



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**BENTUK PERJANJIAN SIMULASI DALAM PRAKTEK NOTARIS  
DAN IMPLIKASI HUKUMNYA  
(KAJIAN TERHADAP NOTARIS DI KABUPATEN BANDUNG BARAT)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**ANNE GUNADI  
1106109674**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
MEI 2012**

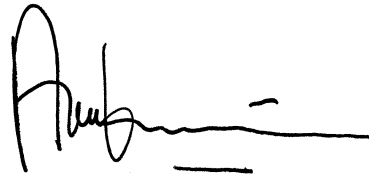
## LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : ANNE GUNADI, S.H.

NPM : 1106109674

Tanda Tangan :

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Anne Gunadi', with a horizontal line extending to the right.

Tanggal : 14 Mei 2012

## LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Anne Gunadi, S.H.

NPM : 1106109674

Program Studi : Magister Kenotariatan.

Judul Tesis : Bentuk Perjanjian Simulasi Dalam Praktek Notaris dan  
Implikasi Hukumnya  
(Kajian Terhadap Notaris di Kabupaten Bandung Barat).

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Strata Dua pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Pieter E. Latumeten, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)

Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok.  
Tanggal : 14 Mei 2012.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala Berkah, Anugerah dan Perkenan Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini, sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Program Studi Magister Kenotariatan, dengan judul tesis:

“BENTUK PERJANJIAN SIMULASI DALAM PRAKTEK NOTARIS DAN IMPLIKASI HUKUMNYA (KAJIAN TERHADAP NOTARIS DI KABUPATEN BANDUNG BARAT)”

Sejak mulai diterima sebagai Mahasiswa Program Magister Kenotariatan (Penyetaraan), mengikuti dan menerima pengetahuan dalam proses belajar mengajar, penyusunan proposal tesis, pengumpulan bahan-bahan penyusunan tesis, penelitian dan pengolahan hasil penelitian sampai penyusunan dan penyelesaian penulisan tesis ini, semuanya tidak terlepas dari bantuan pemikiran dan tenaga dari berbagai pihak, dan untuk itu dalam kesempatan ini, dengan kerendahan hati, penulis dengan ketulusan menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga, kepada:

1. Bapak Pieter Latumeten, SH.MH selaku pembimbing tesis dan sekaligus motivator bagi penulis dalam pengembangan pendidikan penulis, yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pemikirannya dalam memberikan bimbingan dan arahan hingga penyelesaian penyusunan tesis ini dan merupakan suatu kebanggaan bagi penulis mendapatkan bimbingannya,
2. Bapak Dr. Drs. WIDODO SURYANDONO, SH.MH selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia dan juga selaku Penguji Tesis, yang telah memberikan arahan dan pemikirannya, sejak penulis mengikuti pendidikan hingga dalam penyelesaian penyusunan tesis ini.
3. Bapak AKHMAD BUDI CAHYONO, SH.MH selaku Penguji Tesis, yang telah banyak membantu penulis baik arahan-arahan dan pemikirannya sejak penyusunan proposal hingga penyelesaian tesis ini, dan segala kebaikan yang selama ini telah diberikan kepada penulis selama mengikuti pendidikan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;

4. Anak-anakku yang selalu mengkritik bahkan memuji, merupakan dorongan dalam memacu dan memberikan semangat bagi penulis dalam mengikuti pendidikan.
5. Seluruh Staf Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang secara langsung atau tidak langsung telah memberikan bantuan kepada penulis dalam penyelesaian studi penulis;
6. Seluruh Staf Administrasi Program Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang telah memberikan bantuan kepada penulis dari mulai perkuliahan hingga dalam penyelesaian studi penulis.
7. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan kepada penulis sejak mulai mengikuti perkuliahan sampai penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas budi baik kepada semua pihak yang sudi telah memberikan bantuan kepada penulis.

Depok, 14 Mei 2012

ANNE GUNADI

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Anne Gunadi, S.H.

NPM : 1106109674

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan dan pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Bentuk Perjanjian Simulasi Dalam Praktek Notaris dan  
Implikasi Hukumnya (Kajian Terhadap Notaris di Kabupaten  
Bandung Barat)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok.  
Pada Tanggal : 14 Mei 2012.

Yang Menyatakan



**Anne Gunadi, S.H.**

## ABSTRAK

Nama : ANNE GUNADI  
Program Studi : Magister kenotariatan  
Judul : Bentuk Perjanjian Simulasi Dalam Praktek Notaris dan Implikasi Hukumnya (Kajian Terhadap Notaris di Kabupaten Bandung Barat)

Perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura atau perjanjian persekongkolan diartikan sebagai perjanjian dimana keadaan yuridis dari suatu perbuatan hukum tersebut disembunyikan dari pihak ketiga. Perjanjian simulasi terjadi bilamana ada dua persetujuan yaitu persetujuan lanjutan (akta lanjutan) dibuat berbeda dengan persetujuan semula (akta aslinya) dan keadaan yuridis dari perbuatan hukum lanjutan disembunyikan dari pihak ketiga. Persetujuan lanjutan jika memuat kausa yang terlarang disebut perjanjian simulasi absolut dan jika kausanya tidak terlarang disebut perjanjian simulasi relatif. Perjanjian simulasi secara teknis yuridis terjadi jika ada pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak ketiga atau suatu perjanjian yang dibuat dengan kausa yang palsu. Akibat Hukum dari perjanjian simulasi yang keadaan yuridis dari perbuatan hukum yang disembunyikan dari pihak ketiga tidak berlaku bagi pihak ketiga yang beritikad baik. Dalam praktek notaris di Kabupaten Bandung Barat didapat ada bentuk-bentuk perjanjian simulasi dengan berbagai variasi, ada yang kausanya palsu dan ada yang kausanya terlarang.

Kata Kunci:  
Perjanjian, Kausa, Itikad Baik

## ABSTRACT

Name : ANNE GUNADI  
Study Program : Magister in Notary Affairs  
Title : Forms of Simulation Agreements In The Practice of Notaries  
And Their Legal Implications (Study On Notaries in Bandung  
Barat Regency)

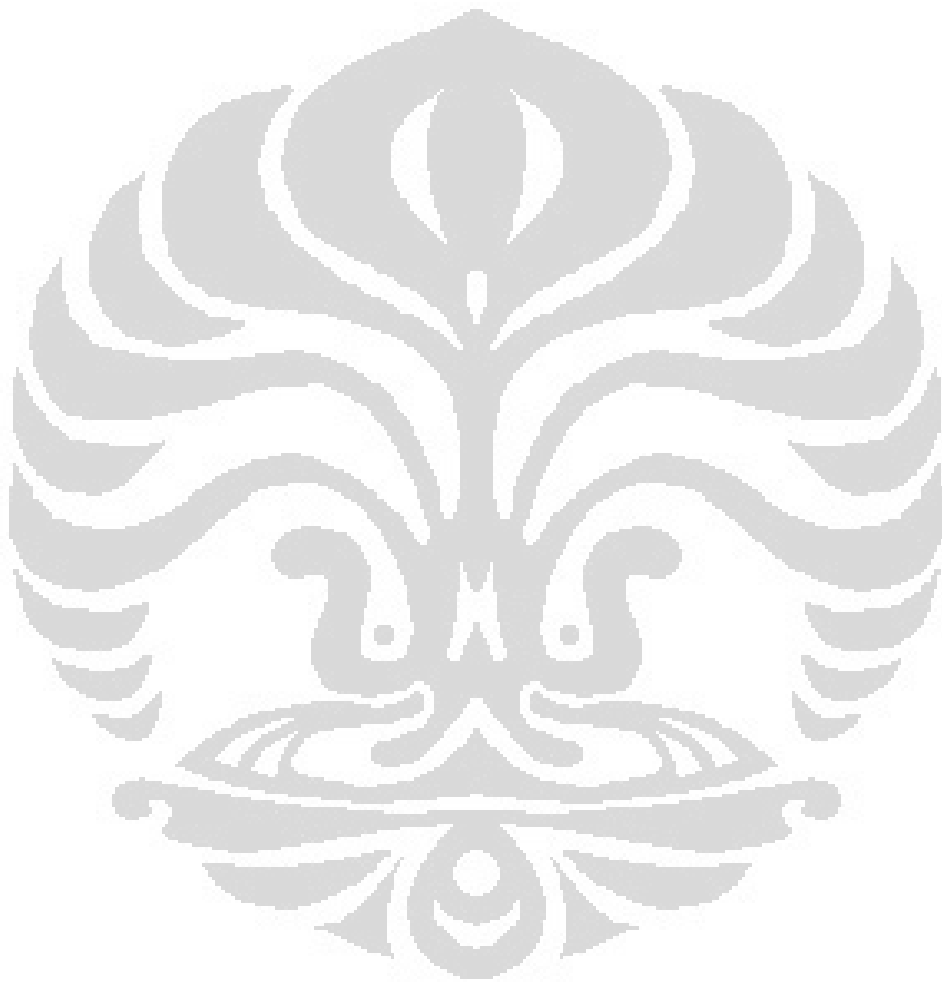
Simulation agreement or pretense agreement or conspiracy agreement is taken to mean an agreement in which the judicial situation of a legal act is hidden from the third party. A simulation agreement occurs when there are two agreements, namely a subsequent agreement is made different from the first agreement (its original deed) and the legal act of the subsequent agreement is hidden from the third party. If the subsequent agreement contains a forbidden cause, it is called absolute simulation agreement and if it contains a non-forbidden cause, it is called relative simulation agreement. Technically and judicially, a simulation agreement occurs if there is contradiction between the will and the statement that is not known by the third party or an agreement made with a false cause. The legal consequence of a simulation agreement in which the judicial situation of a legal act is hidden from the third party does not apply to the third party who has good will. In the practice of notaries in Bandung barat Regency are found varied forms of simulation agreements, the causes of some are false and causes of some others are forbidden.

Keywords:  
Agreement, Cause, God Will



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Pokok Masalah .....	13
1.3. Metode Penelitian .....	14
1.4. Sistematika Penulisan .....	16
BAB II : PERJANJIAN PADA UMUMNYA DAN BENTUK PERJANJIAN SIMULASI .....	19
2.1. Perjanjian Pada Umumnya .....	19
2.2. Kausa Dalam Suatu Perjanjian dan Perkembangan Hukumnya ..	30
2.3. Asas Itikad Baik dan Perkembangan Hukumnya .....	34
2.4. Bentuk-Bentuk Perjanjian Simulasi dan Sanksi Kebatalan .....	37
2.5. Bentuk Perjanjian Simulasi Dalam Praktek Notaris di Kabupaten Bandung Barat .....	44
2.6. Analisa Hukum .....	59
BAB III : PENUTUP .....	67
3.1. Kesimpulan .....	67
3.2. Saran .....	72



# BAB I

## P E N D A H U L U A N

### 1.1. Latar Belakang

Pasal 1868 KUH.Perdata yang berbunyi:

“Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.”

Berdasarkan pasal 1868 KUH.Perdata, suatu akta baru memiliki stempel otentisitas, jika memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam pasal 1868 KUH.Perdata yaitu:<sup>1</sup>

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. 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 otentik, dan tidak merumuskan atau menjelaskan siapa Pejabat Umum, batas wewenang Pejabat Umum, tempat Pejabat Umum itu berwenang dan bentuk aktanya. Pasal

<sup>1</sup> GHS.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1980), hlm. 42

ini juga secara implisit memuat perintah kepada pembuat undang-undang supaya mengadakan suatu undang-undang yang mengatur tentang Pejabat Umum dan bentuk akta otentik, sehingga pasal ini juga merupakan sumber lahirnya atau keberadaan Pejabat Umum. UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris), merupakan satu-satunya undang-undang organik produk hukum nasional, sebagai implementasi dari pasal 1868 KUH.Perdata, yang menunjuk notaris selaku Pejabat Umum dan juga mengatur kewenangan notaris selaku Pejabat Umum dan bentuk akta notaris. UU Jabatan Notaris telah menunjuk notaris sebagai Pejabat Umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Penjabaran kewenangan notaris sebagai Pejabat Umum dalam membuat akta otentik yang bersumber dari pasal 1868 KUH.Perdata, dimuat dalam pasal 15 ayat 1 UU Jabatan Notaris, sedangkan kewenangan lainnya diatur dalam pasal 15 ayat 2 dan ayat 3 UU Jabatan Notaris.

Pasal 15 ayat 1 UU Jabatan Notaris, berbunyi:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan, yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan

atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal 15 ayat 2 UU Jabatan Notaris, berbunyi:

Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari surat-surat dibawah 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.

Pasal 15 ayat 3 UU Jabatan Notaris, yang berbunyi:

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan 2, notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Tugas dan Kewenangan utama notaris adalah membuat akta otentik,<sup>2</sup> yang dapat dibuat oleh dan atau dihadapan notaris, yang wajib dituangkan dalam bentuk

<sup>2</sup> Akta Otentik memberikan kekuatan bukti sempurna dan mengikat bagi para pihak, ahliwarisnya dan penerima haknya mengenai apa yang dimuat dalam akta tersebut (Pasal 1870 KUH.Perdata),

minuta akta, kecuali untuk akta-akta tertentu atas permintaan yang langsung berkepentingan dapat diberikan dalam bentuk in originali. Dari kewenangan utama yang dimiliki notaris dalam membuat akta otentik, yang bersumber dari ketentuan pasal 1868 KUH.Perdata dan pasal 15 ayat 1 UU Jabatan Notaris, ada beberapa hal yang perlu dipahami oleh setiap notaris dalam menjalankan jabatannya, khusus dalam membuat akta otentik ini yaitu:

a. Akta yang dibuat oleh notaris disebut akta relaas (akta pejabat);

Akta Pejabat memuat uraian secara otentik dari apa yang disaksikan, dilihat, dan didengar dan dialami oleh notaris dalam menjalankan jabatannya terhadap tindakan-tindakan pihak lain dihadapan notaris. Menurut J.C.H.Melis,<sup>3</sup> pekerjaan-pekerjaan verlijden untuk akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Umum (akta pejabat) meliputi:

Dilihatnya kenyataan oleh notaris tentang suatu tindakan atau kenyataan (*het waarnemen door de notaris van een handeling of daadzaak*); diceritakannya secara tertulis oleh notaris (*het schriftelijk relateren daarvan door de notaris*) dan pembacaan oleh notaris dan penandatanganan oleh yang berkepentingan, termasuk mengkonstatir penolakannya dan lagi kepergian seseorang sebelum penandatanganan akta. Dalam akta pejabat ketiadaan tanda tangan para pihak

sedangkan Akta dibawah tangan yang diajukan sebagai bukti, baru memiliki kekuatan bukti materil seperti akta otentik bagi yang membuatnya, para ahli warisnya dan penerima haknya, jika tandatangan dan isi aktanya diakui benar oleh orang untuk siapa akta dibawah tangan itu dibuat, sedangkan bagi pihak lain akta dibawah tangan hanya mempunyai kekuatan bukti bebas (Pasal 1875 KUH.Perdata).

<sup>3</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi praktek Notaris*, Buku I (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van hoeve, 2000), hlm. 208

tidak menjadi syarat dan akta itu tetap merupakan akta otentik, asal dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam UU Jabatan Notaris<sup>4</sup> yaitu apabila penghadap menolak untuk menandatangani akta dengan menyebutkan alasannya atau penghadap tidak hadir dalam penutupan akta, sedangkan penghadap belum menandatangani akta, dan hal-hal tersebut harus dinyatakan didalam akta.

b. Akta yang dibuat dihadapan notaris disebut akta partij (akta penghadap);

Akta partij memuat uraian secara otentik dari apa yang diterangkan oleh penghadap (pihak) kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan itu penghadap (pihak) tersebut sengaja datang dihadapan notaris dan memberikan keterangan itu, agar keterangan itu oleh notaris dikonstatir (dinyatakan) dalam akta otentik. Dalam suatu akta partij tanda tangan penghadap merupakan syarat mutlak adanya akta partij itu, karena dengan tanda tangan membuktikan adanya keterangan yang diberikan diatas tanda tangan tersebut. Tanda tangan dapat diganti dengan pengganti tanda tangan (surrogaat tanda tangan), dengan cara: penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangannya dalam akta, harus menerangkan kepada notaries sebab-sebab yang menjadi halangan itu, kemudian keterangan penghadap mengenai sebab-sebab yang menjadi halangan itu, oleh notaris wajib dicantumkan secara tegas dalam akta. Surrogaat tanda tangan ini

<sup>4</sup> Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004, Pasal 46

mempunyai kekuatan yang sama dengan akta yang ditanda tangani oleh penghadap dan tetap dianggap berisikan keterangan dari penghadap.<sup>5</sup>

c. Minuta Akta dan Akta In Originali;

Minuta akta artinya asli akta yang disimpan dalam protokol notaris dan dari minuta ini, notaris dapat memberikan grosse akta, salinan akta atau kutipan akta. Notaris wajib menjilid akta-akta yang dibuat dalam minuta akta dalam bentuk buku bundel minuta akta setiap bulannya, dan setiap buku bundel minuta akta memuat tidak lebih dari 50 akta dan setiap kelebihanannya dibuat dalam buku tersendiri. Pada setiap sampul buku bundel minuta akta harus dicatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya. Yang berwenang memberikan salinan, kutipan atau grosse akta adalah:

1. Notaris sebagai pemegang protokol (penyimpan minuta akta) dari akta-akta yang dibuatnya, dan atau dari akta-akta notaris yang meninggal dunia, dan atau dari akta-akta notaris yang diberhentikan sementara atau diberhentikan dari jabatannya baik dengan hormat atau tidak dengan hormat dan atau dari akta-akta werda notaris (yang berakhir masa jabatannya) dan atau dari akta-akta, notaris yang berhenti sementara selama menjabat selaku pejabat negara;
2. Notaris Pengganti atau Pejabat Sementara Notaris.

Notaris Pengganti Khusus tidak berwenang mengeluarkan salinan, kutipan atau grosse akta dari akta-akta yang bukan ditugaskan secara khusus dalam

<sup>5</sup> *Ibid*, Pasal 44



surat penunjukannya sebagai Notaris Pengganti Khusus, karena tidak ada serah terima protokol notaris. Akta In originali adalah asli akta yang diberikan kepada yang langsung berkepentingan dalam akta dan dari akta in originali ini, notaris tidak dapat mengeluarkan grosse akta, salinan akta atau kutipan akta.<sup>6</sup>

d. Bentuk akta notaris yang memiliki stempel otentisitas;<sup>7</sup>

Tugas utama notaris yang ditentukan oleh undang-undang adalah untuk membuat akta otentik. Notaris mempunyai kewajiban untuk menciptakan otentisitas dari akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya. Stempel otentisitas atau daya pembuktian otentik hanya dapat tercipta jika syarat-syarat formal atau syarat-syarat bentuk (*gebruik in de vorm*) yang ditentukan dalam UU Jabatan Notaris dipenuhi dan otentisitas itu tidak ditentukan oleh peraturan perundang-undangan lainnya. Bagian awal akta, komparisi dan akhir akta merupakan bagian-bagian dari akta notaris yang menentukan otentisitas suatu akta notaris, dan apa yang ditulis dalam bagian-bagian itu merupakan keterangan notaris yang diharuskan atau disyaratkan oleh UU Jabatan Notaris, sehingga jika apa yang ditulis tersebut, tidak benar atau tidak dilakukan oleh notaris, maka aktanya kehilangan otentisitas.

e. Protokol notaris:<sup>8</sup>

<sup>6</sup> *Ibid*, Pasal 16 ayat 3 mengatakan akta in originali meliputi a) pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun; b) penawaran pembayaran tunai; c) protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga; d) akta kuasa; e) keterangan kepemilikan dan f) akta lainnya berdasarkan peraturan-perundang-undangan.

<sup>7</sup> *Ibid*, Pasal 38 dan Pasal 84

Protokol notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh notaris.<sup>9</sup> Seorang notaris wajib untuk menyimpan protokolnya sendiri dan berdasarkan surat penunjukkan atau penetapan dari pejabat yang berwenang, juga wajib menyimpan protokol notaris lain yang telah meninggal dunia dan atau yang telah berakhir masa jabatannya dan atau berhenti dari jabatannya dan atau diberhentikan sementara dari jabatannya dan atau diberhentikan dari jabatannya sebagai notaris. Kumpulan Dokumen itu merupakan Arsip Negara, yang disimpan untuk pihak yang langsung berkepentingan dalam akta, penerima hak atau para ahli warisnya atau untuk kepentingan masyarakat,<sup>10</sup> sehingga notaris wajib menyimpan ditempat yang aman dari kebakaran, pencurian dan kerusakan yang disebabkan oleh apapun juga.

Notaris merupakan media untuk lahirnya suatu bukti tulisan yang memiliki kekuatan bukti otentik, dan bukan pihak dalam akta tersebut. Akta notaris baik akta partij maupun akta pejabat (*akta relaas*) memuat perbuatan hukum para pihak yang dikonstatir oleh notaris dalam suatu akta otentik.

<sup>8</sup> *Ibid*, Penjelasan Pasal 62, merumuskan yang termasuk kedalam protokol notaris meliputi: a) Bundel minuta akta (pasal 16 ayat 1 huruf f); b) Buku daftar akta atau repertorium (pasal 58 ayat 1); c) Buku daftar akta dibawah tangan yang penandatangananannya dilakukan dihadapan notaris (pasal 58 ayat 1) atau akta dibawah tangan yang didaftar (pasal 58 ayat 1); d) Buku daftar nama penghadap atau klapper untuk daftar akta (pasal 59 ayat 1) dan kalpper untuk daftar surat dibawah tangan yang disahkan (pasal 59 ayat 1); e) Buku daftar protes (pasal 16 ayat 1 huruf g); f) Buku daftar wasiat (pasal 16 ayat 1 huruf h); dan g) Buku daftar lain yang harus disimpan oleh notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

<sup>9</sup> *Ibid*, Pasal 1 butir 13

<sup>10</sup> *Ibid*, Pasal 54

Undang-Undang Jabatan Notaris telah meletakkan objektivitas suatu akta notaris yang diatur dalam beberapa pasal UU Jabatan Notaris yaitu:

1. Notaris dilarang membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang yang mempunyai hubungan darah dalam garis lurus keatas atau kebawah tanpa pembatasan derajat dan dalam garis samping sampai derajat ketiga, baik menjadi pihak untuk diri sendiri, sebagai kuasa atau dalam kedudukan;<sup>11</sup>
2. Akta notaris tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak atau keuntungan bagi notaris, suami/istri notaris, orang yang mempunyai hubungan darah dalam garis lurus keatas atau kebawah tanpa pembatasan derajat dan dalam hubungan perkawinan sampai derajat ketiga;<sup>12</sup>
3. Notaris berwenang membuat akta otentik atas kehendak atau permintaan yang berkepentingan, sehingga isi akta juga merupakan kehendak para pihak dan harus memuat tindakan hukum keperdataan.<sup>13</sup>

Perbuatan hukum yang dimuat dalam akta notaris dapat mengandung cacat yuridis yang dapat mengakibatkan kebatalan akta tersebut, pertanggungjawaban notaris baik yang bersumber dari UU Jabatan Notaris, Hukum Perdata dan Hukum Pidana. Untuk menghindari cacat yuridis, maka dalam menjalankan

<sup>11</sup> *Ibid*, Pasal 52

<sup>12</sup> *Ibid*, Pasal 53

<sup>13</sup> *Ibid*, Pasal 15 ayat 1

jabatannya, notaris harus berpegang teguh pada 2 (dua) parameter yang diatur dalam UU Jabatan Notaris yaitu:

1. Notaris mempunyai kewenangan untuk melakukan penyuluhan hukum berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Peran notaris dalam membuat akta otentik bukanlah sekedar juru tulis atau notulis, yang fungsinya hanya mendengar keterangan penghadap yang disampaikan kepada notaris, kemudian menuangkan mentah-mentah keterangan itu dalam akta, membacakan akta dan menandatangani akta. Sebagai Pejabat Umum yang mengemban kepercayaan Negara dan Masyarakat, notaris wajib memberikan penyuluhan hukum, agar keterangan yang diberikan itu sesuai dengan aturan hukum.<sup>14</sup>
2. Notaris wajib menolak membuat akta jika keterangan dan atau data-data formal yang disampaikan bertentangan dengan aturan hukum.<sup>15</sup>

Dengan menggunakan dua parameter ini, maka akta-akta yang dibuat oleh dan atau dihadapan notaris dapat diarahkan agar sesuai dengan aturan hukum atau terhindar dari cacat yuridis dan jika penghadap tetap memaksa untuk membuat akta yang bertentangan dengan aturan hukum, maka notaris memiliki landasan hukum untuk menolaknya bukan memaksa untuk membuat akta tersebut yang jelas-jelas bertentangan dengan aturan hukum, dan yang pada akhirnya akan menarik notaris dalam sengketa hukum. Pasal 1320 KUH.Perdata menegaskan

<sup>14</sup> *Ibid*, Pasal 15 ayat 2 huruf e

<sup>15</sup> *Ibid*, Pasal 16 ayat 1 huruf d

bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; cakap untuk membuat suatu perjanjian; mengenai suatu hal tertentu (objek perjanjian) dan suatu sebab yang halal. 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 objektif ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum (*null and void*).<sup>16</sup> Syarat keempat kausa yang halal maksudnya isi atau dasar perjanjian harus halal atau bukan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu yaitu kausanya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>17</sup> Selain perjanjian dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu dikenal juga adanya perjanjian tanpa kausa dimana perjanjian yang dibuat tidak mengandung kausa atau tanpa adanya tujuan dalam membuat perjanjian, seperti contoh orang membuat perjanjian untuk membayar angsuran hutang tapi ternyata hutangnya sudah tidak ada lagi.<sup>18</sup> Dalam hal ini perjanjian yang dibuat tanpa kausa dan tujuan dari perjanjian yang dibuat tidak mungkin tercapai. Perjanjian yang dibuat dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu atau tanpa kausa mengakibatkan aktanya batal demi hukum. Perjanjian

<sup>16</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet.VI, (Jakarta: PT Intermasa, 1979), hlm. 17 - 21

<sup>17</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), Pasal 1335 dan 1337

<sup>18</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 321-322.

simulasi dapat terjadi disebabkan karena motivasi dalam membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang atau perbuatan hukum yang dituangkan dalam suatu akta mengandung kausa yang palsu.

Perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang disembunyikan (dirahasiakan) akibat hukumnya terhadap pihak ketiga, dan dapat terjadi dalam 2 (dua) bentuk yaitu:

1. Persetujuan lanjutan (akta lanjutan atau disebut 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;
2. Persetujuan lanjutan (akta lanjutan atau disebut 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.<sup>19</sup>

Perjanjian Simulasi ini akibat hukumnya tidak berlaku bagi pihak ketiga yang beritikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1873 KUH.Perdata dan implikasi hukumnya terhadap kebatalan akta-aktanya baik batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent.

Bagaimana perbedaan antara Perjanjian Simulasi dengan Perjanjian Bantuan? Para ahli hukum keperdataan, membedakan antara Perjanjian Pokok dan Perjanjian Bantuan. Perjanjian Pokok merupakan perjanjian yang mandiri

<sup>19</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 86-92

atau perjanjian yang memiliki alasan mandiri untuk dibuatnya perjanjian tersebut seperti Pengakuan Hutang dan Jual Beli, sedangkan Perjanjian Bantuan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* atau perjanjian yang alasan untuk dibuatnya perjanjian tersebut tergantung dari perjanjian lain seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Jaminan dan Perjanjian Pembayaran atau Pelunasan Hutang. Perjanjian Bantuan diantaranya berfungsi:

- a. Untuk mempersiapkan para pihak dalam membuat atau mengikatkan diri pada perjanjian pokok sebagai contoh Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Perjanjian Bantuan atau Perjanjian Pendahuluan dipersiapkan untuk dibuatkannya perjanjian pokok berupa Jual Beli;
- b. Untuk memperkuat Perjanjian Pokok seperti Perjanjian Pemberian Jaminan yaitu Penanggungan (*Borgtocht*), Gadai, Fidusia, Hak Tanggungan dan Hipotik;
- c. Untuk menyelesaikan Perjanjian Pokok seperti perjanjian pembayaran hutang yang berfungsi untuk menyelesaikan Perjanjian Utang Piutang sebagai Perjanjian Pokok.

Perjanjian simulasi berbeda dengan perjanjian bantuan. Perjanjian simulasi (perjanjian lanjutan) bertentangan dengan perjanjian semula (perjanjian aslinya), yang mengandung kausa yang terlarang atau yang tidak mengandung kausa yang terlarang, sedangkan perjanjian bantuan memuat kausa yang tidak dilarang dan tidak bertentangan dengan perjanjian pokok.

## 1.2. Pokok Masalah

Bentuk Perjanjian Simulasi merupakan salah satu motif atau tujuan dalam membuat perjanjian, dengan menyembunyikan suatu keadaan yuridis dari akibat hukumnya dari suatu perbuatan hukum lanjutan yang disembunyikan dari pihak ketiga, yang dapat mengandung kausa yang terlarang dengan implikasi hukumnya yaitu sanksi kebatalan. Berdasarkan hal ini, masalah yang dibahas dalam penulisan tesis ini meliputi:

1. Bagaimana bentuk perjanjian simulasi dalam praktek notaris di Kabupaten Bandung Barat?
2. Bagaimana implikasi hukum kebatalan (batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent) terhadap perjanjian awal dan perjanjian simulasi, dan bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik?

## 1.3. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini bertitik tolak dari suatu pengertian:

Penelitian pada hakekatnya mencakup kegiatan pengumpulan data, pengolahan data, analisa data dan konstruksi data, yang semuanya dilaksanakan secara sistimatis dan konsisten.<sup>20</sup>

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Peran dan Penggunaan Perpustakaan di Dalam Penelitian Hukum*. (Jakarta: PDHUI, 1979), hlm. 2



Data adalah gejala yang akan dicari untuk diteliti, gejala yang diamati oleh peneliti dan hasil pencatatan terhadap gejala yang diamati oleh peneliti.<sup>21</sup>

Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>22</sup>

Sesuai dengan pokok masalah, penulisan tesis ini dilakukan melalui bentuk penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analisis. Penelitian hukum normatif adalah pengkajian terhadap masalah perundang-undangan dalam suatu tataran hukum yang koheren.<sup>23</sup>

Penelitian normative meliputi asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum serta sejarah hukum.<sup>24</sup> Pendekatan deskriptif analisis maksudnya bahwa data-data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran tentang bentuk bentuk perjanjian simulasi dan implikasi hukumnya, dalam praktek notaris di Kabupaten Bandung Barat.

Data-data yang dipergunakan dalam penulisan tesis, bersumber dari data sekunder, yang meliputi:

1. Bahan hukum Primer yaitu:

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 1

<sup>22</sup> Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, cet. 3, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm. 35

<sup>23</sup> Kusnu Goesniadhie S, *Harmonisasi Hukum Dalam Perspektif Perundang-undangan (Lex Spesialis Suatu Masalah)*, cet. 1, (Surabaya: PT Temprima Media Grafika, 2006), hlm. 51

<sup>24</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinagrafika, 1991), hlm. 14-15

- a. Peraturan perundang-undangan;
  - b. Yurisprudensi;
  - c. Bahan hukum produk hukum kolonial yang masih berlaku seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Bahan Hukum Sekunder:
- a. Hasil karya ilmiah (buku-buku) dari kalangan hukum;
  - b. Artikel atau makalah dibidang hukum;
  - c. Hasil penelitian ilmiah bidang hukum.
3. Bahan Hukum Tertier:

Bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder diantaranya kamus hukum, abstrak dan ensiklopedia.

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan atau studi dokumen. Selain itu untuk mendukung analisis data sekunder diperlukan wawancara terhadap Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Bandung Barat dan Notaris Kabupaten Bandung Barat, yang kemudian hasilnya akan dianalisis secara kualitatif untuk mendeskripsikan bagaimana bentuk-bentuk perjanjian simulasi dan implikasi hukumnya dalam praktek notaris di Kabupaten Bandung Barat.

#### **1.4. Sistematika Penulisan**

Ruang lingkup penulisan ini dilakukan dengan pembabakan sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Bab ini memuat tinjauan bentuk-bentuk Perjanjian Simulasi dan implikasi hukumnya atau sanksi kebatalan terhadap akta-aktanya baik sanksi batal demi hukum, dapat dibatalkan atau non existent serta perlindungan bagi pihak ketiga yang beritikad baik, metode penelitian dan sistimatika penulisan, yang mencakup:

1. Latar Belakang Masalah
2. Pokok Masalah
3. Metode Penelitian
4. Sistimatika Penulisan

## Bab II : Perjanjian Pada Umumnya dan Bentuk Perjanjian Simulasi

Bab ini memuat tinjauan terhadap hasil penelitian tentang Bentuk-Bentuk Perjanjian Simulasi yang diatur secara normatif (Peraturan Perundang-undangan), doktrin (pendapat para ahli hukum), perkembangannya dalam putusan-putusan pengadilan (yurisprudensi) dan praktek Notaris di Kabupaten

Bandung Barat dalam membuat perjanjian-perjanjian timbal balik yang dianalisis sebagai bentuk perjanjian simulasi. Penerapan Itikad Baik terhadap Perjanjian Simulasi dan sanksi kebatalannya baik Batal Demi Hukum, Dapat Dibatalkan atau Non Existent terhadap perbuatan awal (akta asli) dan perbuatan lanjutan (akta lanjutan), dengan sistimatika bahasan mencakup:

1. Tinjauan Perjanjian Pada Umumnya
2. Kausa Dalam Suatu Perjanjian dan Perkembangan Hukumnya

3. Asas Itikad Baik dan Perkembangan Hukumnya
4. Bentuk-Bentuk Perjanjian Simulasi dan Sanksi Kebatalan
5. Bentuk-Bentuk Perjanjian Simulasi Dalam Praktek Notaris Di Kabupaten Bandung Barat
6. Analisa Hukum

### Bab III : Penutup

Bab ini menguraikan kesimpulan dari uraian bab sebelumnya, bahwa perjanjian pura-pura atau perjanjian persekongkolan atau perjanjian simulasi tidak berlaku bagi pihak ketiga yang beritikad baik dan didapat bentuk bentuk perjanjian simulasi dalam praktek notaris di Kabupaten Bandung Barat baik yang kausanya terlarang atau kausanya palsu. Perlu pemahaman bentuk bentuk perjanjian simulasi bagi setiap notaris dalam menjalankan jabatannya dan kewenangan penyuluhan hukum harus menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pembuatan akta akta notaris. Pembahasan dalam sub bab ini diuraikan dalam:

1. Kesimpulan
2. Saran

### Daftar Pustaka

**BAB II**  
**PERJANJIAN PADA UMUMNYA DAN BENTUK PERJANJIAN**  
**SIMULASI**

**2.1. Perjanjian Pada Umumnya**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai hukum positif di Indonesia, mempunyai sistematika yang terdiri atas 4 buku yaitu:<sup>25</sup>

Buku I : Perihal Orang

Buku II : Perihal Benda

Buku III : Perihal Perikatan

Buku IV : Perihal Pembuktian dan Lewat Waktu

Dari sistematika tersebut, dapat diketahui bahwa Hukum Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berjudul “Perikatan”, dan perikatan timbul atau dilahirkan karena perjanjian atau undang-undang.<sup>26</sup> Hubungan antara perikatan dengan perjanjian yaitu bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan atau dapat dikatakan perjanjian merupakan sumber

<sup>25</sup> R. Subekti, *op.cit.*, hlm. 3

<sup>26</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, Pasal 1233

perikatan disamping sumber-sumber lainnya. Letak perbedaannya yaitu: <sup>27</sup> perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian adalah karena kemauan masing masing para pihak sedangkan perikatan yang dilahirkan karena undang-undang adalah terjadi diluar kemauan para pihak yang bersangkutan. Perjanjian yang menimbulkan perikatan disebut perjanjian obligator yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUH.Perdata, yang berbunyi:

“Persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Menurut Pasal 1313 KUH.Perdata, yang dimaksud dengan perjanjian dalam buku III KUH.Perdata adalah Perjanjian Obligatori, dengan ciri-cirinya:

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

Perbuatan dapat dibedakan menjadi perbuatan/tindakan hukum dan perbuatan/tindakan manusia lainnya. Tindakan hukum didasarkan pada kata sepakat dan sengaja dilakukan untuk menimbulkan akibat hukum, serta melahirkan perikatan. Sahnya suatu perjanjian berarti bahwa perjanjian tersebut telah mengikat para pihak yang mengadakannya dan mempunyai akibat hukum

<sup>27</sup> R. Subekti, *loc.cit*

sepenuhnya. Syarat sahnya perjanjian, harus memenuhi 4 (empat) syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu (objek perjanjian);
- d. Suatu sebab yang halal atau tidak terlarang.

Syarat yang disebut dalam huruf a dan b sebagai syarat subjektif karena mengenai subjeknya yang mengadakan perjanjian dan jika syarat tersebut tidak dipenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian dibatalkan (*voidable atau vernietigbaar*), sedangkan syarat yang disebut pada huruf c dan d, sebagai syarat objektif karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan dan jika syarat objektif ini tidak dipenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*).

**a. Kata sepakat**

Kata sepakat berarti para pihak yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu yaitu apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lain atau mereka menghendaki sesuatu yang sama secara bertimbal balik. Menurut Herlien Budiono, sepakat mencakup pengertian tidak saja sepakat untuk mengikatkan diri tetapi juga sepakat untuk mendapatkan prestasi. Dalam

perjanjian timbal balik, masing-masing pihak tidak saja mempunyai kewajiban, tetapi juga berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan.<sup>28</sup>

Kata sepakat menjadi tidak sah jika mengandung cacat kehendak yang dirumuskan dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:<sup>29</sup>

#### **1. Adanya kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*):**

Mengenai kekhilafan ini diatur dalam Pasal 1322 KUH.Perdata, yang berbunyi:

“Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu persetujuan selainnya apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan. Kekhilafan tidak menjadi sebab kebatalan jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu persetujuan kecuali jika persetujuan itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut.” Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang dengan siapa perjanjian dibuat (*error in persona*) dan dapat terjadi mengenai barang yang menjadi objek perjanjian (*error in objekto atau substansinya*). Kekeliruan terjadi dalam hal antara kehendak dan pernyataan para pihak saling berkesesuaian, namun kehendak salah satu pihak atau kedua belah pihak terbentuk secara cacat yuridis artinya perjanjian memang telah terbentuk namun terjadinya perjanjian itu berada dibawah pengaruh kekeliruan atau kesesatan,

<sup>28</sup> Herlien Budiono (19), *op.cit.*, hlm. 73

<sup>29</sup> Pieter E Latumeten, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, (Jakarta: Tuma Press, 2011), hlm. 68-70



sehingga bila kekeliruan itu diketahui sebelumnya maka tidak akan terbentuk perjanjian.

## **2. Adanya Paksaan (*Dwang*)**

Mengenai paksaan ini diatur dalam Pasal 1323, 1324 dan 1325 KUH.Perdata, yaitu:

Pasal 1323 KUH.Perdata, yang berbunyi:

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu persetujuan, merupakan alasan untuk batalnya persetujuan, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa persetujuan tersebut tidak telah dibuat”

Pasal 1324 KUH.Perdata, yang berbunyi:

“Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.”

Pasal 1325 KUH.Perdata, yang berbunyi:

“Paksaan mengakibatkan batalnya suatu persetujuan tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keatas maupun kebawah.”

Paksaan yang dimaksud dalam KUH.Perdata adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani atau suatu situasi dan kondisi dimana seseorang secara melawan hukum mengancam orang lain dengan ancaman yang terlarang menurut hukum,

sehingga orang yang berada dibawah ancaman itu berada dibawah ketakutan dan akhirnya memberikan persetujuan dengan tidak secara bebas. Paksaan atau ancaman haruslah merupakan perbuatan yang terlarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, bukan ancaman yang diizinkan oleh undang-undang seperti ancaman untuk menggugat dimuka pengadilan.

### **3. Adanya Penipuan (Bedrog)**

Mengenai penipuan ini diatur dalam Pasal 1328 KUH.Perdata yang berbunyi: “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan.”

Penipuan terjadi bila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan palsu atau tidak benar disertai akal cerdas atau tipu muslihat untuk membujuk pihak lawan agar memberikan persetujuannya. Pihak yang menipu bertindak aktif untuk menjerumuskan pihak lawan. Penipuan terjadi tidak saja jika suatu fakta tertentu dengan sengaja disembunyikan atau tidak diungkap, tetapi juga bila suatu informasi yang keliru sengaja diberikan atau bisa juga terjadi dengan tipu daya lainnya.

Perjanjian yang mengandung cacat kehendak memberikan hak untuk menuntut pembatalan melalui pengadilan, sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1449 KUH.Perdata yang berbunyi:

“Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya.”

#### **b. Kecakapan Hukum**

Setiap orang (*person*) adalah pembawa hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum dan untuk melakukan tindakan hukum dalam rangka memenuhi hak dan kewajibannya setiap orang harus memenuhi kriteria kecakapan bertindak dimuka hukum. Pasal 1330 KUH.Perdata menegaskan bahwa “ tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah orang orang yang belum dewasa.” Secara a contrario bahwa orang yang memiliki kecakapan bertindak dimuka hukum adalah orang yang telah dewasa. Kedewasaan sebagai tolok ukur kecakapan bertindak, menentukan keabsahan suatu perbuatan hukum dan juga dapat menimbulkan kebatalan suatu perbuatan hukum yang disebut dalam akta, jika syarat kecakapan tidak dipenuhi. Kriteria kedewasaan masih diatur secara berbeda dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menegaskan “Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin dan apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap 21 tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam keadaan belum dewasa.”<sup>30</sup>

<sup>30</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), Pasal 330

2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris yang menetapkan kedewasaan yaitu telah berusia 18 tahun atau telah menikah bagi penghadap dan saksi pengenalan maupun saksi akta

Perbedaan usia dewasa yang diterapkan dalam praktek pembuatan akta notaris yang bersumber dari UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, membawa implikasi akan adanya ketidakpastian hukum dan dapat mengakibatkan sengketa hukum dan ancaman kebatalan terhadap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta Notaris. Perbedaan usia dewasa ini dapat diselesaikan melalui parameter Pasal II aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Segala badan badan Negara dan peraturan-peraturan yang ada sampai berdirinya Negara RI pada tanggal 17 Agustus 1945, selama belum ada yang baru menurut UUD masih berlaku, asal saja tidak bertentangan dengan UUD tersebut.”

Produk kolonial tidak boleh bertentangan dengan sumber tertib hukum yang ada yaitu Pancasila dan UUD 1945, sehingga jika usia dewasa telah diatur dalam Hukum Nasional maka Produk Kolonial tidak boleh berlaku. Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur kriteria kecakapan untuk semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dimuat dalam suatu akta otentik, dan juga menjadi tolok ukur kedewasaan dalam semua akta-akta notaris.

**c. Hal tertentu (objek perjanjian)**

Objek perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

1. dapat diperdagangkan;
2. dapat ditentukan jenisnya;
3. dapat dinilai dengan uang;
4. dapat juga berupa barang yang baru akan ada, maksudnya ketiga perjanjian dibuat barang yang diperjanjikan itu belum ada sebab mungkin belum dibuat atau sedang dalam proses pembuatan dan bukan berarti barang tersebut tidak ada.

Dalam hal syarat tentang objek perjanjian ini tidak dipenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*). Ketentuan yang mengatur objek perjanjian atau hal tertentu diatur dalam:

Pasal 1332 KUH.Perdata, berbunyi:

“Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan.”

Pasal 1333 KUH.perdata, berbunyi:

“Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya.. Jumlah barang itu tidak perlu pasti asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Pasal 1334 KUH.Perdata, berbunyi:

“Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat ditentukan atau dihitung.”

#### **d. Kausa yang halal**

Perjanjian yang sah harus ada kausa atau sebab yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Mengenai kausa ini diatur dalam KUH.Perdata yaitu:

Pasal 1335 KUH.Perdata, berbunyi:

Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Pasal 1337 KUH.Perdata, berbunyi:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”

Undang-undang membedakan antara sebab yang halal, sebab yang palsu, sebab yang tidak halal dan selanjutnya ada perjanjian tanpa sebab. Perjanjian yang sah harus ada kausa atau sebab yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Kausa yang halal juga diartikan apa yang menjadi isi nurani dari persetujuan atas dasar mana pihak yang bersangkutan menghendaki mengadakan persetujuan itu.<sup>31</sup>

Asas Hukum menurut Van Eikema Hommes adalah pemikiran dasar yang bersifat abstrak yang digunakan sebagai arah atau petunjuk dalam pembentukan hukum positif atau untuk memahami kaedah hukum perlu memahami asas hukum dalam hukum positif.

Asas-asas yang fundamental dalam suatu perjanjian terdiri dari asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat. Asas

<sup>31</sup> Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB* (Jakarta:Pembimbing Masa, 1967), hlm. 23

Konsensualisme merupakan pembentukan suatu perjanjian yang ditandai dengan adanya kata sepakat, asas kebebasan berkontrak merupakan cakupan isi perjanjian sedangkan asas kekuatan mengikat merupakan akibat dari suatu perjanjian dimana para pihak wajib memenuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

Asas Kebebasan Berkontrak maksudnya asas dimana setiap orang bebas membuat perjanjian yang berisi apa saja dan mengikat bagi mereka yang membuatnya, dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan pasal 1337 KUH.Perdata, Pasal 1320 KUH.Perdata, asas itikad baik dan bentuk perjanjian yang ditentukan oleh undang-undang sebagai Perjanjian Formil.

Asas Konsensualisme berasal dari Konsensus (latin) yang berarti kesepakatan. Dalam hukum Perjanjian asas konsensualitas artinya suatu asas yang menyatakan suatu perjanjian telah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat atau perjumpaan kehendak. Asas ini disimpulkan dari ketentuan pasal 1320 ayat 1 KUIH.Perdata dan asas ini hanya berlaku bagi perjanjian yang dapat dibuat bebas, kecuali perjanjian formil dan perjanjian riil.

Asas Kekuatan Mengikat, disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat 1 KUH.Perdata, yang berbunyi: “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Secara sah maksudnya perjanjian harus dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dalam pasal 1320 KUH.Perdata, dan berlaku sebagai undang-undang maksudnya kekuatan mengikatnya seperti undang-undang, yang

mengikat setiap orang terhadap siapa undang-undang itu berlaku. Kekuatan mengikat terhadap janji mereka sendiri yang dituangkan dalam isi perjanjian.

## **2.2. Kausa Dalam Suatu Perjanjian dan Perkembangan Hukumnya**

Kausa yang halal merupakan salah syarat untuk sahnya suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH.Perdata. Undang-undang tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kausa yang halal dan hanya menjabarkan lebih lanjut dalam pasal 1335 dan pasal 1337 KUH.Perdata.

Pasal 1335 KUH.Perdata, berbunyi:

“Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Pasal 1337 KUH.Perdata, berbunyi:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”

Menurut pasal 1335 KUH.Perdata, dikenal adanya perjanjian tanpa kausa, perjanjian dengan kausa yang palsu dan perjanjian dengan kausa yang terlarang.

Pasal 1337 KUH.Perdata telah menjabarkan yang dimaksud dengan kausa yang terlarang adalah suatu perjanjian yang kausanya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Perjanjian terlarang menurut undang-undang dapat ditinjau dari 3 aspek yaitu:



**a. Substansi perjanjian yang dilarang oleh undang-undang;<sup>32</sup>**

Contoh yaitu pembuatan kuasa mutlak yang obyeknya adalah hak atas tanah, mengandung kausa yang dilarang 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/lalai, dilarang oleh undang-undang (Pasal 1154 KUH.Perdata, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dan Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999).

**b. Pelaksanaan Perjanjian yang dilarang oleh undang-undang**

Contoh yaitu jual beli pisau tidak dilarang namun jika digunakan untuk membunuh, maka perjanjian ini menjadi terlarang, jika sejak semula kedua belah pihak telah mengetahui adanya kausa yang terlarang (penggunaan pisau untuk membunuh) dalam pembuatan perjanjian jual beli pisau. Jual beli kayu bulat tidak dilarang namun jika diekspor keluar negeri menjadi terlarang karena adanya larangan ekspor kayu gelondongan (pelaksanaan perjanjian menjadi terlarang). Perjanjian ini menjadi Batal Demi Hukum, jika kausa yang terlarang (pengiriman kayu keluar negeri) diketahui sejak semula oleh para pihak.

**c. 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

<sup>32</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 377 dan 378

ketentuan undang-undang. Motivasi membuat perjanjian yang dilarang dikenal dengan Perjanjian Simulasi.

Brakel yang dikutip oleh J. Satrio membedakan kausa yang terlarang oleh undang-undang menjadi 2 kelompok yaitu:<sup>33</sup>

**a. Yang prestasinya merupakan tindakan yang dilarang oleh undang-undang**

Kausa yang terlarang biasanya berhubungan dengan adanya larangan untuk memindahtangankan benda tertentu. Benda-benda tertentu melalui undang-undang dikeluarkan dari perdagangan. Perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan barang semacam itu tidak dibenarkan oleh undang-undang.

**b. Larangan yang berhubungan dengan tanah**

contohnya diantaranya larangan bagi orang asing baik langsung maupun tidak langsung untuk memiliki tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Orang asing atau Warga Negara Asing tidak boleh mempunyai atau memiliki tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.

Perjanjian dengan kausa yang palsu maksudnya adalah bahwa dalam suatu perjanjian memang ada kausa tetapi bukanlah kausa yang sebenarnya. Biasanya penyelundupan kausa dilakukan karena kausa yang sebenarnya terlarang, sehingga akhirnya perjanjian seperti dibatalkan, karena kausanya bertentangan

<sup>33</sup> J Satrio, *op.cit.*, hlm. 332-337

dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Bisa juga suatu perjanjian mempunyai kausa yang lain dari yang sebenarnya tanpa kausa yang sebenarnya merupakan kausa yang terlarang. Contoh jual beli atau jual beli dengan hak membeli kembali tapi kausa yang sebenarnya adalah hutang piutang.<sup>34</sup> 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 bahwa yang dituju oleh para pihak tidak mungkin untuk dilaksanakan.<sup>35</sup> Ada beberapa contoh tentang perjanjian tanpa kausa yaitu:<sup>36</sup>

- a. Orang menutup perjanjian dengan maksud untuk mengatur angsuran pembayaran hutangnya. Kemudian ternyata hutang tersebut sudah tidak ada lagi, maka perjanjian yang mereka buat tidak mengandung kausa dalam arti tujuan yang hendak dicapai dengan perjanjian mereka yang kedua, tak mungkin dicapai.
- b. Para pihak mengadakan kesepakatan untuk mengadakan perubahan klausula tertentu dari pada perjanjian yang telah mereka tutup, tetapi kemudian ternyata bahwa perjanjian yang lain (yang hendak diubah) tak mengandung klausula seperti yang akan mereka ubah, maka perjanjian kedua batal demi hukum, karena tak mengandung kausa.

<sup>34</sup> J. Satrio, *ibid*, hal. 326-329

<sup>35</sup> J. Satrio, *ibid*, hal. 321-322

<sup>36</sup> J. Satrio, *ibid*, hal. 322-323

- c. Pada perjanjian novasi yang maksudnya adalah untuk mengganti perikatan lama dengan perikatan baru. Jika perikatan lama yang akan diganti tidak ada, maka perjanjian novasi adalah batal.

### 2.3. Asas Itikad Baik dan Perkembangan Hukumnya

Pasal 1338 ayat 3 KUH.Perdata mengenai pelaksanaan suatu perjanjian, berbunyi:

“ Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Maksud pasal ini bahwa perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, bagi para pihaknya bukan hanya terikat oleh kata-kata dalam perjanjian itu, dan oleh kata-kata ketentuan ketentuan perundang-undangan mengenai perjanjian itu, melainkan juga oleh itikad baik. Itikad baik disebut *bona fides*, artinya bahwa kedua belah pihak harus berlaku yang satu terhadap yang lain seperti patut saja antara orang-orang sopan, tanpa tipu tipu daya, tanpa tipu muslihat, akal akalan, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja tetapi juga dengan melihat kepentingan pihak lain.<sup>37</sup>

Ada 2 pemahaman itikad baik yang dimaksud dalam pasal 1338 ayat 3 KUH.Perdata yaitu:<sup>38</sup>

- a. Tingkah laku para pihak dalam pelaksanaan perjanjian harus diuji atas dasar norma norma objektif yang tidak tertulis. Pengertian objektif adalah tingkah

<sup>37</sup> P.L Wery, *Perkembangan Hukum Tentang Itikad Baik di Nderland*: Ceramah pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga di Surabaya pada tanggal 26 Januari 1990, (Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990),

<sup>38</sup> *Ibid.*

lakunya harus sesuai dengan anggapan umum tentang itikad baik. Norma-norma tidak tertulis dapat dibandingkan dengan norma tidak tertulis yang dianut Pasal 1365 KUH.Perdata mengenai perbuatan melawan hukum yaitu kecermatan yang patut dalam pergaulan masyarakat.

- b. 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 (*aanvullende werking van de geode trouw*) yaitu menambah isinya suatu perjanjian tertentu dan juga dapat menambah kata-kata ketentuan-ketentuan perundang-undangan 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 Pokok Agraria. Apakah orang dapat menjadi pemilik jika dengan itikad baik memperoleh dari orang yang tidak berwenang untuk menguasai? Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut dalam PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sistem publikasi yang digunakan dalam PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Sistem Negatif yang mengandung Unsur Positif.

Pendaftaran Tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria tidak menggunakan sistim publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistim publikasi negatif. Didalam sistim publikasi negatif, Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistim publikasi negatif yang murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>39</sup> Kelemahan sistim negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Kelemahan ini diatasi dengan *Azas Rechtsverwerking* yang telah dikenal dalam hukum adat yang tidak tertulis yang dituangkan kedalam peraturan tertulis dalam pasal 32 ayat 2 PP 24 tahun 1997 yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila

<sup>39</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat 2 jo Penjelasan.

dalam jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah dan penerbitan sertifikat tersebut”

Menurut sistim stelsel positif yang diberikan perlindungan hukum pemilik yang sebenarnya, jadi bukan berarti orang yang namanya secara keliru terdaftar sebagai pemilik menjadi pemilik. Dalam sistim stelsel negatif yang diberikan perlindungan hukum adalah pihak ketiga yang beritikad baik, yang bertolak dari:

- a. keterangan yang diberikan oleh Pendaftaran Tanah dan;
- b. keadaan semu yang turut dibangkitkan oleh yang berhak semula (pemilik asal).

Boedi 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.<sup>40</sup> Bahkan Mahkamah Agung melalui yurisprudensinya telah mengukuhkan perlindungan pihak ketiga yang beritikad baik dalam hal perolehan kepemilikan tanah dan atau bangunan.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian I, Jilid II (Jakarta: Djambatan: 1971) hlm. 3-4.

<sup>41</sup> Putusan MA Nomor 1230K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982, Putusan MA Nomor 3595K/PDT/1986 tanggal 28 Pebruari 1989 dan Putusan MA Nomor 1100K/SIP/1978 tanggal 28 Juli 1983.

## 2.4. Bentuk-Bentuk Perjanjian Simulasi dan Sanksi Kebatalan

Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnyanya suatu perjanjian, artinya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan baik.<sup>42</sup> Tindakan hukum yang mengandung kausa yang terlarang atau kausa yang palsu, diatur dalam KUH.Perdata yaitu:

Pasal 1335 KUH.perdata, yang berbunyi:

“Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Pasal 1337 KUH.Perdata, yang berbunyi:

“Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Suatu perjanjian dilarang oleh Undang-Undang, dapat ditinjau dari 3 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.<sup>43</sup> Suatu Perjanjian yang dibuat dengan motivasi untuk menyelundupi Undang-Undang digolongkan sebagai perjanjian simulasi yaitu suatu perjanjian dimana para pihak

<sup>42</sup> J Satrio, *op.cit*, hlm. 305-355, membedakan perjanjian dengan kausa terlarang, kausa palsu, tanpa kausa dan perjanjian pokok sebagai kausa dari perjanjian aksesoir serta keabsahan kausa diukur pada saat perjanjian ditutup.

<sup>43</sup> Herlien Budiono (33), *op.cit*, hlm. 376



menyatakan keadaan yang berbeda dengan perjanjian yang telah dilakukan sebelumnya. Dalam perjanjian simulasi, terdapat dua persetujuan, dimana persetujuan lanjutan (akta lanjutan) dibuat berbeda dengan persetujuan semula (akta aslinya), dan keadaan yuridis dari perbuatan hukum yang dimuat dalam akta lanjutan, disembunyikan dari pihak ketiga. Akibat hukum dari perjanjian simulasi baik absolut maupun relatif diatur dalam pasal 1873 KUH.Perdata yang berbunyi:<sup>44</sup>

“Persetujuan-persetujuan lebih lanjut, yang dibuat dalam suatu akta tersendiri (dimaksudkan disini perjanjian simulasi) yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara pihak yang turut serta dan para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripada mereka, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik.”

Perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang disembunyikan (dirahasiakan) akibat hukumnya terhadap pihak ketiga, dan dapat terjadi dalam 2 (dua) bentuk yaitu:

1. Persetujuan lanjutan (akta lanjutan atau disebut 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
2. Persetujuan lanjutan (akta lanjutan atau disebut perjanjian simulasi) dibuat bertentangan dengan persetujuan awal (akta asli), dan persetujuan lanjutan

<sup>44</sup> Herlien Budiono (19), *op.cit.*, hlm. 89

tidak mengandung kausa yang terlarang dan keadaan yuridis dari akibat hukumnya disembunyikan terhadap pihak ketiga.<sup>45</sup>

Ditinjau dari keadaan yuridis dari perbuatan hukum yang akibat hukumnya disembunyikan dari pihak ketiga, perjanjian simulasi dapat dibedakan kedalam 2 golongan yaitu :<sup>46</sup>

- a. Perjanjian Simulasi Absolut yaitu suatu perjanjian dimana para pihak membuat perjanjian yang terhadap pihak luar menimbulkan kesan yang berbeda dengan perjanjian yang oleh para pihak secara diam-diam mengingkarinya. Contohnya jual beli hak milik atas tanah antara A dan B, dan kemudian B dan C (Warga Negara Asing) membuat perjanjian yang isinya memuat pengakuan B bahwa uang untuk membeli bidang tanah dari A adalah milik C dan karena itu bidang tanah tersebut merupakan milik C. Perjanjian antara B dan C merupakan perjanjian simulasi absolut yang memuat kausa yang tidak halal, untuk menghindari larangan pemilikan tanah dengan hak milik oleh orang asing berdasarkan pasal 26 ayat 2 UUPA (UU Pokok Agraria), dengan akibat batal demi hukum.
- b. Perjanjian Simulasi Relatif yaitu perjanjian dimana para pihak menginginkan akibat hukumnya tapi memakai bentuk hukum yang lain, contohnya para pihak bermaksud untuk menghibahkan tetapi memakai bentuk jual beli. Ada

<sup>45</sup> Herlien Budiono (19), *op.cit*, hal 86-92

<sup>46</sup> Herlien Budiono (33), *op.cit.*, hal. 377-378.

Perjanjian Simulasi Relatif lainnya dimana perjanjian dibuat untuk menghindari ketentuan perundang-undangan yang tidak dilarang atau bertentangan dengan undang-undang, sebagai contoh Jual beli bidang tanah berangsur-angsur dalam kurun waktu tertentu agar penjualan tersebut berada dibawah nilai harga yang tidak kena pajak. Perjanjian simulasi relatif semacam ini tetap sah karena obyek hukumnya tidak mensyaratkan subyek hukum tertentu walaupun dengan tujuan untuk menghindari pajak penghasilan ataupun pajak perolehan hak atas tanah.

Cacatnya akta notaris dapat menimbulkan kebatalan bagi suatu akta notaris dan ditinjau dari sanksi atau akibat hukum dari kebatalan dapat dibedakan menjadi:

- a. Batal Demi Hukum;
- b. Dapat Dibatalkan dan;
- c. Non Existent.

Akibat hukum dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama antara Batal Demi Hukum, Dapat Dibatalkan atau Non Existent yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukumnya. Titik perbedaannya pada sebab-sebab kebatalan dan waktu berlakunya kebatalan tersebut yaitu:<sup>47</sup>

### **1. Batal Demi Hukum**

<sup>47</sup> Herlien Budiono (33), *op.cit.*, hlm. 363-389.

Batal demi hukum adalah sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan), berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (*ex tunc*) atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi. Dalam hal terjadi batal demi hukum, maka diantara para pihak tidak ada lagi hak untuk saling menuntut dimuka pengadilan, oleh karena perikatannya sejak semula telah gagal atau tidak terjadi sejak semula.

## **2. Dapat Dibatalkan**

Dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan) berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau disahkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.

## **3. Non Existent**

Non existent maksudnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada atau *Non Existent*, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya essentialia dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu atau tidak memenuhi bentuk perjanjian yang ditentukan undang-undang. Sanksi *Non Existent* adalah perbuatan hukumnya tidak ada (tidak sah) dan implikasi hukumnya sama dengan batal demi hukum, secara dogmatis tidak memerlukan putusan pengadilan, akibat hukumnya berlaku bagi setiap orang dan penyebabnya yaitu tidak dipenuhinya bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau tidak dipenuhinya satu atau lebih essentialia atau unsur perjanjian. Sanksi *Non Existent* dikenakan terhadap perbuatan hukum yang tidak memenuhi bentuk pada perjanjian formil dan atau tidak dipenuhinya essentialia atau satu atau beberapa unsur yang mutlak ada untuk terbentuknya suatu perjanjian.

Perjanjian Simulasi ini akibat hukumnya tidak berlaku bagi pihak ketiga yang beritikad baik sesuai dengan ketentuan Pasal 1873 KUH.Perdata dan implikasi hukumnya terhadap kebatalan akta-aktanya baik batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent*. Perjanjian simulasi dapat terjadi disebabkan karena motivasi dalam membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang atau perbuatan hukum yang dituangkan dalam suatu akta mengandung kausa yang palsu.<sup>48</sup>

<sup>48</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, Pasal 1335 jo 1337

Bagaimana perbedaan antara Perjanjian Simulasi dengan Perjanjian Bantuan? Para ahli hukum keperdataan, membedakan antara Perjanjian Pokok dan Perjanjian Bantuan. Perjanjian Pokok merupakan perjanjian yang mandiri atau perjanjian yang memiliki alasan mandiri untuk dibuatnya perjanjian tersebut seperti Pengakuan Hutang dan Jual Beli, sedangkan Perjanjian Bantuan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* atau perjanjian yang alasan untuk dibuatnya perjanjian tersebut tergantung dari perjanjian lain seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Jaminan dan Perjanjian Pembayaran atau Pelunasan Hutang. Perjanjian Bantuan diantaranya berfungsi:

- a. Untuk mempersiapkan para pihak dalam membuat atau mengikatkan diri pada perjanjian pokok sebagai contoh Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Perjanjian Bantuan atau Perjanjian Pendahuluan dipersiapkan untuk dibuatkannya perjanjian pokok berupa Jual Beli;
- b. Untuk memperkuat Perjanjian Pokok seperti Perjanjian Pemberian Jaminan yaitu Penanggungan (*Borgtocht*), Gadai, Fidusia, Hak Tanggungan dan Hipotik;
- c. Untuk menyelesaikan Perjanjian Pokok seperti Perjanjian pembayaran hutang yang berfungsi untuk menyelesaikan Perjanjian Utang Piutang sebagai Perjanjian Pokok.

Perjanjian simulasi berbeda dengan perjanjian bantuan. Perjanjian simulasi (perjanjian lanjutan) bertentangan dengan perjanjian semula (perjanjian aslinya), yang mengandung kausa yang terlarang atau yang tidak mengandung kausa yang

terlarang, sedangkan perjanjian bantuan memuat kausa yang tidak dilarang dan tidak bertentangan dengan perjanjian pokok.

## **2.5. Bentuk Perjanjian Simulasi Dalam Praktek Notaris Di Kabupaten Bandung Barat**

Parameter untuk menentukan suatu perjanjian termasuk dalam bentuk perjanjian simulasi, dipergunakan beberapa tolok ukurnya yaitu:

a. Pasal 1873 KUH.Perdata berbunyi:

“Persetujuan-persetujuan lebih lanjut, yang dibuat dalam suatu akta tersendiri (dimaksudkan disini adalah perjanjian simulasi) yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara pihak yang turut serta dan para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari pada mereka, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik.”

Menurut pasal ini dalam perjanjian simulasi terdapat dua persetujuan yaitu persetujuan lanjutan (akta lanjutan) dibuat berbeda dengan persetujuan semula (akta aslinya) dan keadaan yuridis dari perbuatan hukum yang dimuat dalam akta lanjutan, disembunyikan dari pihak ketiga. Perbuatan hukum lanjutan dapat mengandung kausa yang terlarang disebut perjanjian simulasi absolut atau tidak mengandung kausa yang terlarang yang disebut perjanjian simulasi relatif.

b. Perjanjian simulasi diartikan sebagai perbuatan pura-pura yang terjewantah kedalam perjanjian pura-pura atau diartikan sebagai bentuk penyimpanan

dari maksud dan tujuan menimbulkan akibat hukum atau diartikan bahwa para pihak telah melakukan persekongkolan. Secara teknis yuridis perjanjian simulasi diartikan sebagai satu atau rangkaian perbuatan melalui mana dua atau lebih pihak mengesankan telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, padahal secara diam-diam disepakati bahwa diantara mereka tidak akan terbentuk perjanjian atau akibat hukum apapun dari simulasi yang dilakukan atau terjadi pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak akan serta merta diketahui oleh pihak luar atau pihak ketiga.<sup>49</sup>

Berdasarkan parameter ini dan juga mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, kausa dalam suatu perjanjian dan pelaksanaan itikad baik, didapatkan ada beberapa bentuk perjanjian dalam praktek notaris di Kabupaten Bandung Barat, yang dapat dikualifikasikan sebagai bentuk perjanjian simulasi yaitu:<sup>50</sup>

#### **a. Kuasa Menjual Dengan Kausa Sebagai Jaminan**

Lembaga kuasa memang sangat dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat yang serba kompleks ini, untuk memudahkan seseorang yang secara langsung tidak dapat melaksanakan hak dan kewajibannya dalam lalu lintas hukum, dikarenakan terbatasnya waktu, jauhnya jarak, keadaan fisik, keadaan sosial ekonomi dan lainnya, dapat dilakukan melalui lembaga kuasa yang diatur dalam

<sup>49</sup> Herlien Budiono (19), *op.cit.*, hlm. 85-86

<sup>50</sup> Wawancara dengan Notaris Kabupaten Bandung Barat dan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Bandung Barat, pada tanggal 16 Januari 2012, tentang bentuk dan substansi perjanjian-perjanjian tersebut.



pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUH.Perdata. Pasal 1792 KUH.Perdata, telah merumuskan batasan atau pengertian pemberian kuasa yaitu:

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.”

Secara normatif pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak, yang meletakkan kewajiban pokoknya hanya kepada penerima kuasa dan penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa bukan kepentingan hukum penerima kuasa atau pihak ketiga atau pihak lainnya.

Karakteristik atau prinsip-prinsip hukum dalam Pemberian Kuasa (murni) yang memenuhi kaedah hukum yang diatur dalam Hukum Perdata Materil yaitu:

1. Pemberian Kuasa merupakan perjanjian sepihak maksudnya kewajiban hukum yang bersifat pokok hanya diletakkan pada pihak penerima kuasa saja yaitu kewajiban untuk melaksanakan kewenangan yang diberikan, dengan diterimanya kuasa tersebut oleh penerima kuasa.
2. Pemberian kuasa semata mata hanya untuk mewakili Kepentingan Pemberi Kuasa bukan kepentingan Penerima Kuasa atau Pihak ketiga atau pihak lain;
3. Pemberian Kuasa melahirkan Perwakilan kontraktual. Perwakilan adalah pelaksanaan suatu tindakan hukum untuk kepentingan atau atas nama orang lain dan akibat hukum dari perwakilan ini adalah yang diwakili bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak yang mewakilinya.

#### 4. Pemberian kuasa merupakan suatu perbuatan hukum yang mandiri.

Putusan Mahkamah Agung No 1904K/K/SIP/1982 tanggal 30 Juli 1985 menegaskan bahwa akta kuasa menjual yang dibuat secara terpisah dengan maksud sebagai jaminan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur yang timbul dari adanya akta pengakuan hutang, merupakan suatu perjanjian semu dan diklasifikasikan sebagai kehendak satu pihak karena debitur dalam posisi lemah dan terdesak sehingga terpaksa menandatangani akta tersebut walaupun akta tersebut sangat memberatkan baginya. Van Dunne, membedakan penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis dan keunggulan kejiwaan yaitu:<sup>51</sup> persyaratan-persyaratan untuk penyalahgunaan keunggulan ekonomis yaitu satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak lain dan pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian sedangkan persyaratan penyalahgunaan keunggulan kejiwaan yaitu salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif. Akta Kuasa Menjual sebagai jaminan merupakan bentuk penyimpangan dari lembaga hukum jaminan yang dikenal dengan ajaran “Penyalahgunaan Keadaan atau *Misbruik Van Omstandigheden*.” Kuasa menjual sebagai jaminan mengandung kesepakatan semu (cacat kehendak) sehingga pihak debitur atau ahli warisnya atau yang berkepentingan dapat mengajukan pembatalan perbuatan hukum yang didasarkan pada kuasa menjual tersebut.

<sup>51</sup> Pieter E Latumeten, *op.cit.*, hlm. 71

Herlien Budiono mengatakan bahwa kuasa menjual sebagai jaminan pengakuan hutang bukanlah pemberian kuasa secara sukarela dan hal ini merupakan penyelundupan hukum, sebagai bentuk pelanggaran larangan yang bersifat imperatif yaitu penjualan benda jaminan melalui lelang, sehingga kuasa menjual dikategorikan sebagai kuasa yang mengandung kausa yang terlarang dan bertentangan dengan ketertiban umum.<sup>52</sup>

#### **b. Perjanjian Pengosongan Dengan Ganti Rugi**

Para ahli hukum keperdataan membedakan antara Perjanjian pokok dan Perjanjian Bantuan. Perjanjian Pokok merupakan perjanjian yang mandiri atau perjanjian yang memiliki alasan mandiri untuk dibuatnya perjanjian tersebut seperti Pengakuan Hutang dan Jual Beli, sedangkan Perjanjian Bantuan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir* atau perjanjian yang alasan untuk dibuatnya perjanjian tersebut tergantung dari perjanjian lain seperti perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Jaminan dan Perjanjian Pembayaran atau Pelunasan Hutang.

Perjanjian bantuan diantaranya berfungsi:

1. Untuk mempersiapkan para pihak dalam membuat atau mengikatkan diri pada perjanjian pokok sebagai contoh Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Perjanjian Bantuan atau Perjanjian Pendahuluan dipersiapkan untuk dibuatkannya Perjanjian Pokok berupa Jual Beli;

<sup>52</sup> Herlien Budiono (33), *op.cit.*, hlm. 380

2. Untuk memperkuat Perjanjian Pokok seperti Perjanjian Pemberian Jaminan yaitu Penanggungan (Bortocht), Gadai, Fidusia, Hak Tanggungan dan Hipotik;
3. Untuk menyelesaikan Perjanjian Pokok seperti Perjanjian Pembayaran Hutang yang berfungsi untuk menyelesaikan Perjanjian Hutang Piutang sebagai Perjanjian Pokok;

Dalam praktik notaris di Kabupaten Bandung Barat dijumpai adanya Akta Jual beli atas bidang tanah dan bangunan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian diikuti dengan Perjanjian Pengosongan dengan Ganti Rugi yang dibuat dihadapan Notaris yang juga PPAT yang membuat akta Jual Beli tersebut. Ketentuan Pasal 1320 KUH.Perdata yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian diantaranya menetapkan bahwa perjanjian yang dibuat harus memiliki kausa yang halal artinya nurani dari perbuatan hukum yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, Ketertiban Umum dan Kesusilaan. Suatu perjanjian dikategorikan sebagai terlarang atau mengandung kausa yang tidak halal jika isi perjanjian bertentangan dengan Undang-Undang atau pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan Undang-Undang atau motif dalam pembuatan perjanjian bertentangan dengan Undang-Undang. Literatur mengenai motif pembuatan perjanjian yang bertentangan dengan Undang-Undang dikenal sebagai bentuk perjanjian simulasi, dimana perjanjian simulasi dibuat dengan tujuan untuk menyelundupi atau menghindari ketentuan Undang-

Undang, dengan cara keadaan yuridis dari perbuatan hukum yang sengaja disembunyikan dari akibat hukumnya terhadap pihak ketiga. Dalam Perjanjian Pengosongan dengan Ganti Rugi sebagai kelanjutan dari Akta Jual Beli yang dibuat sebelumnya dikategorikan sebagai perjanjian simulasi, dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Hukum Tanah Nasional (Undang-Undang Pokok Agraria) bersumber dari hukum tanah adat dan menurut hukum tanah adat pemindahan hak atas tanah bersifat tunai dan terang dan hal ini diikuti dalam Jual beli bidang tanah menurut hukum tanah nasional. Jual beli atas bidang tanah bersifat tunai artinya pada saat yang bersamaan dilakukan pembayaran tunai oleh pembeli kepada penjual dan penyerahan fisik dan yuridis atas bidang tanah dari penjual kepada pembeli, sehingga pada saat akta jual beli ditandatangani dengan pembayaran lunas, penjual berkewajiban untuk menyerahkan bidang tanah kepada pembeli.
2. Dalam Perjanjian Pengosongan dengan Ganti Rugi, Penjual (bukan sebagai pemilik lagi) diberikan waktu tertentu untuk tetap menguasai bidang tanah yang telah dijual tersebut dan setelah lewat waktu tersebut, penjual wajib menyerahkan bidang tanah tersebut kepada pembeli (pemilik baru) dengan kewajiban pembeli (pemilik baru) membayar ganti rugi sejumlah uang kepada penjual.
3. Pembayaran ganti rugi dikenakan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi (cidera janji) dalam suatu perjanjian. Dalam perjanjian pengosongan dengan

ganti rugi, pembeli bukan pihak yang wajib melaksanakan prestasi tapi penjual yang wajib menyerahkan bidang tanah tersebut kepada pembeli, sehingga pembayaran ganti rugi bukan termasuk kewajiban pembeli.

4. Bentuk perjanjian pengosongan dengan ganti rugi merupakan bentuk perjanjian simulasi, dimana fungsi ganti rugi sebenarnya merupakan harga jual beli yang disembunyikan agar dapat mengurangi pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak.
5. Ganti Rugi dalam Perjanjian Pengosongan mengandung kausa yang palsu dan kausa yang sebenarnya adalah ganti rugi sebagai pembayaran harga jual beli yang disembunyikan dari pihak ketiga.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1873 KUH.Perdata Perjanjian Pengosongan dan Ganti Rugi tidak berlaku bagi pihak ketiga yang beritikad baik dalam arti pihak ketiga yang beritikad baik dalam melakukan perbuatan hukum berdasarkan akta jual beli yang mengandung cacat mendapatkan perlindungan hukum.

### **c. Pengikatan Jual Beli Dengan Kausa Pengakuan Hutang**

Perbuatan hukum yang termuat dalam isi akta lahir sebagai akibat adanya tindakan hukum oleh pihak dalam akta, yang melahirkan hubungan hukum. Perbuatan hukum tersebut secara teknis yuridis disebut juga dengan fakta hukum. Dalam hukum perdata tindakan hukum yang melahirkan fakta hukum, dibedakan menjadi tindakan hukum sepihak dan tindakan hukum berganda. Tindakan

hukum sepihak adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh seorang, dan yang menimbulkan, berubah, dan berakhirnya suatu hak, sebagai contoh pembuatan wasiat, penolakan harta peninggalan dan pengakuan anak luar kawin. Tindakan hukum berganda adalah tindakan hukum yang harus dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang melahirkan akibat hukum. Tindakan Hukum Berganda dibagi menjadi Perjanjian Sepihak contoh perjanjian pemberian kuasa (lihat pasal 1792 KUH.Perdata), dan Perjanjian Timbal Balik contohnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengandung janji janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok berupa jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.<sup>53</sup> Kausa Pengikatan Jual Beli adalah kausa untuk dilakukannya jual beli atas objek bidang tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peristiwa konkrit yang dihadapi para pihak membuat pengikatan jual beli dengan kausa yang palsu atau kausa yang bukan yang sebenarnya. Kausa yang sebenarnya adalah Pengakuan Hutang dengan jumlah hutang pokok dan bunga yang harus dikembalikan dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris, dengan objek bidang tanah dan harga dalam pengikatan jual beli sebesar

<sup>53</sup> Herlien Budiono (33), op.cit, hlm. 270

Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) tapi yang diterima Penjual sebesar Rp. 900.000.000.- (sembilan ratus juta rupiah), dengan klausula bahwa Penjual berhak membatalkan pengikatan jual beli ini dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak ditandatangani akta pengikatan jual beli dengan kewajiban membayar kembali harga pengikatan jual beli ini sebesar Rp. 1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) kepada Pembeli, dan bilamana jangka waktu 12 (dua belas) bulan lampau maka akta pengikatan jual beli ini tidak dapat dibatalkan oleh para pihak. Kausa yang sebenarnya adalah Penjual adalah debitur yang meminjam uang sebesar Rp. 900.000.000.- (sembilan ratus juta) dan wajib dikembalikan kepada Pembeli selaku kreditur sebesar jumlah hutang pokok sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) ditambah bunga sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) untuk jangka waktu selama 12 (dua belas) bulan. Pinjam meminjam diatur dalam Buku III KUH.Perdata dan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan. Menurut UU Perbankan, Kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara suatu perusahaan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah uang imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Kausa dalam pengakuan hutang adalah pinjam meminjam bukan perjanjian pengikatan jual beli, sehingga dengan demikian perjanjian pengikatan jual beli merupakan bentuk perjanjian simulasi dengan kausa yang palsu atau kausa yang bukan kausa yang sebenarnya dan dapat mengakibatkan batal demi hukum perjanjian pengikatan jual beli tersebut, kecuali bagi pihak ketiga yang beritikad



baik tetap dilindungi oleh hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1873 KUH.Perdata.

#### **d. Jual Beli dan Pernyataan**

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah mengatur syarat-syarat sebagai pemegang hak milik atas tanah, sebagaimana diatur dalam :Pasal 20 ayat (1) dan (2) Uundang-Undang Pokok Agraria yaitu Warganegara Indonesia dan Badan-Badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah. Jual beli hak milik atas tanah hanya dapat dilakukan antara Warga Negara Indonesia atau Badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah. Bentuk penyelundupan hukum yang dilakukan dimana Akta Jual Beli atas hak milik antara Warga Negara Indonesia diikuti dengan Pernyataan secara notariil yang mengakui bahwa uang yang dibeli berasal dari Warga Negara Asing dan Pembeli mengakui bahwa objek bidang tanah hak milik yang dibeli itu adalah milik Warga Negara Asing, yang jelas melanggar ketentuan dalam UUPA.

Peristiwa konkrit yang didapat dari hasil penelitian yaitu:

Tuan A (pria) Warga Negara Indonesia yang menikah dengan Nyonya B (Wanita), Warga Negara Asing menurut hukum Indonesia tanpa membuat perjanjian kawin. Setelah Tuan A menikah dengan Nyonya B, kemudian Tuan A membeli bidang tanah Hak Milik dengan menggunakan nama adiknya bernama Tuan C (Warga Negara Indonesia), dengan dibuatnya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah antara Tuan C (selaku pembeli) dan

penjual. Setelah ditandatangani akta jual beli antara Tuan C selaku Pembeli dan penjual, pada waktu yang bersamaan antara Tuan A dan Tuan C dibuat “Akta Pernyataan” secara notariil (Akta Otentik) yang isinya memuat: keterangan Tuan C bahwa uang yang dipergunakan untuk membeli bidang tanah Hak Milik tersebut diperoleh atau memakai uang miliknya Tuan A dan karena itu Tuan C mengaku bidang tanah Hak Milik tersebut adalah milik Tuan A.

Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 atau disebut Undang-Undang Pokok Agraria, mengatakan:

“setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Akta Jual Beli antara C selaku Pembeli dan Penjual merupakan akta awal sedangkan Akta Pernyataan Notariil antara Tuan C dan Tuan A merupakan akta lanjutan, dimana akta awal dan akta lanjutan isinya saling bertentangan dan akta lanjutan memuat kausa yang terlarang yaitu melanggar pasal 26 ayat 2 Undang-Undang-Pokok Agraria. Akta Pernyataan Notariil (Akta Lanjutan) merupakan bentuk penyelundupan hukum untuk menghindari terdeteksinya atau diketahuinya oleh instansi pertanahan atas kepemilikan bidang tanah hak milik

secara tidak langsung oleh orang asing bernama Nyonya B (Warga Negara Asing).

Akta Pernyataan merupakan bentuk perbuatan hukum terselubung atau yang disembunyikan agar instansi pertanahan tidak mengetahui adanya pelanggaran Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria. Keadaan yuridis dari akibat hukum Akta Pernyataan Notariil (akta Lanjutan) disembunyikan dari pihak ketiga dan isinya memuat kausa yang terlarang atau melanggar Undang-Undang atau disebut juga dengan perjanjian simulasi absolut. Implikasi dari dibuatnya Akta Pernyataan Notariil adalah batal demi hukum, karena memuat kausa yang terlarang.

#### **e. Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah**

Kuasa mutlak bukanlah istilah hukum namun istilah yang digunakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah. Menurut Instruksi tersebut kuasa mutlak memiliki beberapa unsur yaitu:

- a. Obyek dari kuasa tersebut adalah hak atas tanah;
- b. Kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali;
- c. Kuasa tersebut merupakan pemindahan hak atas tanah, karena isinya memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah

serta melakukan segala perbuatan yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

- d. Melarang camat atau kepala desa atau pejabat yang setingkat untuk membuat atau menguatkan kuasa mutlak.
- e. Melarang pejabat agraria melayani penyelesaian pemindahan hak atas tanah melalui kuasa mutlak.

Kuasa Mutlak dilarang, karena kuasa mutlak tujuannya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak secara terselubung, diluar prosedur yang ditentukan dalam PP 24 tahun 1997, sehingga kausanya menjadi terlarang (Pasal 39 huruf d PP 24 tahun 1997), dan karena itu menjadi batal demi hukum. Kuasa Mutlak mengandung kausa yang terlarang yaitu substansi kuasa tersebut yang terlarang sebagaimana dimaksud dalam pasal 1335 jo 1337 KUH.Perdata. Penyalahgunaan Kuasa Mutlak untuk tujuan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagai bukti pemindahan hak atas tanah, yang seharusnya berdasarkan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemindahan hak atas tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kuasa Mutlak memuat kausa yang palsu bukan kausa yang sebenarnya, dengan adanya tujuan pembuatan kuasa mutlak sebagai bentuk pemindahan hak atas tanah, dan hal ini merupakan bentuk perjanjian simulasi dengan kausa yang palsu yang bertentangan dengan Pasal 1335 jo Pasal 1337 KUH.Perdata. Lembaga kuasa mutlak sering disalah gunakan oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak dibolehkan atau dilarang memiliki tanah hak milik

misalnya orang asing, bisa dengan jalan diberikan kuasa mutlak untuk menjualkan tanah tersebut, karena tidak dicantumkan sesuatu pembatasan waktu dalam menjalankan kuasanya tersebut, sehingga berpuluh-puluh tahun menguasai atau secara praktis memiliki tanah dengan hak milik. Walaupun orang asing menurut undang-undang dilarang memiliki tanah dengan hak milik, tetapi orang asing menurut hukum bisa menjadi penerima kuasa mutlak untuk menjualkan bidang tanah hak milik tersebut.

## **2.6. Analisa Hukum**

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berpegang teguh pada “Asas Profesionalitas” yang diwujudkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf d UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi: “Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, kecuali ada alasan untuk menolaknya.” Pasal ini merupakan perwujudan asas profesionalitas yang mengutamakan keahlian (keilmuan) notaris dalam menjalankan jabatannya dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, dengan menggunakan asas profesionalitas tersebut yaitu:

1. Notaris mempunyai kewenangan untuk melakukan penyuluhan hukum berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Peran notaris dalam membuat akta otentik bukanlah sekedar juru tulis atau notulis, yang fungsinya hanya mendengar keterangan penghadap yang disampaikan kepada notaris, kemudian menuangkan mentah-mentah keterangan itu dalam akta, membacakan akta dan menandatangani akta. Sebagai Pejabat Umum yang

mengemban kepercayaan Negara dan masyarakat, notaris wajib memberikan penyuluhan hukum, agar keterangan yang diberikan itu sesuai dengan aturan hukum.<sup>54</sup>

2. Notaris wajib menolak membuat akta jika keterangan dan atau data-data formal yang disampaikan bertentangan dengan aturan hukum.<sup>55</sup>

Kausa yang halal sebagai syarat suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUH.Perdata, dan apabila suatu perjanjian mengandung kausa yang tidak halal baik berupa kausa yang dilarang undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, atau kausa yang palsu yang merupakan kausa yang bukan kausa yang sebenarnya atau perjanjian tanpa kausa, wajib oleh notaris menolak menuangkan keinginan atau maksud para pihak atau perbuatan para pihak dalam suatu akta otentik. Penolakan sejalan dengan asas profesionalitas yang diwujudkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d UU Jabatan Notaris dan merupakan kaedah hukum yang wajib dipatuhi oleh setiap notaris dalam menjalankan jabatannya.

Parameter untuk menentukan suatu perjanjian termasuk perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura atau perjanjian persekongkolan didasarkan pada tatanan peraturan perundang-undangan atau prinsip-prinsip hukum sebagai kriterium kebenaran koheren yaitu:

1. Pasal 1873 KUH.Perdata berbunyi:

<sup>54</sup> Pasal 15 ayat 2 huruf e UU Jabatan Notaris

<sup>55</sup> Pasal 16 ayat 1 huruf d UU jabatan Notaris

“Persetujuan lebih lanjut, yang dibuat dalam suatu akta tersendiri (dimaksudkan perjanjian simulasi) yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara para pihak, para ahli waris atau penerima hak, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik.”

2. Pasal 1320 KUH.Perdata mengatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat diantaranya syarat adanya kausa yang halal.

UU tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kausa yang halal dan hanya menjabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1335 dan 1337 KUH.Perdata.

Pasal 1335 KUH.Perdata, berbunyi: “Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Pasal 1337 KUH.Perdata, berbunyi: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

KUH.Perdata mengenal adanya adanya 3 (tiga) macam kausa yaitu:

- a. Perjanjian tanpa kausa:

Perjanjian tanpa kausa adalah perjanjian tanpa tujuan atau sebab dan perjanjian tanpa kausa bukan termasuk kausa yang terlarang maupun kausa yang palsu. Perjanjian tanpa kausa merupakan suatu perjanjian yang dituju

oleh para pihak tidak mungkin untuk dilaksanakan. Contoh perjanjian tanpa kausa yaitu:<sup>56</sup>

Perjanjian novasi yang maksudnya adalah untuk menggantikan perikatan lama dengan perikatan baru. Jika perikatan lama yang akan diganti tidak ada, maka perjanjian novasi adalah batal.

b. Perjanjian dengan kausa yang palsu:

Maksudnya suatu perjanjian memang mengandung kausa tetapi bukan kausa yang sebenarnya. Kausa yang palsu, yang bukan kausa yang sebenarnya, dapat merupakan kausa yang terlarang atau yang bertentangan dengan UU, Ketertiban Umum atau Kesusilaan dan bisa juga kausa yang palsu itu bukan merupakan kausa yang terlarang.<sup>57</sup>

c. Perjanjian dengan kausa yang terlarang:.

Perjanjian dengan kausa yang terlarang maksudnya adalah suatu perjanjian yang bertentangan dengan Undang-Undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.

Perjanjian yang terlarang oleh undang-undang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek yaitu substansi perjanjian yang dilarang oleh undang-undang; Pelaksanaan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang dan Motivasi

<sup>56</sup> J. Satrio, *op.cit*, hlm. 322-333

<sup>57</sup> J. Satrio, *op.cit*, hlm. 326-329.



atau maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang oleh undang-undang.<sup>58</sup>

3. Kata sepakat merupakan *essensialia* atau unsur yang mutlak ada dalam lahirnya atau terbentuknya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata sepakat terjadi jika ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Herlien Budiono mengatakan kehendak dimaksudkan sebagai kehendak yang dinyatakan dan ditujukan untuk timbulnya akibat hukum. Pada umumnya pernyataan yang diberikan seseorang adalah sesuai dengan kehendak, namun juga terbuka kemungkinan ada ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, dan hal ini terjadi dalam hal Pernyataan yang diinginkan sesuai dengan yang dimaksud oleh pihak lawan, tetapi akibat hukumnya tidak diinginkan.<sup>59</sup>

Bentuk bentuk perjanjian yang ditemukan dalam penelitian di Kabupaten Bandung Barat termasuk dalam kategori bentuk perjanjian simulasi dengan bentuk dan substansi yang bervariasi. Bentuk-bentuk perjanjian simulasi yang diperoleh dari hasil penelitian dalam praktek notaris di Kabupaten Bandung Barat mencakup:

1. Dua persetujuan yaitu persetujuan lanjutan (akta lanjutan) yang substansinya berbeda dengan persetujuan asli (akta aslinya), dan persetujuan lanjutan

<sup>58</sup> Herlien Budiono (33), *op.cit*, hlm.. 377 dan 378.

<sup>59</sup> Herlien Budiono (19), *op.cit*, hlm. 79 dan 80

memuat kausa yang terlarang yaitu Perjanjian Pengosongan dengan Ganti Rugi sebagai persetujuan lanjutan dan Akta Jual Beli atas objek bidang tanah sebagai persetujuan asli (akta aslinya), Akta Jual Beli atas objek bidang tanah Hak Milik sebagai persetujuan asli (akta asli) dan Pernyataan secara notariil sebagai persetujuan lanjutan (akta lanjutan) dengan menyembunyikan keadaan yuridis dari persetujuan lanjutan tersebut. Perjanjian Pengosongan dengan Ganti Rugi sebagai tindak lanjut dari akta jual beli yang telah dibuat sebelumnya, merupakan bentuk perjanjian simulasi dimana ganti rugi dalam perjanjian pengosongan dengan ganti rugi, adalah disembunyikan keadaan yuridis dari perbuatan hukumnya dari pihak ketiga, karena ganti rugi adalah harga jual beli yang tidak dimasukkan kedalam akta jual beli.

Bentuk Jual beli atas bidang tanah antara penjual dan pembeli yang berstatus Warga Negara Indonesia dan kemudian ditindak lanjuti dengan akta pernyataan yang dibuat antara pembeli dengan seorang Warga Negara Asing yang isinya menyatakan bahwa bidang tanah yang dibeli itu, uangnya diperoleh dari Warga Negara Asing itu dan pembeli mengaku bidang tanah hak milik adalah milik warga Negara Asing juga merupakan bentuk perjanjian simulasi untuk menyimpangi ketentuan pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria, yang melarang orang asing secara langsung atau tidak langsung mempunyai tanah dengan hak milik.

2. Pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang serta merta tidak diketahui oleh pihak ketiga atau persetujuan atau perbuatan hukum yang mengandung kausa yang palsu sebagai bentuk perjanjian pura-pura atau perjanjian persekongkolan. Yaitu:

Kuasa Menjual (Kuasa Mutlak) merupakan bentuk penyelundupan hukum pemindahan hak atas tanah diluar prosedur yang ditentukan dalam ketentuan Pendaftaran Tanah. Kuasa Menjual memuat kausa yang palsu atau kausa yang bukan sebenarnya, dimana tujuan para pihak membuat Kuasa Menjual adalah sebagai bentuk perbuatan hukum jual beli, dan hal ini merupakan bentuk perjanjian simulasi atau perjanjian pura pura.

Kuasa Menjual sebagai jaminan hutang, merupakan perjanjian simulasi dimana kuasa menjual adalah perjanjian dimana pemberi kuasa memberikan kuasa kepada penerima kuasa yang menerimanya untuk melakukan urusan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Kausa dari kuasa menjual adalah untuk mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa melakukan suatu urusan. Kuasa menjual sebagai jaminan bilamana pemberi jaminan atau debitur tidak membayar hutang atau wanprestasi maka kreditur selaku penerima kuasa diberi wewenang untuk menjual objek bidang tanah yang disebut dalam akta kuasa menjual dan mengambil hasil pelunasannya dari penjualannya. Jaminan dalam hukum dikenal dengan jaminan perorangan dan jaminan kebendaan dan bukan kuasa menjual, sehingga kuasa menjual memuat kausa yang palsu.

Pengikatan Jual beli merupakan perjanjian pendahuluan atau perjanjian bantuan yang dibuat untuk mempersiapkan diri atau mengikatkan diri bagi para pihak untuk membuat perjanjian pokok atau jual beli. Kausa dalam pengikatan jual beli adalah jual beli. Bentuk pengikatan jual beli dengan kausa sebagai hutang piutang merupakan perjanjian simulasi dengan kausa yang palsu.

Bentuk bentuk perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura atau perjanjian persekongkolan dapat ditemukan dalam berbagai variasi bentuk perjanjian, yang disebabkan oleh ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan atau adanya kausa yang palsu dan bukan kausa yang sebenarnya atau adanya 2 (dua) persetujuan yang saling bertentangan, dimana perjanjian simulasi disembunyikan atau dirahasiakan dari pihak ketiga.

Dalam menghadapi bentuk bentuk perjanjian simulasi yang bertentangan dengan kausa yang halal sebagai syarat sah perjanjian, notaris wajib untuk menolak membuat aktanya sesuai dengan ketentuan dalam UU Jabatan Notaris.

## BAB III

### PENUTUP

#### 3.1. Kesimpulan

1. Perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura atau perjanjian persekongkolan, dapat terjadi didasarkan pada tatanan peraturan perundang-undangan atau alasan hukum sebagai kriterium kebenaran koheren yaitu:

Pasal 1873 KUH.Perdata berbunyi:

“Persetujuan-persetujuan lebih lanjut, yang dibuat dalam suatu akta tersendiri (dimaksudkan disini adalah perjanjian simulasi) yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara pihak yang turut serta dan para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari pada mereka, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik.”

Menurut pasal ini dalam perjanjian simulasi terdapat dua persetujuan yaitu persetujuan lanjutan (akta lanjutan) dibuat berbeda dengan persetujuan semula (akta aslinya) dan keadaan yuridis dari perbuatan hukum yang dimuat dalam akta lanjutan, disembunyikan dari pihak ketiga. Perbuatan hukum lanjutan dapat mengandung kausa yang terlarang disebut perjanjian simulasi absolut atau tidak mengandung kausa yang terlarang yang disebut perjanjian simulasi relatif. Perjanjian simulasi diartikan sebagai perbuatan pura-pura yang

terjewantah kedalam perjanjian pura-pura atau diartikan sebagai bentuk penyimpangan dari maksud dan tujuan menimbulkan akibat hukum atau diartikan bahwa para pihak telah melakukan persekongkolan. Secara teknis yuridis perjanjian simulasi diartikan sebagai pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak akan serta merta diketahui oleh pihak luar atau pihak ketiga atau suatu perjanjian yang mengandung kausa yang palsu atau bukan kausa yang sebenarnya. Perjanjian simulasi bisa terjadi dengan adanya 2 (dua) perbuatan hukum yang saling bertentangan dan bisa juga hanya satu perbuatan hukum yang kausanya palsu.

2. Hasil penelitian di Kabupaten Bandung Barat, didapatkan bentuk- bentuk perjanjian simulasi dengan bentuk dan substansi yang bervariasi yaitu:

**a. Kuasa Menjual sebagai Kausa Jaminan Hutang;**

Pasal 1792 KUH.Perdata telah merumuskan batasan atau pengertian pemberian kuasa yaitu: Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.”

Pemberian Kuasa atau Kuasa Menjual merupakan suatu perjanjian, yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa melaksanakan kewenangan itu. Pemberian Kuasa bukan suatu lembaga jaminan baik jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan (Gadai, Fidusia, Hipotik dan Hak Tanggungan). Pemberian Kuasa yang dibuat bersamaan dengan Perjanjian Kredit atau Pengakuan

Hutang sebagai jaminan hutang dalam arti jika debitur wanprestasi maka kreditur dapat menggunakan kuasa menjual dan mengambil pelunasan hasil penjualan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur dan hal ini merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dan memuat kausa yang palsu, yang dikategorikan sebagai perjanjian simulasi.

**b. Perjanjian Pengosongan dengan Ganti Rugi:**

Perjanjian Pengosongan dengan Ganti Rugi dibuat sebagai tindak lanjut dari Akta Jual Beli atas objek bidang tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Jual Beli atas Objek Bidang Tanah bersifat tunai artinya secara bersamaan dilakukan pembayaran harga secara tunai dari pembeli kepada penjual dan penyerahan fisik dan yuridis atas objek bidang tanah dari penjual kepada pembeli. Sejak tanggal Akta Jual Beli, pembeli telah menjadi pemilik atas objek bidang tanah. Perjanjian Pengosongan dengan Ganti Rugi mengatur penyerahan bidang tanah untuk jangka waktu tertentu setelah tanggal Akta Jual Beli dengan kewajiban pembeli membayar ganti rugi kepada Penjual. Ganti Rugi hanya dikenakan terhadap pihak yang wanprestasi, sedangkan pembeli (sebagai pemilik baru) adalah pihak yang tidak mempunyai kewajiban prestasi (kewajiban menyerahkan tanah) sehingga ganti rugi yang dikenakan terhadap pembeli (selaku pemilik baru) merupakan perjanjian tanpa kausa dan merupakan harga jual beli yang

keadaan yuridisnya disembunyikan dari pihak ketiga, yang dikategorikan sebagai perjanjian simulasi.

### **c. Pengikatan Jual Beli dengan Kausa Pengakuan Hutang**

Pengikatan Jual beli sebagai perjanjian bantuan berujuan untuk mempersiapkan diri bagi para pihak dalam mengikatkan diri membuat perjanjian pokok yaitu jual beli atas objek bidang tanah. Para pihak menandatangani akta Pengikatan Jual Beli (Pernyataan) tapi kehendaknya atau kausanya adalah pengakuan hutang, sehingga terjadilah pertentangan antara kehendak dan pernyataan. Bentuk Perjanjian Simulasi demikian dapat ditemukan dengan adanya klausula dalam akta dimana Penjual dalam jangka waktu tertentu berhak untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli dengan kewajiban untuk mengembalikan harga penjualan yang telah diterima kepada pembeli, dan bilamana dalam jangka waktu tertentu pihak penjual tidak menggunakan haknya maka pengikatan jual beli ini mengikat kedua belah pihak. Indikasi bentuk perjanjian simulasi ini dapat dilihat dari harga pasar objek bidang tanah tersebut yang jauh lebih rendah dari harga yang tercantum dalam akta pengikatan jual beli. Tujuan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan maksud sebagai pemberian pinjaman atau pengakuan hutang, merupakan bentuk kausa yang palsu dan dikategorikan sebagai perjanjian simulasi.



#### **d. Jual Beli dan Pernyataan Secara Notariil**

Jual Beli atas bidang tanah antara Warga Negara Indonesia yang diikuti dengan pernyataan secara notariil antara Pembeli (Warga Negara Indonesia) dengan Warga Negara Asing yang menyatakan objek bidang tanah dibeli dari uang milik Warga Negara Asing dan bidang tanah hak milik merupakan milik Warga Negara Asing. Pernyataan secara notariil yang dibuat antara Pembeli dengan Warga Negara Asing merupakan perbuatan hukum lanjutan yang bertentangan dengan Akta Jual Beli dan memuat kausa yang terlarang yaitu dengan maksud menyimpangi ketentuan Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria. Keadaan yuridis dari perbuatan hukum yang dituangkan dalam pernyataan secara notariil sengaja disembunyikan dari pihak ketiga dan memuat kausa yang terlarang yaitu kepemilikan bidang tanah hak milik oleh orang asing (Warga Negara Asing) dan dikategorikan sebagai perjanjian simulasi.

#### **e. Kuasa Menjual (Kuasa Mutlak) sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah diluar prosedur yang ditentukan dalam ketentuan pendaftaran Tanah.**

Kuasa Menjual adalah bentuk perjanjian pemberian kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang menerimanya, untuk dan atas nama pemberi kuasa menjalankan suatu urusan atau suatu kewenangan yang diberikan. Kuasa Menjual baik secara substansi maupun bentuknya bukan jual

beli, sehingga Kuasa Menjual dengan klausula tidak dapat dicabut kembali dan memuat kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak, merupakan bentuk perjanjian simulasi dengan kausa yang palsu. Bentuk-bentuk Perjanjian siltulasi yang diuraikan diatas merupakan perjanjian simulasi dengan kausa yang terlarang atau disebut juga perjanjian simulasi absolut dan mengakibatkan perbuatan hukumnya batal demi hukum dan tidak berlaku bagi pihak ketiga yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1873 KUH.Perdata.

### **3.2. Saran**

1. Notaris sebagai jabatan kepercayaan dari Negara dan Masyarakat, harus memegang teguh asas profesionalitas, asas kecermatan, asas proposionalitas yang diwujudkan dalam kaedah kaedah UU Jabatan Notaris, dan wajib untuk menolak membuat akta yang mengandung kausa yang terlarang atau kausa yang palsu atau bentuk perjanjian simulasi.
2. Perjanjian pura-pura atau Perjanjian Persekongkolan atau Perjanjian Simulasi, yang memuat dua persetujuan yaitu persetujuan awal (akta asli) yang bertentangan dengan persetujuan lanjutan (akta lanjutan) yang saling bertentangan baik yang memuat kausa yang terlarang ataupun tidak memuat kausa yang terlarang, wajib untuk dipahami oleh setiap notaris dalam

menjalankan jabatannya, agar setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam suatu akta notaris terhindar dari cacat yuridis. Pemahaman terhadap bentuk-bentuk perjanjian simulasi, perlu dilakukan melalui pelatihan atau seminar atau penyegaran keilmuan baik yang diselenggarakan melalui organisasi profesi notaris maupun melalui lembaga pendidikan kenotariatan.

3. Kewenangan notaris untuk melakukan penyuluhan hukum berkaitan dengan akta yang dibuatnya, harus menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan akta-akta yang dibuatnya. Melalui penyuluhan hukum, notaris bisa mengarahkan agar keterangan para pihak tidak bertentangan dengan Undang-Undang, Ketertiban Umum dan Kesusilaan atau terhindak dari kausa yang terlarang atau kausa yang palsu atau perjanjian tanpa kausa.
4. Pemahaman yurisprudensi sebagai bentuk perkembangan hukum mengenai kausa yang terlarang atau kausa yang palsu atau perjanjian simulasi perlu dibukukan tersendiri berdasarkan kategori Perjanjian Simulasi, yang dapat disebarluaskan bagi notaris dan penegak hukum lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.
- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan 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.
- Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia (Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: PT. Gramedia, 2010.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Bagian Pertama: Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1975.
- Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan Peratruran Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan, 1986.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Huijgen, W.G & A.J.H Pleysier, *De Wetgeving Op Het Notarisambt*, cet. Kedua, Stichting Ter Bevordering Der Notariele Wetenschap Amsterdam, Kluwer=Deventer, 2001
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet II, Malang: Bayumedia Publishing, 2006.
- Ichsan, Achmad, *Hukum Perdata IA*, Jakarta: Pembimbing Masa, 1969.
- Hukum Perdata IB*, Jakarta: Pembimbing Masa, 1969
- Kadiman, R, *Akte-Akte Notaris Dengan Tjataan-Tjataan*, Djidil I, Jakarta: 1971.

- Latumeten, Pieter E, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, Jakarta: Tuma Press, 2011.
- Mahmud, Marzuki Peter, *Penelitian Hukum*, cet 3, Jakarta: Kencana, 2007.
- Melis, J.C.H, *De Notariswet*, cetakan ketiga, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, 1951
- Panggabean, H.P, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia)*, Yogyakarta: Liberty, 1992.
- Tan, Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notaris*, Buku I, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000
- Tedjosaputro, Liliana, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Semarang: CV Agung, 1991.
- Tobing, GHS Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta:Erlangga, 1980.
- S, Kusnu Goesniadhie, *Harmonisasi Hukum Dalam Perspektif Perundang-undangan (Lex Specialis Suatu Masalah)*, cet 1, Surabaya: PT Temprima Media Grafika, 2006.
- Satrio, J, *Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Setiawan, Rachmad, *Hukum Perwakilan dan Kuasa: Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat ini*, cet 1, Jakarta:Tatanusa, 2005.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet 2, Jakarta:UI Presss, 1982.
- , Soerjono, & Sri Mamuji, *Peran dan Penggunaan Perpustakaan di Dalam Penelitian Hukum*, Jakarta: PDHUI, 1979.
- Soerjopraktiknjo, Hartono, *Perwakilan berdasarkan Kehendak*, cet 1, Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1982.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1979.

-----, dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek)*, Jakarta; PT. Pradnya Paramita, 2005.

-----, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 1979.

Waluyo, Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinargrafika, 1991.

**Makalah/Artikel :**

Budihardjoputra, Albertus Sutjipto, *Blanco Volmacht*, Makalah, Media Notariat Nomor 20-21, Juli-Oktober 1991 tahun VI.

Budihardjoputra, Albertus Sutjipto, *Diskusi Panel Bedah Kasus*, Kumpulan Makalah, Bandung: 7 Januari 2010.

Budihardjoputra, Albertus Sutjipto, *Perkembangan Yurisprudensi dan Pengaruhnya Terhadap Akta-Akta Notaris*, Makalah yang disampaikan pada Upgrading dan Refreshing Notaris se Indonesia, Jakarta: 29-30 Juni 1992.

Hadi, Mudofir, *Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim*, Varia Peradilan Nomor 72 (1991).

Fachruddin, Irfan, *Kedudukan Notaris dan Akta-Aktanya dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Varian Peradilan Nomor 111 (1994)

Latumeten, Pieter, *Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris serta Model Aktanya*, Makalah disampaikan dalam Kongres Ikatan Notaris Indonesia XX, Surabaya, 28 Januari 2009.

-----, *Perlindungan Jaminan Hukum Bagi Profesi Notaris*, Makalah disampaikan dalam Rapat pleno Pengurus Pusat Yang Diperluas, Pembekalan dan Penyegaran Pengetahuan Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta 30 Juli 2009.

Renvoi, Jurnal, *Bundel*, Juni 2003-2004.

Suharjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan, Nomor 123 (1995).

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004  
Tentang Jabatan Notaris

-----, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.

-----, *Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU  
Nomor 5 Tahun 1960.

**Lain-Lain:**

Wery, P.L. *Perkembangan Hukum Tentang Itikad Baik di Nederland* (Ceramah disampaikan pada kesempatan Lustrum II Program Studi Spesialis Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga di Surabaya, tanggal 26 Januari 1990), Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990.