

PERJANJIAN SIMULASI DAN PENYALAHGUNAAN KEADAAN SEBAGAI ALASAN KEBATALAN PERJANJIAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MATARAM NOMOR 234/PDT.G/2020/PN.MTR

Dona Berisa, Pieter Everhardus Latumenten, Daly Erni

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Artikel ini membahas tentang pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli, akta kuasa menjual dan akta jual beli oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram. Pembatalan ini memenuhi unsur adanya perjanjian simulasi dalam proses pembuatan akta dimaksud. Terdapat pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak ketiga. Agar terwujudnya perbuatan simulasi, harus terdapat penyimpangan antara kehendak dan pernyataan. Adapun permasalahan yang diangkat adalah putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr yang membatalkan akta autentik sebagai penyalahgunaan keadaan merupakan perjanjian simulasi serta bagaimana implikasi pembatalan akta berdasarkan *misbruik van omstgandigheden* yang merupakan perjanjian simulasi yang berlaku bagi para pihak dan pihak ketiga yang beritikad. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis normatif dengan melakukan pendekatan bahan kepustakaan. Adapun analisis data dilakukan secara diagnostik. Hasil penelitian ini, perjanjian simulasi merupakan penyimpangan dari syarat objektif dan subjektif suatu perjanjian. Ini berakibat sebuah perjanjian batal demi hukum atau dapat dibatalkan sepanjang dimintakan oleh pihak yang berkepentingan. Dengan begitu, Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib mengedepankan sikap kehati-hatian agar akta autentik yang dibuatnya terbebas dari unsur perjanjian simulasi.

Kata kunci: akta; pembatalan; perjanjian simulasi.

1.PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Akta autentik memiliki kekuatan bukti lengkap yang memuat perbuatan hukum para pihak sebagai perwujudan kehendak para pihak yang diejawantahkan dalam pernyataan. Adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian dan pihak ketiga yang terkait, seperti kehendak untuk mengadakan perjanjian hutang piutang dengan jaminan kebendaan atau pengakuan hutang, tetapi dinyatakan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, yang mengandung kausa yang palsu atau bentuk penyimpangan dari penjualan objek jaminan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, keberadaan profesi Notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat tugas pokoknya sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai

akta-akta autentik sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdata. Pasal 1868 KUHPerdata isinya: “Suatu akta otentik adalah 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 dimana akta dibuatnya.”¹

Dari pasal tersebut, bisa disimpulkan suatu akta baru mempunyai nilai otentisitas jika memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata yaitu:²

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Pasal ini hanya merumuskan batasan atau definisi tentang akta autentik, dan tidak memberikan penjelasan siapa Pejabat Umum, batas wewenang Pejabat Umum, serta tempat Pejabat Umum itu berwenang dan bentuk aktanya. Secara implisit pasal ini memberi perintah kepada pembuat undang-undang supaya membuat suatu undang-undang yang mengatur tentang Pejabat Umum dan bentuk akta autentik, sehingga pasal ini merupakan sumber lahirnya akan keberadaan Pejabat umum.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) merupakan implementasi dari pasal 1868 KUHPerdata, yang menunjuk Notaris selaku pejabat umum dan juga mengatur tentang kewenangan notaris selaku pejabat umum dan bentuk akta Notaris. Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan yang diberikan oleh Negara untuk melayani masyarakat. Kewenangan Notaris tak hanya terbatas dalam Undang-undang Jabatan Notaris tetapi kewenangan-kewenangan yang tercantum dalam undang-undang lainnya.

Notaris dalam menjalankan kewenangannya mengacu pada Pasal 15 ayat (1) UU Jabatan Notaris, yaitu:

“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 autentik, 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.”³

Kewenangan Notaris selain dalam pembuatan akta berkaitan juga dengan wewenang tempat dan kedudukan Notaris. Notaris hanya berwenang membuat akta di tempat dimana akta itu dibuat. Dalam Pasal 18 ayat (1) UUJN, Notaris mempunyai tempat

¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjiptosudibio, cet.27, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), (Selanjutnya KUHPer), Pasal 1868.

² GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1980), hlm.42.

³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014*, Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491, Pasal. 15 ayat (1).

kedudukan di daerah atau di kota, dan di Pasal 2, Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Seorang Notaris untuk menjalankan jabatannya di dalam satu propinsi yang meliputi tempat kedudukan Notaris tersebut dan tidak diperkenankan atau tidak berwenang melaksanakan pembuatan akta di propinsi di luar wilayah jabatannya. Kewenangan Notaris berkaitan dengan waktu, yaitu Notaris hanya berwenang pada saat akta tersebut dibuat tidak dalaam keadaan sedang cuti atau tidak sedang diberhentikan dengan hormat.⁴ Kewenangan Notaris berkaitan dengan orang, kewenangan pembuatan akta dibuat di hadapan Notaris untuk setiap orang kecuali yang dilarang dalam undang-undang. Ketidakwenangan Notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan orang yaitu disebutkan dalam Pasal 52 ayat 1 UUJN, yaitu Notaris tidak berwenang untuk membuat akta terkait dengan dirinya, istri atau suami sendiri, dan orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun dalam hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan atau keatas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis lurus kesamping sampai dengan derajat ketiga.⁵ .

Pasal 1320 KUHPPerdata mengaskan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat yaitu: “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; suatu hal tertentu (objek perjanjian) dan suatu sebab yang halal atau tidak dilarang.”⁶ Subekti membedakan syarat pertama dan kedua sebagai syarat subjektif karena mengenai subjeknya yang mengadakan perjanjian dan jika syarat ini tidak dipenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan (*voidable* atau *vernietigbaar*), sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan dan jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum (*null and void*).⁷

Syarat keempat kausa yang halal maksudnya isi atau dasar perjanjian harus halal atau bukan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu, yaitu kausanya bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian yang dibuat dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu mengakibatkan aktanya batal demi hukum.

Perjanjian simulasi dapat terjadi disebabkan karena motivasi dalam membuat suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang atau perbuatan hukum yang dituangkan dalam suatu akta mengandung kausa yang palsu. Perbuatan hukum yang dimuat dalam akta Notaris dapat mengandung cacat yuridis yang dapat mengakibatkan kebatalan akta tersebut. Perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang disembunyikan (dirahasiakan) akibat hukumnya terhadap pihak ketiga, dapat terjadi dalam 2 bentuk yaitu:

“1. Persetujuan lanjutan (akta alanjutan atau perjanjian simulasi) dibuat bertentangan dengan persetujuan awal (akta aslinya), dan persetujuan lanjutan mengandung kausa yang terlarang dan keadaan yuridis dari akibat hukumnya disembunyikan terhadap pihak ketiga dan;

⁴ Alwesius, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, (Jakarta: LP3H, 2018), hlm. 6.

⁵ *Ibid.*, hlm. 7.

⁶ KUHPPer, Pasal. 1320.

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.VI, (Jakarta: PT Intermasa, 1979), hlm.17-21.

2. Persetujuan lanjutan (akta lanjutan atau perjanjian simulasi) dibuat bertentangan dengan persetujuan awal (akta asli), dan persetujuan lanjutan tidak mengandung kausa yang terlarang dan keadaan yuridis dari akibat hukumnya disembunyikan terhadap pihak ketiga.”⁸

Dari pemaparan di atas, penulis mencoba mengangkat masalah Notaris/PPAT yang terseret pada persoalan hukum atas akta autentik yang dibuatnya. Pada perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr ini akta autentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT DZ, dibatalkan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Mataram.

Perkara ini berawal dari utang piutang/pinjam-meminjam yang seolah dibuat dalam bentuk perjanjian Gadai dengan objek jaminan Sertipikat Hak Milik. GA dan GH sebagai Penggugat I dan Penggugat II melawan MM, HH, NS dan DZ, sebagai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Kantor Pertanahan Kota Mataram sebagai Turut Tergugat.

Dalam putusannya hakim memutuskan dan menyatakan membatalkan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara IGH dan HH, akta kuasa menjual antara IGH dan HH yang dibuat Notaris DZ, serta akta jual beli yang dibuat oleh PPAT DZ, tertanggal 19 Juni 2019. Ketiga akta autentik tersebut dinyatakan tidak berkekuatan hukum karena mengandung unsur penyalahgunaan keadaan.

Adanya permasalahan pembatalan akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT dirasakan perlu untuk dilakukan penelitian yang berjudul: “Implikasi Pembatalan Akta Berdasarkan *Misbruik van Omstandigheden* Dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr. yang Merupakan Perjanjian Simulasi”

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang diuraikan tersebut, dapat dirumuskan masalah yang menjadi pokok penelitian yang dituangkan dalam artikel ini, yaitu:

1. Bagaimana putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN Mtr yang membatalkan tiga akta sebagai penyalahgunaan keadaan merupakan perjanjian simulasi?
2. Bagaimana implikasi pembatalan akta berdasarkan *misbruik van omstandigheden*, yang merupakan perjanjian simulasi yang berlaku bagi para pihak dan pihak ketiga yang beritikad baik?

2. PEMBAHASAN

2.1. Kasus Posisi

Untuk menganalisis pokok masalah dalam artikel ini, penulis akan memaparkan kronologi dan fakta hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor: 234/Pdt. G/2020/PN Mtr yang menjadi bahan studi dalam penelitian ini.

⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm.86-92.

Pada sekitar tahun 2018, Pasangan suami istri GH dan GA (Penggugat I dan Penggugat II) dan MM (Tergugat I) awalnya saling mengenal. MM yang berprofesi sebagai Kontraktor saat itu memohon kepada GH dan GA untuk dipinjamkan sertipikat tanah yang terletak di Kelurahan Pagutan Timur Kecamatan Mataram Kota Mataram Provinsi NTB. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 718 atas nama GH yang di atasnya berdiri ruko dua lantai tersebut akan dijadikan sebagai jaminan pinjaman untuk membiayai proyek rumah sakit yang dikerjakan MM.

GH dan GA pun menyetujui peminjaman sertipikat untuk digadai tersebut. Kemudian MM mempertemukan para Penggugat dengan HH (Tergugat II) selaku pihak pemberi pinjaman. Disepakati gadai sertipikat senilai Rp350.000.000,00 (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah). GH dan GA kemudian menandatangani akta Utang Piutang yang dibuat Notaris DZ (Tergugat IV) di rumah GH dan GA. MM berjanji akan mengembalikan dana tersebut 6 bulan setelah proses peminjaman.

Selang 6 bulan kemudian HH mendatangi GH dan mengabarkan jika pinjaman yang diberikan sebelumnya belum juga dilunasi oleh MM. Dan total pinjaman yang harus dilunasi menjadi sebesar Rp588.000.000,00 (Lima Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah). Tak hanya itu, HH mengatakan akta perjanjian yang ditandatangani sebelumnya oleh para Penggugat bukanlah perjanjian gadai sertipikat melainkan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dan akta Kuasa Menjual.

Akta PPJB No. 1 Tanggal 26 Februari 2018 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No 2 tanggal 26 Februari 2018 tersebut kemudian oleh HH dijadikan dasar untuk membuat Akta Jual Beli No 9 Tanggal 19 Juni 2019 di hadapan Notaris DZ dalam kapasitasnya sebagai PPAT. Yang kemudian ditindaklanjuti dengan proses balik nama sehingga SHM Nomor 718/ Pagutan Timur yang tadinya milik GH beralih nama menjadi milik HH.

Merasa dirugikan, GH dan GA kemudian melayangkan gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram. Dalam gugatannya Penggugat memohon Pengadilan Negeri Mataram memberi putusan diantaranya: Menyatakan bahwa segala surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang terbit akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum, terutama:

- a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 Tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat Tergugat IV;
- b. Akta Kuasa Menjual No 2 Tanggal 26 Februari 2018 yang dibuat Tergugat IV;
- c. Akta Jual Beli No 9 tanggal 19 Juni 2019 yang dibuat Tergugat IV;
- d. Menyatakan batal / tidak dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat proses balik nama Sertipikat Nomor 718/Pagutan Timur yang semula atas nama Penggugat II kemudian berubah ke atas nama Tergugat II.

Setelah memeriksa perkara ini dengan mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram memutuskan perkara ini dengan amar putusan diantaranya:

1. Mengabulkan gugatan Para penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
3. Membatalkan: Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 Tanggal 26 Februari 2018; Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 Tanggal 26 Februari 2018; dan Akta Jual Beli Nomor 9/2019.

Dalam putusan butir 2, majelis hakim pengadilan Negeri Mataram menyatakan perbuatan hukum HH adalah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sehingga akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT DZ batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Atas dasar itu, penulis ingin menganalisis putusan tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan serta ketentuan hukum lainnya

2.2. Dasar Pembatalan Akta Dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr.

2.2.1. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan yaitu terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini.¹ Menurut Van Dunne pada penyalahgunaan keadaan, tidaklah semata-mata berhubungan dengan isi perjanjian, tetapi berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan pernyataan kehendak dan dengan sendirinya persetujuan satu pihak cacat.²

Van Dunne juga menyatakan pendapatnya bahwa tidaklah tepat menyatakan perjanjian yang terjadi di bawah pengaruh penyalahgunaan keadaan itu berhubungan dengan terjadinya kontrak. Bahwa suatu perjanjian terjadi dalam keadaan-keadaan tertentu tidak mempunyai pengaruh atas dibolehkannya tidaknya sebab perjanjian itu.³

Penyalahgunaan keadaan itu menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak. Menikmati keadaan orang lain tidak menyebabkan isi kontrak atau maksudnya tidak dibolehkan, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas. Di dalam KUH Perdata belum ada pengaturan tentang penyalahgunaan keadaan ini. Hal tersebut hanya ditemukan dalam yurisprudensi.

Penyalahgunaan keadaan termasuk dalam cacat kehendak, dengan akibat hukumnya menjadi batal. Penyalahgunaan keadaan yang merugikan salah satu pihak pada prinsipnya merupakan penyalahgunaan kesempatan pada pihak lain. Menurut Van Dunne, ajaran penyalahgunaan keadaan ini mengandung dua unsur yaitu unsur kerugian bagi pihak yang satu dan unsur yang timbul karena sifat perbuatan, yakni penyalahgunaan keunggulan ekonomi dan keunggulan kejiwaan.⁴

1. Penyalahgunaan Keunggulan ekonomi.

Penyalahgunaan keunggulan ekonomi apabila satu pihak mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak lain, sehingga pihak lain tersebut terpaksa mengadakan

¹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 442

² H.P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan di Indonesia)*, ed. revisi II, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm. 50

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*, hlm. 51-52.

perjanjian. Ada beberapa syarat untuk dapat dinyatakan sebagai penyalahgunaan keunggulan ekonomi, yaitu:

- a. Satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak lainnya;
- b. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.

Faktor-faktor yang dapat mencirikan tentang adanya penyalahgunaan kekuasaan atau keunggulan ekonomi menurut Setiawan adalah:⁵

- 1) Adanya syarat-syarat yang diperjanjikan, yang sebenarnya tidak masuk akal atau yang tidak patut atau yang bertentangan dengan perikemanusiaan (*onredelyke contractsvoorwarden*) atau (*unfair contract terms*).
- 2) Pihak debitur berada dalam keadaan tertekan.
- 3) Apabila terdapat keadaan dimana bagi debitur tidak ada pilihan-pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian-perjanjian dengan syarat-syarat yang memberatkan.
- 4) Nilai dari hasil perjanjian tersebut sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak.

2. Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan.

Penyalahgunaan keunggulan kejiwaan apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, misalnya, hubungan dokter dengan pasien, advokat dengan klien, atau keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, misalnya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, atau kurang pengetahuan.⁶

Syarat untuk mengetahui adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, yaitu:⁷

- a. Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif, seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami dan istri, dokter dan pasien, advokat dan klien, pendeta dan jemaat.
- b. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik atau tidak sehat dan sebagainya.

2.2.2. Perjanjian Simulasi

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.

Perjanjian tersebut bertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak lain atau pihak ketiga. Perjanjian simulasi dapat terjadi ketika ada

⁵ Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, (Bandung: PT Alumni, 2008), hlm. 191.

⁶ Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan*, hlm. 52.

⁷ Setiawan, *Aneka Masalah*, hlm. 191.

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.

KUHPerdata, merumuskan perjanjian simulasi sebagai berikut:

“Persetujuan lebih lanjut yang dibuat dalam akta tersendiri (dimaksudkan adalah perjanjian simulasi) yang 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.”⁸

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:

- 1) 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).
- 2) 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.
- 3) 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.⁹

⁸ KUHPer, Pasal. 1873.

⁹ Anonim, *Perjanjian Simulasi dalam Akta Notaris*, <https://notariscimahi.co.id/akta-notaris/perjanjian-simulasi-dalam-akta-notaris>, diunduh Pukul 19:53 WIB.

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 ketidaksesuain 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.¹⁰

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

- 1) 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
- 2) 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 hibah.¹¹

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 perjanjian utang piutang antara Tergugat I dan Tergugat II disembunyikan dan terkesan bahwa yang dibuat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli beserta Kuasa Menjual antara Penggugat dan Tergugat II.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang menyidangkan perkara ini dalam amar putusannya menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat, yaitu:

- 1) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 Tanggal 26 Februari 2018;
- 2) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 2 Tanggal 26 Februari 2018;
- 3) Akta Jual Beli Nomor 9/2019.

Pembatalan ketiga akta dimaksud didasari pertimbangan hukum Majelis hakim yang mengklasifikasikan perbuatan Tergugat II sebagai penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van omstandigheden*). Majelis Hakim menyatakan dalil Gadai dapat dibuktikan oleh para penggugat (GH dan GA) dengan fakta adanya jadwal dan harga penebusan.

¹⁰ *Ibid.*, hlm.20.

¹¹ Wibowo Turnady, *Perjanjian Simulasi*, <http://www.jurnalhukum.com/perjanjian-simulasi/>, diunduh Pukul 20:13 WIB

Adanya akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual adalah formalitas yang dipersyaratkan HH selaku Tergugat II, untuk pencairan pinjaman sebesar Rp350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada MM (Tergugat I). Jadi bagi Majelis hakim jelas terlihat kedudukan GH dan GA serta MM secara ekonomi adalah lemah karena membutuhkan pinjaman dari HH. Mereka dengan terpaksa mengikuti apa yang dipersyaratkan oleh HH.

Sehingga menurut Majelis Hakim, akta autentik dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan oleh HH dan juga atas peran MM. Ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3406 K/Pdt/w019, tanggal 16 desember 2019 dalam perkara Kasasi antara H. Abdulrahim lawan Muhammad D Aminullah dkk.

Penulis sepakat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mataram yang membatalkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Notaris DZ serta akta jual beli yang dibuat dihadapan DZ dalam kapasitasnya sebagai PPAT. Hanya saja, pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan perbuatan hukum Tergugat II memenuhi klasifikasi sebagai Penyalahgunaan Keadaan (*misbruik van omstandigheden*) bagi penulis adalah kurang tepat.

Perbuatan hukum yang tepat dan dilakukan adalah Perjanjian Simulasi atas dasar Kausa Palsu. Dimana hal tersebut merupakan penyimpangan atas ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1320 KUH Perdata. Ini terlihat dari beberapa fakta hukum dalam perkara ini, diantaranya:

1. GH dan GA mengetahui antara MM dan HH menyepakati Perjanjian Hutang Piutang sebesar Rp.350.000.000.00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan jangka waktu pelunasan selama 6 bulan dengan nilai pengembalian sebesar Rp.588.000.000.00 (lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah);
2. HH secara dibawah tangan membuat Surat Pernyataan kepada MM Tertanggal 26 Februari 2018, yang substansinya adalah HH bersedia menjual kembali sebidang tanah SHM No. 718/Pagutan Timur tersebut kepada GH dengan Harga Rp.588.000.000.00 (Lima Ratus Delapan Puluh Delapan Juta Rupiah) dalam jangka Waktu 6 (Enam) bulan atau paling lambat sampai Tanggal 27 Agustus 2018;
3. GH dan GA yang notabene merupakan pemilik sah atas sebidang tanah SHM No. 718/Pagutan Timur tersebut memahami surat yang ditandatangani merupakan "Perjanjian Gadai" yang mana sebagai pihak yang tertera namanya dalam SHM No. 718/Pagutan Timur merekalah yang harus menandatangani akta dimaksud. MM dan HH sempat meyakinkan GH dan GA bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang ditandatangani hanyalah formalitas dan dapat ditebus kembali berdasarkan surat pernyataan yang telah dibuat dan ditandatangani oleh HH.

Keadaan tersebut menjelaskan bahwa antara kehendak dan pernyataan yang dibuat terdapat ketidaksesuaian. Dimana kehendak GH dan GA terhadap HH untuk membuat perjanjian Gadai namun dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual. Di sisi lain, perjanjian awal antara GH dan GA terhadap MM sebenarnya adalah pinjam meminjam (hutang piutang), namun peristiwa hukum yang terjadi membuat GH dan

GA menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dilatari kausa yang palsu dan bukan kausa yang sebenarnya.

Secara prinsip akta autentik yang dibuat antara GH,GA dan HH dihadapan Notaris DZ mengabaikan ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian, yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kausa yang halal. Sahihnya, perjanjian simulasi dapat terjadi disebabkan karena motivasi dalam membuat suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang atau perbuatan hukum yang dituangkan dalam suatu akta mengandung kausa yang palsu.

Kausa yang palsu atau sebab yang palsu dapat terjadi jika suatu kausa tidak sesuai dengan yang sebenarnya atau kausa yang disimulasikan. Kemungkinan juga dapat terjadi kekeliruan terhadap kausanya. Jadi yang penting bukan apa yang dinyatakan sebagai kausa, melainkan apa yang menjadi kausa sebenarnya.

Perjanjian simulasi terjadi jika suatu persetujuan mengandung kausa yang palsu dan bukan kausa yang sebenarnya. 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.¹² Perbuatan hukum yang dimuat dalam akta Notaris dapat mengandung cacat yuridis yang dapat mengakibatkan pembatalan akta tersebut.

Jadi, akta perjanjian pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual sebagai akta pura-pura (simulasi) sebenarnya melanggar syarat subjektif dan syarat objektif dari sebuah perjanjian, hasilnya adalah dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Dari semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.¹³

2.3.Implikasi Pembatalan Akta

2.3.1. Kebatalan Perjanjian Simulasi dengan Kausa Palsu

Pasal 1320 KUHPerdara secara tegas menekankan perjanjian harus memuat suatu kausa yang halal sebagai salah satu syarat sahnya Perjanjian. 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

¹² Pieter Latumeten, *Bentuk Dan Substansi Perjanjian Simulasi Melalui Media Akta Notaris*, <http://magister-kenotariatan.blogspot.com/2012/08/bentuk-dan-substansi-perjanjian.html>, diakses pada 22-07-2021, pukul 15.00 WIB.

¹³ Haneke Rani, Widodo Suryandono, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang Dianggap Sebagai Akta Pura-pura Ditinjau Dari Kausa Perjanjian Terkait Dengan Pasal 1320 juncto Pasal 1335 KUHPerdara (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1031/Pdt.G/2018/PN.Dps)*, Indonesian Notary, hlm.13.

tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”¹⁴

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:¹⁵

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

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 intuk jenis perjanjian formil, yang beraakibat 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.¹⁶

¹⁴ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjiptosudibio, cet.27, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Pasal 1335.

¹⁵ Salim H.S, *Perancangan Kontrak dan MOU*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2007), hlm 95-98.

¹⁶ *Ibid.*, hlm.45

Secara teoritik, 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 KUHPerdara, yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Sementara perjanjian dinyatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat objektif dari perjanjian, yakni suatu hal tertentu dan sebab atau kausa yang halal atau tidak terlarang. Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah sebab atau kausa yang halal. Syarat tersebut dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang isinya:

“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 KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”¹⁷

Tidak sahnya kausa terlarang diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdara yang berbunyi, “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”¹⁸ Suatu perjanjian dilarang oleh Undang-Undang dapat ditinjau dari tiga aspek, yaitu substansi perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang, pelaksanaan perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang, atau motivasi atau maksud dan tujuan dalam membuat perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang.¹⁹

Penjabaran aspek-aspek tersebut, yaitu:²⁰

1. Substansi perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang.

Salah satu contoh yaitu pembuatan kuasa mutlak yang obyeknya adalah hak atas tanah. Memuat kausa 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)

¹⁷ KUHPer, Pasal. 1337.

¹⁸ *Ibid.*, Ps. 1335.

¹⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 305-355.

²⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Adya Bakti, 2007), hlm 377-378.

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 kausa 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 dalam perjanjian, yakni:

- 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;
- c. Perjanjian dengan kausa terlarang yaitu suatu perjanjian yang bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.”²¹

Sesuatu yang tidak dinyatakan atau berbeda dari yang dinyatakan, bisa menjadi sebuah kausa yang halal.²² 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.

²¹ KUHPer, Pasal. 1337.

²² *Ibid.*, Pasal.1336.

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

- 1) 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.
- 2) Larangan yang berhubungan dengan tanah.
Salah satu contohnya adalah larangan bagi orang asing baik langsung maupun tidak langsung untuk memiliki hak atas 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 UUPA). UUPA mengatur bahwa Warga Negara Asing tidak boleh memiliki hak atas tanah berupa Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.

2.2.2. Kekuatan Mengikat Perjanjian Simulasi bagi pihak ketiga yang beritikad baik

Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata mengenai pelaksanaan suatu perjanjian, berbunyi: “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”²³ Esensi pasal ini bahwa perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, bagi para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata dalam perjanjian itu dan oleh kata-kata ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu, melainkan juga oleh itikad baik. Itikad baik disebut *bona fides*, artinya kedua belah pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patut saja antara orang-orang sopan, tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, akal-akalan, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain.²⁴

Ada 2 (dua) pemahaman itikad baik yang dimaksud dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata, yaitu:²⁵

1. Tingkah laku para pihak dalam pelaksanaan perjanjian harus diuji atas dasar norma-norma objektif yang tidak tertulis. Pengertian objektif adalah tingkah lakunya harus sesuai dengan dengan anggapan umum tentang itikad baik. Norma-norma tidak tertulis dapat dibandingkan dengan norma tidak tertulis yang dianut Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum yaitu kecermatan yang patut dalam pergaulan masyarakat.
2. Tidak menunjuk pada nilai-nilai objektif yang tidak tertulis tetapi kepada keadaan jiwa dan keadaan jiwa itu dilindungi oleh undang-undang seperti “tidak mengetahui adanya cacat” meliputi juga “tidak usah mengetahui.”

Itikad baik memiliki fungsi menambah yaitu menambah isinya suatu perjanjian tertentu dan dapat juga menambah kata-kata ketentuan-ketentuan perundang-undangan

²³ *Ibid.*, Pasal.1338.

²⁴ P.L Wery, *Perkembangan hukum Tentang Itikad Baik di Nederland: Ceramah pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga di Surabaya pada tanggal 26 Februari 1990*, (Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990).

²⁵ *Ibid.*

sebagai hukum pelengkap. Itikad baik juga memiliki fungsi membatasi dan meniadakan, yaitu pembatasan perjanjian dalam kasus-kasus dalam mana pelaksanaan menurut kata-kata betul-betul tidak dapat diterima karena tidak adil. Fungsi membatasi dari itikad baik merupakan pengecualian dari asas *pacta sunt servanda*.

Perlindungan pihak ketiga yang beritikad baik diatur juga dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Apakah orang dapat menjadi pemilik jika dengan itikad baik memperoleh dari orang yang tidak berwenang untuk menguasai? Hal ini berkaitan dengan sistim publikasi yang dianut dalam PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Sistim publikasi yang digunakan dalam PP 24 tahun 1997 adalah Sistim Negatif yang mengandung unsur positif.

Budi Harsono, mengatakan bahwa “Pendaftaran Tanah yang diselenggarakan merupakan suatu “*Rechtskadaster*” yaitu pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, sehingga pada dasarnya pihak ketiga yang beritikad baik dan mendasarkan perbuatannya pada keterangan yang diberikan oleh pendaftaran tanah mendapat perlindungan hukum.”²⁶

Mahkamah Agung melalui yurisprudensinya, yakni Putusan MA Nomor 1230K/SIP/1980 tanggal 28 Maret 1982, Putusan MA Nomor 3595K/PDT/1986 tanggal 28 Februari 1989 dan Putusan MA Nomor 1100K/SIP/1978 tanggal 28 Juli 1983 telah mengukuhkan perlindungan pihak ketiga yang beritikad baik dalam hal perolehan kepemilikan tanah dan atau bangunan.

Perjanjian simulasi menurut pasal 1873 KUHPerdota yaitu persetujuan lebih lanjut yang dibuat dalam suatu akta tersendiri 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.

Asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdota, yaitu: Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini secara langsung memberikan wewenang kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian supaya tidak bertentangan dengan rasa keadilan. Itikad baik perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan, sehingga pelaksanaan perjanjian disyaratkan dengan itikad baik.²⁷

Namun hal ini hanya berlaku sepanjang pihak ketiga secara itikad baik tidak mengetahui adanya perjanjian simulasi tersebut dan karena itu pihak ketiga itu mendapat perlindungan hukum.²⁸ Jika dikaitkan kasus ini, perjanjian simulasi yang dibuat belum melibatkan pihak ketiga yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1873 KUHPerdota. Sebagai contoh, Jika X membeli tanah dari Y (orang yang namanya tertulis

²⁶ Budi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian I Jilid II, (Jakarta: Djambatan, 1971), hlm.3-4.

²⁷ Cahyono, *et.all. Mengenal Hukum Perdata*. (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008), hlm. 135

²⁸ *Ibid.*

sebagai pemegang hak) dan tidak mengetahui bahwa tanah tersebut sebenarnya adalah milik Z, maka jual beli atas tanah tersebut dianggap tetap sah, sepanjang X tidak mengetahui adanya perjanjian simulasi antara Y dan Z.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

Dari apa yang telah diuraikan di bab-bab sebelumnya, maka simpulan dari artikel ini adalah sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr yang membatalkan tiga akta autentik pada perkara yang menjadi bahan penelitian ini didasarkan pada penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstagedigeheden*). Penyalahgunaan keadaan dimaksud, yakni kedudukan salah satu pihak adalah lemah secara ekonomi sehingga dengan terpaksa menandatangani perjanjian. Dalam ajaran tentang penyalahgunaan keadaan, adanya keunggulan ekonomi pada salah satu pihak sehingga pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian menjadi syarat adanya penyalahgunaan keadaan. Dalam kasus ini, Pengadilan menilai pihak Penggugat dalam posisi yang lemah secara ekonomi dan pihak Tergugat adalah pihak yang memiliki keunggulan ekonomi. Namun bagi penulis, pembatalan akta autentik yang diputus Pengadilan Negeri Mataram adalah lebih tepat sebagai perjanjian simulasi. Perjanjian simulasi dimaksud didasari analisis adanya ketidaksesuaian atau penyimpangan antara kehendak dan pernyataan para pihak saat pembuatan akta autentik tersebut. Kehendak para pihak sahnya adalah perjanjian Utang Piutang namun dinyatakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual. Penyimpangan ini memberi kesan bahwa para pihak telah melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini membuat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual, padahal sebenarnya di antara keduanya diakui bahwa tidak ada akibat hukum yang terjadi. Perjanjian simulasi ini secara implisit terkandung dalam Pasal 1873 KUHPdata. Disamping itu, pertimbangan hukum Pengadilan yang menyatakan Penggugat adalah lemah secara ekonomi dan pihak Tergugat memiliki keunggulan ekonomi adalah kurang tepat dengan melihat fakta bahwa yang membutuhkan dana pinjaman bukanlah pihak Penggugat yang membuat perjanjian. Sehingga tak ada ketergantungan pihak Penggugat kepada Tergugat yang memaksa dirinya terpaksa mengadakan perjanjian. Esensinya, antara para pihak awalnya menyepakati adanya pemberian pinjaman dana dari Pihak Tergugat II kepada Tergugat I yang dikonkritkan dengan Perjanjian Gadai yang melibatkan Penggugat selaku pemegang surat hak milik (SHM No.718). Dengan begitu, akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini Notaris DZ (Tergugat IV) pada prinsipnya tidak didasari pada kausa yang sebenarnya melainkan atas dasar kausa palsu. Pasal 1335 KUH Perdata memberi landasan yang jelas terkait hal ini, yakni "Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Ini sejalan dengan teori bahwa perjanjian simulasi terjadi jika suatu persetujuan mengandung kausa yang palsu dan bukan kausa yang sebenarnya. 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.

2. Implikasi pembatalan akta berdasarkan *misbruik van omstagedigheden* yang merupakan perjanjian simulasi bagi para pihak dan pihak ketiga yang beritikad baik diatur secara implisit dalam KUHPerdara Pasal 1873. Dimana, Pasal ini menjabarkan bahwa persetujuan lebih lanjut yang dibuat dalam akta tersendiri (perjanjian simulasi) yang 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. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr yang menjadi bahan penelitian ini perjanjian simulasi yang dibuat belum melibatkan pihak ketiga yang beritikad baik. Meski begitu, sebagai akibat dari perjanjian simulasi, pihak ketiga yang beritikad baik mendapat perlindungan dari norma-norma hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan. Mahkamah Agung melalui yurisprudensinya, yakni Putusan MA Nomor 1230K/SIP/1980 tanggal 28 Maret 1982, Putusan MA Nomor 3595K/PDT/1986 tanggal 28 Februari 1989 dan Putusan MA Nomor 1100K/SIP/1978 tanggal 28 Juli 1983 telah mengukuhkan perlindungan pihak ketiga yang beritikad baik dalam hal perolehan kepemilikan tanah dan atau bangunan.

3.2. Saran

1. Dalam pembuatan akta autentik serta dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris/PPAT dituntut harus mencermati serta memahami kesesuaian kehendak dan pernyataan para penghadap. Notaris/PPAT harus menjelaskan apa isi dan akibat hukum dari akta yang dibuatnya kepada para penghadap, sehingga mereka benar-benar memahami dan mengetahui konsekuensi hukum yang akan mereka alami jika akta tersebut telah ditandatangani dan mengikat sebagai sebuah akta autentik. Tak hanya itu, Notaris/PPAT harus mampu mencermati secara mendasar psikologis para penghadap yang ingin memuat akta autentik, guna mengetahui motif para penghadap sejalan dalam membuat perjanjian untuk menghindari terbentuknya kausa palsu dalam perjanjian simulasi yang diejawantahkan menjadi suatu akta autentik. Notaris/PPAT wajib menolak pembuatan akta dari para penghadap jika dinilai ada indikasi ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat sebagaimana ditentukan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 16 ayat 1 huruf e. Dengan begitu mampu meminimalisir kemungkinan Notaris/PPAT menjadi tergugat atau turut tergugat jika dikemudian hari terjadi sengketa dalam akta tersebut.
2. Sebagai pejabat umum, Notaris harus memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak terkait risiko dan implikasi hukum dari perjanjian yang didasari perbuatan pura-pura atau simulasi (perjanjian simulasi). Ini agar para pihak –termasuk pihak ketiga yang beritikad baik--menyadari dampak yang akan mereka hadapi di kemudian hari, sehingga risiko yang timbul berupa kerugian bagi para pihak akan bisa dihindari. Dengan begitu juga, Notaris ikut memberi andil positif dalam

peningkatan kesadaran hukum masyarakat khususnya dalam hal pembuatan akta autentik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

_____. *Undang-undang Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491. ada

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No.37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 24 Tahun 2016, LN. 120 Tahun 2016.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh R Subekti dan R.Tjiptosudibio. Cet. 27. Jakarta: Pradnya Paramita, 1995.

Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/Pdt.G/2020/PN.Mtr.

B. Buku

Adjie, Habib. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: CV Mandar Maju. 2011.

_____. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2015.

Alwesiuis, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*. Jakarta: LP3H, 2018.

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Bidang Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.

_____. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009.

_____. *Azas Keseimbangan bagi Hukum Indonesia, Hukum Perjanjian Berdasarkan Azas-azas Wigati Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015.

Cahyono, Akhmad Budi, Surini Ahlan Sjarif. *Mengenal Hukum Perdata*. Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008.

Harsono, Budi. *Undang-undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Bagian I Jilid II*. Jakarta: Djambatan, 1971. ada

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

Panggabean, H.P. *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia)*. Edisi Revisi II. Yogyakarta: Liberty, 2010.

Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Di Masa Datang*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2013.

Salim, H.S. *Perancangan Kontrak dan MOU*. Jakarta: PT Sinar Grafika, 2007.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 23. Jakarta: Intermasa, 2010.

Wery P.L. *Perkembangan hukum Tentang Itikad Baik di Nederland*. Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990.

C. Internet/Artikel

‘Bentuk Dan Substansi Perjanjian Simulasi Melalui Media Akta Notaris’, <http://magister-kenotariatan.blogspot.com>, Diakses pada 22-07-2021.

Rani, Haneke, Widodo Suryandono, Jurnal Ilmiah. “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang Dianggap Sebagai Akta Pura-pura Ditinjau Dari Kausa Perjanjian Terkait Dengan Pasal 1320 juncto Pasal 1335 KUHPerdara (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1031/Pdt.G/2018/PN.Dps)” *Indonesian Notary* Volume 1 Nomor 003 (2019). Halaman 12-13.

Siregar, Yeane Marlina, Widodo Suryandono, Implikasi Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian, Akta Kuasa dan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT. *Indonesian Notary* Volume 2 Nomor 1. Halaman 180-181.