*force majeure*)
9. kelalaian dan pengakhiran kontrak
10. pola penyelesaian kontrak
11. pola penyelesaian sengketa
12. penutup
13. tanda tangan

Herlien Budiono menyebut unsur-unsur perjanjian sebagai bagian-bagian perjanjian, unsur-unsur tersebut antara lain:

a. Essentialia

Unsur ini harus ada dalam setiap perjanjian. Apabila unsur ini tidak ada dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut bukan perjanjian yang dimaksud oleh para pihak.²⁷ Contoh unsur essentialia adalah kata sepakat di antara para pihak dan suatu hal tertentu, tanpa hal tersebut maka perjanjian tidak akan terjadi.

b. Naturalia

Sifat unsur ini dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak.²⁸ Unsur naturalia dapat ditemukan dalam undang-undang yang bersifat mengatur. Sehingga apabila para pihak tidak memperjanjikan, maka ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun karena sifatnya tidak memaksa maka para pihak dapat menyimpangi hal tersebut. Contoh unsur ini dapat ditemukan dalam Pasal 1476 KUHPerdara yang berbunyi, “Biaya penyerahan dipikul oleh

²⁶ Salim H.S, *Perancangan Kontrak dan MOU*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2007), hlm 95-98.

²⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya. Bandung, 2010), hlm 67.

²⁸ *Ibid*, hlm 70.

penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli, kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.”

c. *Accidental*

Menurut Herlien Budiono, unsur ini diperjanjikan secara khusus oleh para pihak.²⁹ Sementara menurut Komariah, unsur ini adalah unsur yang ada jika dikehendaki para pihak.³⁰ Contoh unsur *accidental* adalah jangka waktu pembayaran, domisili hukum, atau cara penyerahan barang.

Beberapa istilah dalam sistem hukum perdata Indonesia, yaitu “batal”, “batal demi hukum”, “dapat dibatalkan”, “membatalkan”, dan “kebatalan”. Terdapat beberapa dasar atas kebatalan suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Perjanjian batal demi hukum (*null and void* atau *nietig*)
 - a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang imtuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum (*null and void* atau *nietig*),
 - b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
 - 1) Perjanjian batal demi hukum (*null and void* atau *nietig*), atau
 - 2) Perjanjian dapat dibatalkan
 - c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.
2. Perjanjian dapat Dibatalkan (*Voidable* atau *Vernietigbaar*)
 - a. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*,
 - b. Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan Undang-undang.³¹

Secara teoretik, terdapat perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan. Perjanjian dapat dibatalkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.

Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah sebab atau kausa yang halal. Syarat tersebut dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi,

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.”

Kausa tersebut tidak boleh dilarang oleh Undang-Undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Apabila sebuah kausa bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang dan kesusilaan maka kausa tersebut adalah terlarang, hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 1337 KUHPerdata yang berbunyi, “suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Tidak sahnya kausa terlarang diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdata yang berbunyi, “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Suatu perjanjian dilarang oleh Undang-Undang dapat ditinjau dari tiga aspek, yaitu substansi perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang, pelaksanaan perjanjian

²⁹ *Ibid*, hlm 71.

³⁰ Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002), hlm 172.

³¹ *Ibid*, hlm 45.

yang dilarang oleh Undang-Undang, atau motivasi atau maksud dan tujuan dalam membuat perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang.³² Penjabaran aspek-aspek tersebut, yaitu:

1. Substansi perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang³³

Salah satu contoh yaitu pembuatan kuasa mutlak yang obyeknya adalah hak atas tanah. Memuat kuasa terlarang yaitu melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah Pengalihan Barang Jaminan kepada Kreditur dalam hal debitur wanprestasi atau lalai, dilarang oleh Undang-Undang (Pasal 1154 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999)

2. Pelaksanaan perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang

Salah satu contoh yaitu jual beli pisau tidak dilarang, namun apabila pisau tersebut digunakan untuk membunuh maka perjanjian menjadi terlarang, jika sejak awal kedua belah pihak telah mengetahui adanya kuasa terlarang (penggunaan pisau untuk membunuh) ketika perjanjian dibuat. Contoh lainnya adalah perjanjian jual beli kayu bulat tidak dilarang, namun apabila kemudian kayu tersebut akan diekspor ke luar negeri maka menjadi terlarang karena adanya larangan ekspor kayu gelondongan (pelaksanaan perjanjian menjadi terlarang). Perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum apabila sejak semula kedua belah pihak telah mengetahui tujuan dari perjanjian yaitu untuk pengiriman kayu keluar negeri.

3. Motivasi atau maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang

Maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang adalah perjanjian yang sengaja dibuat untuk menyelundupi undang-undang atau menghindari ketentuan undang-undang. Motivasi membuat perjanjian yang dilarang disebut juga sebagai perjanjian simulasi

Kausa berbeda dengan motif. Kausa adalah tujuan dibentuknya perjanjian, sementara motif adalah motivasi untuk membuat perjanjian. Hukum tidak mempertimbangkan motivasi seseorang dalam melakukan perbuatan hukum. Hakim harus dapat menentukan apakah yang terdapat dalam perjanjian adalah kausa atau motif. Apabila perjanjian berdasarkan motif, maka kausa yang tercantum dalam perjanjian dapat dikatakan tidak halal.

Kausa dibedakan menjadi dua, antara lain kausa dalam perikatan dan kausa dalam perjanjian. Kausa perikatan adalah apa yang menyebabkan seseorang mau mengikatkan diri dalam perikatan, yaitu karena akan atau sudah ada kontra prestasi dari pihak lain dalam perikatan yang dibuatnya. Sementara kausa perjanjian adalah apa yang menjadi tujuan para pihak, yaitu apa yang dituju oleh para pihak melalui perjanjian yang dibuatnya (tujuan bersama).

Ada tiga jenis kausa, antara lain:

- a. Perjanjian tanpa kausa yaitu perjanjian tanpa tujuan atau sebab. Perjanjian tanpa kausa bukan termasuk dalam kausa yang terlarang maupun kausa palsu
- b. Perjanjian dengan kausa palsu yaitu perjanjian yang mengandung kausa, namun kausa tersebut bukan merupakan yang sebenarnya

³² J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 305-355.

³³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Adya Bakti, 2007), hlm 377 dan 378.

c. Perjanjian dengan kausa terlarang yaitu suatu perjanjian yang bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum³⁴

Sesuatu yang tidak dinyatakan atau berbeda dari yang dinyatakan, bisa menjadi sebuah kausa yang halal.³⁵ Dalam hal ini berarti kausa palsu bisa jadi bukan termasuk kausa terlarang apabila terjadi kekeliruan. Yang terpenting adalah bukan kausa yang telah dinyatakan dalam perjanjian, namun kausa yang sebenarnya.

Kausa yang halal berarti kausa tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian dapat dikatakan bertentangan dengan Undang-Undang melalui tiga aspek yaitu substansinya melawan Undang-Undang, pelaksanaannya melawan Undang-Undang, motivasi atau tujuannya melawan Undang-Undang.³⁶

Brakel yang dikutip oleh J. Satrio membedakan kausa yang terlarang oleh Undang-Undang menjadi dua, yaitu:

a. Yang prestasinya merupakan tindakan dilarang oleh undang-undang

Kausa terlarang biasanya berhubungan dengan adanya memindahtangankan benda tertentu. Benda-benda tertentu melalui undang-undang dikeluarkan dalam perdagangan. Perjanjian yang memuat ketentuan mengenai benda-benda tersebut tidak dibenarkan oleh undang-undang.

b. Larangan yang berhubungan dengan tanah

Salah satu contohnya adalah larangan bagi orang asing baik langsung maupun tidak langsung untuk memiliki hak tanah berupa Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUP). UUP mengatur bahwa Warga Negara Asing tidak boleh memiliki hak tanah berupa Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.

Perjanjian dengan kausa yang palsu adalah bahwa dalam suatu perjanjian memang ada kausa, tetapi bukan merupakan kausa yang sebenarnya. Penyelundupan kausa dilakukan karena kausa yang sesungguhnya kemungkinan bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Namun bisa juga kausa dibuat lain daripada yang sebenarnya tanpa mengandung kausa yang terlarang. Contohnya adalah jual beli dengan hak membeli kembali tetapi kausa yang sebenarnya adalah kausa hutang piutang.³⁷

Perjanjian tanpa kausa adalah perjanjian tanpa tujuan atau perjanjian yang digunakan bukan untuk dalam arti kausa yang terlarang maupun kausa yang palsu, tetapi untuk peristiwa dimana biasanya baru kemudian ternyata yang dituju oleh para pihak tidak mungkin untuk dilaksanakan.³⁸ Contoh perjanjian tanpa kausa, antara lain:

a. Orang menutup perjanjian dengan maksud untuk mengatur angsuran pembayaran hutangnya. Kemudian ternyata hutang tersebut sudah tidak ada lagi, maka perjanjian yang telah dibuat tidak mengandung kausa dalam arti tujuan yang hendak dicapai dengan perjanjian yang dibuat oleh mereka berdua, tak mungkin dicapai

b. Para pihak mengadakan kesepakatan untuk mengadakan perubahan klausula tertentu dari perjanjian yang telah mereka tutup, tetapi kemudian ternyata

³⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1337.

³⁵ *Ibid*, Pasal 1336.

³⁶ Budiono, *Kumpulan Tulisan di Bidang Kenotariatan*, hlm 376.

³⁷ Satrio, *Hukum Perjanjian*, hlm 326-329.

³⁸ *Ibid*, hlm 321-322.

perjanjian lain (yang hendak diubah) tak mengandung klausula seperti yang akan mereka ubah, maka perjanjian mereka batal demi hukum, karena tidak mengandung kausa³⁹

Pembuatan Akta dengan kausa palsu yang terlarang memiliki akibat hukum yang dapat menimbulkan sanksi bagi pelakunya. UUJN mengatur mengenai sanksi-sanksi yang dapat dikenakan kepada Notaris apabila Notaris melakukan pelanggaran tersebut. Menurut Pasal 85 UUJN, sanksi yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.

UUJN menjabarkan lebih lanjut mengenai ketentuan sanksi tersebut. Dalam Pasal 13 berbunyi,

“Notaris diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri karena dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.”

Pasal 12 UUJN mengatur mengenai pemberhentian notaris secara tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usulan Majelis Pengawas Pusat dengan ketentuan apabila:

- a. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b. berada di bawah pengampunan secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- c. melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris; atau
- d. melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Pembuatan Akta dengan kausa palsu dapat dituntut pidana Pasal 264 ayat (1) KUHP dan diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun. Sehingga Notaris yang melakukan pembuatan akta dengan kausa palsu yang terlarang dapat dijatuhi sanksi administrasi berupa pemberhentian secara tidak hormat.

Secara yuridis-teknis yang dimaksud dengan simulasi adalah serangkaian perbuatan oleh dua atau lebih pihak yang terkesan melakukan suatu perbuatan hukum, namun di balik itu sebenarnya telah disepakati bahwa mereka tidak melakukan perjanjian apapun atau tidak bersepakat untuk saling menerima akibat hukum yang telah dinyatakan dalam perjanjian buatan mereka. Oleh karena itu, terjadi pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak lain atau pihak ketiga.

Perjanjian simulasi dapat terjadi ketika ada penyimpangan antara kehendak dan pernyataan. Penyimpangan ini memberi kesan bahwa para pihak telah melakukan suatu perbuatan hukum, padahal sebenarnya di antara keduanya diakui bahwa tidak ada akibat hukum yang terjadi. Apabila perjanjian simulasi terbukti bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum maka perjanjian tersebut dapat berakibat batal demi hukum karena kausanya termasuk dalam kausa terlarang.

Pengertian perjanjian simulasi menurut KUHPerdara, yaitu persetujuan lebih lanjut yang dibuat dalam akta tersendiri (dimaksudkan adalah perjanjian simulasi) yang

³⁹ *Ibid*, hlm 322-333

bertentangan dengan akta asli. Hanya memberikan bukti di antara para pihak, para ahli waris atau penerima hak, tetapi tidak berlaku untuk pihak ketiga yang beritikad baik.⁴⁰

Perjanjian simulasi memiliki dua persetujuan, yaitu persetujuan lanjutan, yang disembunyikan dari pihak ketiga, dan persetujuan semula atau yang sebenarnya. Persetujuan lanjutan dapat terjadi dalam dua bentuk, yaitu:

- a. Persetujuan lanjutan (atau disebut perjanjian simulasi) yang dibuat bertentangan dengan persetujuan awal (akta aslinya) dan mengandung kausa terlarang secara yuridis yang disembunyikan dari pihak ketiga
- b. Persetujuan lanjutan (disebut perjanjian simulasi) yang dibuat bertentangan dengan persetujuan awal (akta aslinya), tetapi tidak mengandung kausa yang terlarang secara yuridis untuk disembunyikan dari pihak ketiga

Kata sepakat adalah unsur yang ada dalam lahir atau terbentuknya suatu perjanjian. Berdasarkan pernyataan tersebut, menjelaskan bahwa bentuk perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura/ persekongkolon yaitu sebagai berikut:

- a. Perjanjian simulasi terjadi apabila terdapat dua persetujuan yaitu persetujuan lanjutan (akta lanjutan) dibuat berbeda dengan persetujuan semula (akta asli) dan perbuatan hukum yang dimuat dalam akta lanjutan disembunyikan dari pihak ketiga atau pihak luar. Perbuatan hukum lanjutan ditinjau dari sudut kausanya dapat dibagi menjadi dua yaitu perjanjian simulasi absolut (perbuatan hukum lanjutan berisi kausa terlarang) dan perjanjian simulasi relatif (perbuatan hukum yang kausanya tidak terlarang).
- b. Perjanjian simulasi terjadi apabila terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan dan kehendak. Perjanjian simulasi tersebut bisa dalam satu persetujuan, yaitu pernyataan dituangkan di dalam suatu akta sedangkan kehendak para pihak disembunyikan atau dirahasiakan dari pihak ketiga dan tidak dituangkan dalam suatu akta.
- c. Perjanjian simulasi terjadi apabila suatu persetujuan berisi kausa palsu atau bukan kausa yang sebenarnya. Kausa yang sebenarnya dapat berupa kausa terlarang, dapat juga berupa kausa tidak terlarang. Bentuk perjanjian simulasi ini bisa terjadi dalam satu persetujuan yang tertuang dalam akta, dimana kausa dalam persetujuan itu bukan kausa yang sebenarnya atau palsu.⁴¹

Bentuk perjanjian simulasi yang bisa terjadi melalui media akta notaris, adalah sebagai berikut:

- a. Sebagai kelanjutan akta jual beli yaitu perjanjian pengosongan dengan ganti rugi, dimana akta jual beli merupakan akta asli, sedangkan perjanjian pengosongan dengan ganti rugi adalah akta lanjutan sebagai perjanjian simulasi, dan disembunyikan atau dirahasiakan dari pihak ketiga atau pihak luar.
- b. Pengikatan jual beli dengan kausa pengakuan hutang, yaitu perjanjian simulasi ketidaksesuaian antara kehendak dengan pernyataan, kemudian disembunyikan dan/atau dirahasiakan dari pihak ketiga. Para pihak menandatangani akta Pengikatan Jual Beli (Pernyataan) namun kehendaknya yaitu pengakuan hutang, oleh sebab itu terjadilah pertentangan antara kehendak dan pernyataan.⁴²

⁴⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1873.

⁴¹ Anonim, *Perjanjian Simulasi dalam Akta Notaris*, <https://notariscimahi.co.id/akta-notaris/perjanjian-simulasi-dalam-akta-notaris>, Pukul 09:53 WIB

⁴² *Ibid*

Berdasarkan keadaan yuridis, perjanjian simulasi dapat dibagi menjadi dua bentuk, antara lain:

a. Perjanjian simulasi absolut yaitu perjanjian simulasi yang terjadi jika para pihak memperlihatkan atau memberi kesan kepada pihak ketiga bahwa telah terjadi perbuatan hukum tertentu, padahal secara rahasia mereka telah berjanji bahwa sebenarnya tidak terjadi perubahan dari keadaan semula.

Contoh: A terancam akan dinyatakan pailit, ia kemudian memberikan hibah kepada B. Padahal diam-diam mereka membuat perjanjian yang menyatakan bahwa tidak ada peralihan hak di antara mereka

b. Perjanjian simulasi relatif yaitu perjanjian simulasi yang terjadi jika oleh para pihak dibuat perjanjian yang sebenarnya ditujukan untuk memunculkan akibat hukum, namun perjanjian tersebut dibuat dengan mengikuti bentuk lain dari yang seharusnya dibuat.

Contoh: Para pihak melakukan perjanjian jual beli, padahal sebenarnya yang hendak mereka lakukan adalah perjanjian hibah⁴³

2. Keabsahan Akta dengan Kausa Palsu

Terkait dengan keabsahan akta, diasumsikan bahwa pada awalnya kedua pihak sepakat bahwa hubungan hukum di antara mereka adalah utang piutang, namun dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Kerja Sama buka usaha tanah timbun. Dalam akta disebutkan bahwa Mardiana adalah pemodal yang memberikan fee kepada Marizon, namun sebenarnya fee tersebut adalah pinjaman uang dari Mardiana untuk Marizon. Sebagai jaminan utang, para pihak juga berencana membuat Akta Jual Beli yang harganya disepakati sebesar total uang pinjaman. Namun, Akta Jual Beli tersebut diasumsikan belum dibuat karena pada saat itu yang dibayarkan kepada Notaris hanya honor jasa pembuatan Akta Perjanjian Kerja Sama.

Dalam hal ini telah terjadi perjanjian simulasi, karena tujuan atau kausa para pihak sebenarnya adalah utang piutang namun yang dibuat adalah Akta Perjanjian Kerja Sama. Perjanjian simulasi adalah adanya dua perjanjian yang dibuat oleh para pihak yaitu perjanjian awal dan lanjutan. Salah satu perjanjian dengan kausa yang sebenarnya disembunyikan dari pihak ketiga, dalam kasus ini yaitu perjanjian utang piutang disembunyikan dan terkesan bahwa yang dibuat adalah perjanjian kerjasama. Oleh karena itu, Akta Perjanjian Kerjasama mengandung kausa palsu. Kausa palsu dapat menjadi kausa yang terlarang atau tidak terlarang. Selama kausa palsu tersebut tidak melanggar Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum maka perjanjian simulasi tidak batal demi hukum dan tetap berlaku bagi para pihak. Dalam kasus ini, kausa palsu yang terdapat di dalam Akta Perjanjian Kerjasama bukan termasuk dalam kausa terlarang, sehingga akta tersebut adalah sah.

Berbeda halnya dengan AJB dalam kasus ini, diasumsikan bahwa ada kesepakatan semu yang terjadi. Kesepakatan semu adalah kesepakatan di bawah tekanan yang dapat terjadi dengan kemungkinan, sebagai berikut:

- a. kekhilafan (*mistake*);
- b. paksaan (*duress*);
- c. penipuan (*fraudulent misrepresentation*)⁴⁴

⁴³ Wibowo Turnady, *Perjanjian Simulasi*, <http://www.jurnalhukum.com/perjanjian-simulasi/>, Pukul 10:13 WIB

Awalnya, terjadi kesepakatan harga di antara para pihak yaitu sejumlah total pinjaman. Total pinjaman Nurbaini dan Marizon kepada Mardiana adalah sejumlah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah). Akan tetapi, ternyata harga yang tercantum di dalam AJB tertulis Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dengan dalih agar pembayaran pajak tidak mahal dan telah sesuai dengan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Harga yang tercantum di dalam AJB tersebut bukan merupakan kesepakatan di antara para pihak dan tanpa sepengetahuan salah satu pihak yakni Nurbaini dan Marizon.

Pada saat kesepakatan terjadi, Nurbaini dan Marizon hanya menandatangani kertas HVS kosong. Keduanya tidak mengetahui bahwa AJB akan dibuat. AJB tersebut ternyata memang tidak dibuat saat itu juga, melainkan di waktu lain tanpa sepengetahuan Nurbaini dan Marizon sehingga Marizon dan Nurbaini tidak hadir pada saat pembacaan dan penandatanganan AJB. AJB itu terbit karena adanya kerjasama antara Notaris Puji Sunanto, SH dengan Mardiana. Hal ini melanggar ketentuan Pasal 16 UUN yang mewajibkan Notaris untuk membacakan akta di hadapan para pihak dengan dihadiri oleh minimal dua orang saksi, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan Notaris. Berdasarkan hal tersebut, AJB tidak dapat dijadikan sebagai jaminan hutang dalam kasus ini karena terdapat cacat hukum di dalamnya. Perjanjian yang cacat hukum tidak dapat mengikat para pihak atau dengan kata lain menjadi tidak sah.

3. Akibat Hukum bagi Notaris yang Terlibat dalam Pembuatan Akta dengan Kausa Palsu

Hal yang paling penting dalam pembuatan Akta Autentik adalah pemenuhan semua syarat dan unsur-unsur sahnya Akta Autentik. Namun, apabila salah satu pihak dapat membuktikan adanya cacat hukum pada akta tersebut, maka akta tersebut menjadi batal demi hukum. Pasal 16 ayat (9) menyatakan bahwa, “Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”. Berdasarkan pasal tersebut, apabila Notaris tidak melaksanakan salah satu kewajibannya dalam membuat akta, maka akta yang dibuat bukan merupakan akta autentik melainkan hanya akta di bawah tangan. Salah satu kewajiban Notaris menurut Pasal 16 ayat (1) huruf m adalah membacakan Akta di hadapan para penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi, atau empat orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Ketentuan ini dikecualikan oleh Pasal 16 ayat (7) yang menyatakan bahwa pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

⁴⁴ Sudarno Hardjo Saparto, *Azas Konsensualisme dan Azas Kepribadian Kontrak (Privity of Contract)*, http://masterasuransi.blogspot.com/2017/03/azas-konsensualisme-dan-azas_27.html, pukul 14:38 WIB

Pada kasus dalam Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 166/Pid.B/2016/PT.PBR, Nurbaini dan Marizon sebagai pelapor menyatakan bahwa mereka tidak hadir pada saat pembacaan dan penandatanganan AJB yang dibuat oleh Notaris Puji Sunanto, SH. Pelapor bahkan tidak mengetahui adanya AJB tersebut, sehingga tidak juga membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isi AJB, serta tidak membubuhkan parafnya pada AJB tersebut. Oleh karena itu, AJB yang dibuat oleh Notaris Puji Sunanto, SH bukan merupakan Akta Autentik. Selanjutnya, karena Nurbaini dan Marizon dapat membuktikan adanya cacat hukum pada AJB tersebut, maka AJB menjadi batal demi hukum.

Akibat hukum terhadap pembuatan akta autentik yang tidak memenuhi UUJN, maka Notaris mendapat sanksi yaitu:

- a. Sanksi Perdata Sanksi ini berupa pengantian biaya, ganti rugi dan bunga yang merupakan akibat yang harus diterima Notaris atas tuntutan para penghadap jika Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta dibawah tangan atau Akta akan menjadi batal demi hukum. Akta yang batal demi hukum maka Akta tersebut dianggap tidak pernah ada dan sesuatu yang tidak pernah dibuat maka tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi.
- b. Sanksi Administratif, Sanksi ini berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak hormat. Dalam menegakkan sanksi administratif pada Notaris yang menjadi instrumen pengawas adalah Majelis Pengawas⁴⁵

Akibat hukum terhadap Akta Autentik yang dibuat tidak berdasarkan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 44 ayat (1) UUJN, dikaitkan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf e, huruf j, dan huruf m UUJN maka kekuatan hukum Akta Autentik tersebut menjadi Akta di bawah tangan, artinya Akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sebagaimana Akta Autentik. Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang

AJB yang terdapat di dalam kasus, tidak memenuhi syarat kesepakatan. Dimana pihak penjual dalam akta yakni Nurbaini dan Marizon tidak mengetahui bahwa AJB tersebut telah dibuat, sehingga AJB tersebut batal demi hukum. Notaris Puji Sunanto, SH sebagai pejabat pembuat Akta tersebut dapat terkena sanksi perdata yakni membayar biaya untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pihak yang merasa dirugikan dalam hal ini Marizon dan Nurbaini. Dalam ranah pidana, Notaris yang tidak memenuhi kewajibannya dapat dijatuhi pidana terkait pelanggaran. Sanksi pidana tersebut dapat dijatuhkan kepada Notaris apabila memang terbukti bahwa Notaris tersebut melakukan tindak pidana. Pada kasus ini, Notaris Puji Sunanto, SH terbukti melakukan tindak pidana turut serta pemalsuan surat sebagaimana terkandung dalam Pasal 55 dan Pasal 263 KUHP. Nurbaini dan Marizon sebagai pelapor dapat membuktikan adanya tindak pidana tersebut dengan menghadirkan pegawai Notaris Puji Sunanto, SH yaitu Rina dan Ismay sebagai

⁴⁵ Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan*, hlm 22.

saksi-saksi. Oleh karena itu, Notaris mendapat hukuman pidana penjara selama satu tahun delapan bulan.

C. Kesimpulan dan Saran

1. Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dibahas dalam penulisan ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Keabsahan akta yang di dalamnya terdapat kausa palsu adalah menjadi batal demi hukum apabila kausa palsu tersebut mengandung kausa yang terlarang. Kausa yang terlarang dan kekuatan hukumnya diatur dalam Pasal 1337 dan 1335 KUHPerdara. Kausa terlarang adalah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian yang cacat hukum tidak dapat mengikat para pihak atau dengan kata lain perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada
2. Akibat hukum bagi notaris yang terlibat dalam pembuatan akta dengan kausa palsu adalah terkena sanksi pidana dan administrasi berdasarkan UUJN serta dapat dijatuhi sanksi dari INI. Dalam kasus, notaris diancam dengan Pasal 264 jo 55 KUHP dengan pidana penjara maksimal 5 tahun. Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 166/ Pid.B/ 2016/ PT.PBR notaris Puji Sunanto, SH akhirnya dijatuhi hukuman pidana penjara selama satu tahun delapan bulan dan mendapat sanksi administrasi berdasarkan Pasal 13 UUJN

2. Saran

1. Para pihak sebaiknya memastikan kesepakatan beserta akibat-akibatnya adalah benar apa yang telah disetujui bersama. Hal ini untuk menghindari ketidaktahuan salah satu pihak dan memberi kesempatan kepada pihak lain untuk melakukan penipuan atau tindakan merugikan lainnya
2. Notaris sebagai jabatan kepercayaan seharusnya memegang teguh asas profesionalitas yang diwujudkan dalam ketentuan-ketentuan dalam UUJN. Oleh karena itu, notaris wajib menolak membuat akta dengan kausa terlarang yang melanggar ketentuan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum sehingga tidak ada pihak yang dirugikan
3. Perjanjian simulasi yang memuat dua persetujuan saling bertentangan, baik mengandung kausa terlarang maupun tidak, harus dipahami oleh notaris dalam menjalankan jabatannya. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya cacat hukum dalam akta. Pemahaman perjanjian simulasi beserta kausa di dalamnya dapat dilakukan melalui pelatihan atau seminar oleh organisasi notaris maupun lembaga pendidikan kenotariatan

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 4432.

-----, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5491. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: PT Balai Pustaka, 2013.

B. Buku

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Jabatan Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Cetakan 2. PT.Refika Aditama. Bandung. 2009.
- *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT.Refika Aditama. Bandung, 2011.
- Bertens, K. *Etika*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 1997.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. PT Citra Adya Bakti. Bandung. 2007.
- *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. PT Citra Aditya. Bandung. 2010.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. National Legal Reform Program. Jakarta. 2010.
- H.S, Salim. *Perancangan Kontrak dan MOU*. PT Sinar Grafika. Jakarta. 2007.
- Kanter, E.Y. *Etika Profesi Hukum; Sebuah Pendekatan Religius*. PT Storia Grafika. Jakarta. 2001.
- Komariah. *Hukum Perdata*. Universitas Muhammadiyah Malang. Malang. 2002.
- Latumenten, Pieter E. *Cacat Yuridis Akta Notaris dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*. Tuma Press. Jakarta. 2011.
- Notodisoerjo, R. Soegono. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Cetakan 2. PT.Raja Grafindo Persada. Jakarta. 1993.
- Rahman, Hasanuddin. *Contract Drafting*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. 2003.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. 1992
- Soepadmo, Djoko. *Teknik Pembuatan Akta Seri B-1*. PT.Bina Ilmu. Surabaya. 1994.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. PT Intermasa. Jakarta. 1979
- Pembuktian dan Daluwarsa*. PT Intermasa. Jakarta. 1986.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Cetakan 1. PT. Ichtiar Baru Van Hoeve. 2007.
- Thamrin, Husni. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Cetakan 2. Laksbang Pressindo. Yogyakarta. 2011.

C. Internet

- Anonim. *Perjanjian Simulasi dalam Akta Notaris*. <https://notariscimahi.co.id/akta-notaris/perjanjian-simulasi-dalam-akta-notaris>. [diakses pada tanggal 12 Oktober 2018]
- *Macam-macam Akta Notaris*. <https://notariscimahi.co.id/akta-notaris/macam-macam-akta-notaris>. [diakses pada tanggal 12 Oktober 2018]
- *Akta Otentik Sebagai Pembuktian yang Sempurna*. <http://kumpulanakta.blogspot.com/>. [diakses pada tanggal 12 Oktober 2018]
- Saparto, Sudarno Hardjo. *Azas Konsensualisme dan Azas Kepribadian Kontrak (Privity of Contract)*. http://masterasuransi.blogspot.com/2017/03/azas-konsensualisme-dan-azas_27.html. [diakses pada tanggal 11 Oktober 2018]

Rahmad Rivai. *Pengertian dan Perbedaan Akta Otentik dengan Akta di Bawah Tangan*, <http://rahmadvai.blogspot.com/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html>. [diakses pada tanggal 11 Oktober 2018]

Turnady, Wibowo. *Perjanjian Simulasi*, <http://www.jurnalhukum.com/perjanjian-simulasi/>. [diakses pada tanggal 12 Oktober 2018]