

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN
AKTA NOTARIIL DENGAN KAUSA PALSU
(PUTUSAN PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA NO
34/PDT/2017/PT YYK)**

TESIS



**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2021

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA
NOTARIIL DENGAN KAUSA PALSU
(PUTUSAN PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA NO 34/PDT/2017/PT
YYK)**



TESIS

OLEH:

NAMA MAHASISWA : ETTY SUSMILAWATY MANIK

NO INDUK MAHASISWA : 18921012

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2021

HALAMAN PENGESAHAN



Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Notariil Dengan Kausa Palsu

(Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK)

Nama Mahasiswa : Ety Susmilawaty Manik

No Pokok Mahasiswa : 18921012

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan

LULUS pada hari Jumat, Tanggal 22 Januari 2021

Pembimbing 1

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Yogyakarta, 8 Februari 2021

Pembimbing 2

Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 8 Februari 2021

Anggota Penguji

Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

Yogyakarta, 8 Februari 2021

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Jika kamu bertaqwa, maka Allah akan membimbingmu.”

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”

(Q.S. Al- Baqarah : 286)

“Ora et Labora” (Jangan pernah menyerah sebelum kau coba tuk berusaha)

(Ora et Labora, Super7)

Kejahatan adalah nafsu yang terdidik. Kepandaian seringkali adalah kelicikan yang menyamar. Adapun kebodohan acapkali adalah kebaikan yang bernasib buruk. Kelalaian adalah itikad baik yang terlalu polos. Dan kelemahan adalah kemuliaan hati yang berlebihan.

(Cak Nun)

Semua hal akan menjadi baik, asal tempat dan waktunya tepat. Ilmu adalah untuk mencari tempat segala hal dan menempatkan segala hal pada tempat yang tepat.

(Cak Nun)

PERSEMBAHAN:

Tesis ini aku persembahkan untuk:

Bapak Darman Manik dan Mamak Tarima Br. Cibro,

Kakak Darhima Manik,

Abang Hasnan Manik,

Abang Sufriadi Admaja Manik,

Adik Rahmat Satria,

Beserta para keponakan.

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA
FAKULTAS HUKUM, UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan di bawah ini saya:

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA
NOTARIIL DENGAN KAUSA PALSU (PUTUSAN PENGADILAN
TINGGI YOGYAKARTA NO 34/PDT/2017/PT YYK)

Karya ilmiah telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam sidang akhir yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyelesaiannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar-benar asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan UII untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir No. 1 dan 2). Saya sanggup menerima menerima sanksi administratif, akademik, serta sanksi pidana, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga kooperatif untuk hadir, menjawab membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "majelis" atau "TIM" Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas Hukum UII yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat, jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 8 Februari 2021




Etty Susmilawaty Manik

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, segala puji hanya milik Allah SWT yang telah memberikan Karunia serta Rahmat-Nya, serta atas izin dan kuasa-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA NOTARIIL DENGAN KAUSA PALSU (PUTUSAN PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA NO 34/PDT/2017/PT YYK)**. Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar strata 2 Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Penulis menyadari dalam penulisan tesis ini, masih terdapat kekurangan terkait dengan isi maupun penulisannya. Sehingga, penulis dengan ini mengharapkan saran, koreksi dan kritik yang dapat membangun dari berbagai pihak untuk perbaikan serta kesempurnaan penulisan tesis ini.

Dengan demikian, penulis menyampaikan rasa hormat serta mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak hingga tesis ini dapat diselesaikan penulis dengan ini mengucapkan terima kasih kepada:

1. Yth. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Yth. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
3. Yth. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing I Tesis, terima kasih atas kesediannya memberikan bimbingan sehingga tesis ini dapat diselesaikan
4. Yth. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing II Tesis, terima kasih atas kesediannya memberikan bimbingan sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
5. Yth. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H Selaku Dosen Penguji yang telah berkenan memberikan saran demi kesempurnaan tesis ini.
6. Yth. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
7. Yth. Seluruh Karyawan dan Staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat disebutkan satu persatu, Terimakasih atas bantuannya selama ini.

Yogyakarta, 8 Februari 2021

Etty Susmilawaty Manik

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Orisinalitas	13
E. Kerangka Teori	24
1. Prinsip Kehati-hatian	24
2. Prinsip Pertanggung Jawaban Notaris	25
3. Teori Profesionalisme dan Moralitas Notaris	26

4. Akta Kausa Palsu	28
F. Metode Penelitian	31
1. Objek dan Subjek Penelitian	31
2. Data Penelitian atau Bahan hukum	32
3. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data	34
4. Pendekatan Penelitian	34
5. Analisa Penelitian	35
G. Sistematika Dan Kerangka Penelitian	35

**BAB II TINJAUAN TENTANG TANGGUNGJAWAB NOTARIS, AKTA
NOTARIIL, DAN KAUSA PALSU37**

A. Tanggungjawab Notaris	37
1. Definisi Notaris	37
2. Kedudukan Notaris	38
3. Wewenang dan Tugas Notaris	39
4. Tanggungjawab Notaris.....	43
B. Akta Notariil	48
1. Defnisi Akta Notaris	48
2. Fungsi dan Kekuatan Akta Notaris	49
3. Larangan Bagi Notaris dalam Membuat Akta/Perjanjian	51
4. Unsur-Unsur Akta Notaris	52
C. Kausa Palsu	54
1. Definisi Perjanjian	55
2. Syarat Sah Perjanjian	55

3. Perjanjian Pinjam-Meminjam/Utang Piutang	57
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	60
5. Perjanjian Jual Beli Sebagai Perjanjian Formil	63
6. Akta Kausa Palsu	65

BAB III TANGGUNGJAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA NOTARIIL DENGAN KAUSA PALSU.....68

A. Pokok Perkara Putusan No 34/Pdt/2017/PT YYK.....	68
1. Kedudukan Para Pihak	68
2. Objek Sengketa	68
3. Duduk Perkara.....	68
4. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Bantul No 31/Pdt.G/2016/PN Btl, 23 Februari 2017	85
5. Banding	86
6. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta	90
B. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Notariil Dengan Kausa Palsu	93
C. Akta Notariil IJB Lunas Berlatarbelakang Utang Piutang.....	116

BAB IV PENUTUP139

A. Kesimpulan	139
B. Saran	140

DAFTAR PUSTAKA141

ABSTRAK

Menurut Pasal 16 ayat (1) UUJN 2014, seorang notaris harus seksama dalam menjalankan jabatannya. Namun dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK, seorang notaris telah membuat akta Ikatan Jual Beli tanah lunas dengan klausul hak membeli kembali dan dilatarbelakangi utang piutang. Penelitian ini bertujuan mencari tahu pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta notariil dengan kausa palsu dan apakah pembuatan akta notariil IJB lunas berlatarbelakang utangpiutang dapat dinyatakan sebagai akta notariil dengan kausa palsu. Objek penelitian berupa Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK. Bahan hukum primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dengan teknik studi pustaka. Jenis penelitian normatif. Dilakukan dengan pendekatan kasus, pendekatan undang-undang, serta pendekatan konseptual. Dianalisa dengan cara kualitatif. Hasil penelitian, pertama, Notaris melakukan kesalahan dengan membuat akta notariil ikatan jual beli dengan hak membeli kembali sesuai permintaan para pihak padahal mengetahui adanya perjanjian simulasi/kausanya palsu yang dilarang. Penjual mengalami kerugian karena sertifikat hak miliknya diakui sebagai milik pembeli oleh pembeli. Perbuatan Notaris tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sehingga bertanggungjawab secara perdata yaitu tanggung renteng membayar denda bersama pembeli atas keterlambatan pembeli dalam hal mengembalikan sertifikat hak milik penjual pada penjual. Kedua, Akta Ikatan Jual Beli yang dilatarbelakangi perjanjian utang piutang juga dapat dinyatakan sebagai akta notariil dengan kausa palsu sebab tujuan yang dikehendaki para klien adalah perjanjian utang piutang dengan menjaminkan tanah. Objek tanah secara asli menjadi jaminan utang piutang yang hak penguasaan harus dikembalikan setelah debitur melunasi hutang dan bukan objek jual beli yang hak kepemilikan untuk seterusnya menjadi milik pembeli setelah pembeli membayar nilai jualnya.

Kata Kunci : Tanggungjawab, Notaris, Akta, Kausa Palsu

ABSTRACT

According to Article 16 paragraph (1) UUJN 2014, a notary must be careful in carrying out his position. However, in the Yogyakarta High Court Decision No 34 / Pdt / 2017 / PT YYK, a notary had made a deed of the Land Sale and Purchase Agreement paid off with a right to repurchase clause and a debt and credit background. This study aims to find out the accountability of notaries in making notarial deeds with false causes and whether the making of IJB notarial deeds is paid off against a debt background can be declared as notarial deeds with false causes. The object of research is the Yogyakarta High Court Decision No 34 / Pdt / 2017 / PT YYK. Primary and secondary legal materials. Data collection techniques with literature study techniques. Type of normative research. Conducted with a case approach, a statutory approach, and a conceptual approach. Analyzed in a qualitative way. The results of the research are, first, that the notary made a mistake by making a notarial deed of sale and purchase agreement with the right to repurchase according to the request of the parties even though he was aware of a false simulation / causal agreement that was prohibited. The seller incurs a loss because the certificate of ownership is recognized as the buyer's property by the buyer. The notary's act is an act against the law so that it is civil responsibility, namely joint responsibility to pay a fine with the buyer for the buyer's delay in returning the seller's certificate of ownership to the seller. Second, the Sale and Purchase Agreement Deed with the background of the debt and credit agreement can also be stated as a notarial deed with false causes because the client's desired goal is a payable agreement by pledging land. The original land object becomes collateral for debts and receivables, which the right to control must be returned after the debtor has paid off the debt and is not an object of sale and purchase whose ownership rights will permanently belong to the buyer after the buyer has paid the sale value.

Keywords: Responsibility, Notary, Deed, Fake Causes

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum privat adalah hukum individu melawan individu bukan negara yang mewakili kepentingan korban dalam suatu persidangan. Indonesia menganut asas kepastian hukum dalam hubungan hukum privat. Sebagai penganut sistem hukum Civil Law, notaris dan akta otentik memiliki peran sentral dalam hal pembuktian.. Hakim di dalam sistem hukum Civil Law tunduk pada redaksi peraturan perundang-undangan. Hakim mengambil keputusan setelah mempertimbangkan kekuatan dan nilai setiap alat bukti yang dihadirkan di persidangan artinya terikat pada alat bukti dan lebih jauh lagi terikat oleh peraturan perundang-undangan.

Pasal yang mengatur alat bukti adalah Pasal 1866 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia mendasarkan alat bukti berupa bukti tulis (dengan akta otentik maupun akta bawah tangan), saksi, persangkaan, pengakuan, serta sumpah. Dapat dilihat dari pasal tersebut bahwa notaris dalam negara hukum penganut Civil Law memiliki peran sentral dalam kepastian hukum dalam hubungan hukum dan pemenuhan alat bukti tulis.

Ketentuan Pasal 1868 KUHPdt menjadi landasan notaris sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik. Yakni, akta otentik adalah

akta yang di dalam bentuk ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Tugas dan jabatan notaris diatur di Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pasal 1 ayat (1), Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹

Pasal 15 ayat (1), Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.²

Pasal-pasal di atas menjadi landasan bagi negara menjadikan notaris sebagai kepanjangan tangan negara dalam menjalankan salah satu tugas pelayanan masyarakat sehubungan dengan pembuatan akta autentik. Sebagai pejabat umum yang diberikan oleh negara secara atributif melalui undang-undang kepada

¹ Pasal 1 ayat (1), *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Citra Umbara, 2016), hlm. 66.

² *Ibid.*, hlm. 70.

seseorang yang dipercayainya, Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM.³ Notaris merupakan pejabat umum dalam sistem hukum Civil Law sehingga negara yang mengangkat notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Di mana akta autentik sebagai alat bukti dan/atau syarat sah untuk melakukan perbuatan tertentu. Oleh karena itu betapa pentingnya pengadaan suatu peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai jabatan dan ketugasan notaris.

Menurut Husni Thamrin, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan, akta autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukannya atau dilihat di hadapannya.⁴

Pasal 1 ayat (7) UUUJN, Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Akta autentik merupakan alat bukti sempurna di antara para pihak dan ahli warisnya. Nilai sempurna suatu akta autentik sudah cukup untuk membuktikan adanya suatu peristiwa hubungan hukum tanpa diperlukan penambahan alat bukti lainnya. Mengikat berarti substansi akta autentik sudah pasti dan harus dianggap

³ Suparman Marzuki, *Etika dan Kode Etik Profesi Hukum*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2017), hlm. 63.

⁴ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), hlm. 11. Retna Gumanti, "Reconceptualizing Consumer Contracts In The Philosophical Perspective Of Pancasila," *Prophetic Law Review* 1, no. 1 (2019): 37–57.

menyatakan suatu kebenaran, kecuali dapat dibantah oleh pihak lain. Namun pembuktiannya diletakkan pada pihak yang menyangkal. Salah satu syarat lagi yang harus ditambahkan di dalam akta autentik tersebut di dalamnya telah termasuk semua unsur bukti tulisan, saksi-saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.⁵

Negara sebagai penyelenggara pemerintahan dalam memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan kepastian hukum bidang pembuatan akta notariil yang dilaksanakan oleh Notaris sudah barang tentu harus menjamin kualitas Notaris. Sehingga Notaris harus melalui pendidikan khusus magister kenotariatan untuk menguasai teknik pembuatan akta dalam membantu negara sehubungan dengan pelayanan masyarakat. Apabila suatu ketika terjadi peristiwa hukum yang membutuhkan pembuktian, akta notariil dapat menjadi alat bukti yang memiliki kekuatan.

Alat-alat bukti tersebut terkait dengan peristiwa hukum atau eksistensi transaksi dari sebuah hubungan hukum dua orang atau lebih. Di mana dengannya ditujukan untuk memindahkan hak atas harta kekayaan dari yang satu kepada yang lainnya. Di sisi lain, akta yang sebagai alat bukti tertulis adalah suatu instrument hukum yang dapat menjangkau kebutuhan bagi yang membuatnya.⁶ Hal tersebut selaras dengan asas *Pacta Sunt Servanda* sehingga untuk menghilangkan ketidakpastian dalam hubungan hukum, maka struktur dokumen

⁵ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 6.

⁶ Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017), hlm. 2.

yang dibuat notaris harus mengungkapkan kepentingan hukum dan konsekuensinya.

Notaris sebagai manusia adakalanya dapat melakukan kesalahan. Oleh karena itu notaris harus senantiasa berhati-hati dalam membuat akta notariil dengan mematuhi UU Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Menurut Putri A.R, Notaris yang terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan 17 UUN, dapat dikenakan sanksi baik berupa sanksi perdata, sanksi administratif, sanksi kode etik bahkan sanksi pidana.⁷ Apabila dikaitkan dengan UUN terbaru, sanksi pidana tidak diatur. Meski demikian Notaris dapat pula dikenai sanksi pidana. Hal tersebut terjadi apabila Notaris terbukti melanggar pasal dalam KUH Pidana.

Pasal 16 ayat (1) huruf a UU Jabatan Notaris, dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Pasal 1 ayat (2) Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia mendefinisikan kode etik sebagai seluruh kaidah moral yang ditentukan Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut 'Perkumpulan' berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai

⁷ Putri A.R, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*, (Jakarta: PT Softmedia, 2011), hlm. 9-10.

Notaris termasuk di dalamnya para Pejabat Pengganti Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus.

Pasal 3 ayat (4) Kode Etik, Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.

Menurut Herlien Budiono, fungsi notaris tidak sebatas membuat akta autentik tetapi dengan dasar dan alasan filosofis sosiologis dan yuridis maka notaris dapat mendeteksi kemungkinan i'tikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan serta melindungi pihak-pihak yang lemah kedudukan sosial ekonomi dan yuridis dengan demikian melindungi pihak ketiga yang beritikad baik.⁸ Sedangkan menurut Agus Pandoman, Teknik Pembuatan Akta⁹ adalah suatu ilmu yang mempelajari cara-cara membuat bukti tertulis dari sebuah hubungan hukum dalam lalulintas harta kekayaan.¹⁰ Teknik pembuatan akta penting dalam keilmuan Magister Kenotariatan sebab lulusan-lulusannya yang akan membuat suatu alat bukti dengan keahliannya.

Perlu diketahui bahwa, syarat sah suatu perjanjian dimuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Adanya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, adanya suatu hal tertentu, serta adanya suatu sebab yang halal.

⁸ Herlien Budiono, *Peran, Fungsi dan Keberadaan Notaris di Indonesia*, diakses <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5d89c36be3a9/peran-fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-oleh-herlien-budiono> tanggal 28 Juli 2020

⁹ Selanjutnya disebut TPA

¹⁰ Agus Pandoman, *op. cit.*, hlm. 2.

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK memuat persengketaan antara kreditur dan debitur. Dalam hal ini, ATDS selaku tergugat 1, WAR selaku tergugat 2, sedangkan Notaris EM selaku turut tergugat, masing-masing pada peradilan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Bantul, yang mana masing-masing pada tingkat banding berkedudukan sebagai pembanding. Sedangkan Ny S selaku penggugat 1 dan HP selaku penggugat 2 dalam peradilan tingkat pertama dan berkedudukan sebagai terbanding pada peradilan tingkat banding.

HP dengan menjaminkan sertifikat tanah ibunya, Ny S sebab memiliki kebutuhan yang mendesak, kepada WAR setelah melihat iklan di koran. WAR dan HP maupun Ny S sepakat bahwa bentuk perjanjian adalah hutang piutang dengan menjaminkan sertifikat tanah yang akan dilunasi pinjaman pokok Rp 210 juta beserta bunganya selang tiga bulan. Adapun uang yang diterima debitur sejumlah Rp 180 juta setelah dipotong bunga di awal dan biaya admintrasi. Namun bentuk perjanjian dibungkus dengan perjanjian jual beli.

Debitur dan WAR segera membuat Akta Perikatan Jual Beli lunas beserta Akta Kuasa Menjual Objek, serta Akta Mengosongkan objek di Notaris R tertanggal 15 Januari 2015. Dengan klausul ‘akan dibeli kembali’ untuk mengaburkan fakta adanya perjanjian utang piutang dengan jaminan sertifikat tanah (dalam penguasaan kreditur) yang ‘akan dilunasi utang pokok beserta bunganya’. Di mana disertai akta utang piutang dengan menjaminkan sertifikat tanah milik Ny S. Adapun WAR diwakili oleh istrinya, EW, yang berkedudukan sebagai kreditur (dalam hal ini sebagai pembeli untuk mengaburkan fakta sebagai

pemberi pinjaman). Namun saat jatuh tempo (14 April 2015), debitur tidak dapat melunasi utang pokok dan bunganya.

WAR mengusulkan kenaikan pinjaman menjadi Rp 315 juta dan perpanjangan waktu. Debitur dan EW membatalkan akta PJB lunas dan akta lainnya di Notaris Rusdi. Setelah itu dibuat kembali akta PJB lunas, akta Kuasa Menjual, serta akta Mengosongkan Objek di Notaris R untuk mengaburkan fakta adanya perjanjian utang piutang dengan menjaminkan sertifikat tanah dengan klausul asli 'akan dilunasi utang pokok beserta bunganya' menjadi 'akan dibeli kembali'. Tertanggal 27 April 2015. Disertai penyerahan kuintansi kompensasi atas pembatalan transaksi jual beli antara Ny S dengan EW senilai Rp 230 juta.

Adapun yang berkedudukan sebagai kreditur adalah MFN (selaku orang kepercayaan WAR). Dengan harga transaksi Rp 300 juta dengan harga jual Rp 345 juta pada akta PJB lunas. Dengan klausul 'akan dibeli kembali' untuk mengaburkan fakta perjanjian utang piutang dengan klausul 'akan dilunasi utang pokok beserta bunganya'.

WAR juga menyerahkan kuintansi penyerahan uang Rp 315 juta kepada Ny S dan ada cap jempol Ny S tetapi secara nyata dan tunai maupun non tunai tidak pernah menerima sejumlah tersebut sebagai akibat kenaikan jumlah pinjaman. Di mana utang tersebut dipotong 10% dan tiap bulan dikenakan bunga 5% dalam jangka waktu 5%. Apabila ditotal untuk pelunasan maka debitur harus melunasi sebesar Rp 345 juta.

WAR juga menyerahkan kuintansi penyerahan uang sebesar Rp 315 juta dari MFN kepada Ny S (selaku penggugat 1/terbaanding 1) yang terdapat cap

jempol Ny S sebagai penerima uang, seolah memang terjadi jual beli atas tanah milik Ny S sebagai objek sengketa dalam sengketa ini. Tertanggal 27 April 2015. Namun debitur tidak pernah menerima uang tersebut baik secara nyata, tunai, maupun non tunai.

Tiga bulan kemudian debitur juga belum sanggup melunasi hutang piutang beserta bunganya yang dikaburkan menjadi 'akan dibeli kembali' tertanggal 27 Juni 2015. Pada tanggal 27 Juli, HP membuat surat pernyataan bahwa Ny S dan HP bersedia membeli kembali objek jaminan yang menjadi sengketa seharga Rp 363 juta. Kemudian diminta kembali membuat surat pernyataan tertanggal 15 Agustus 2015 yang disaksikan ATDS (yang kelak berkedudukan sebagai tergugat 1/pembanding 1) dan Iswt dengan nilai utang menjadi Rp 381 juta.

Bulan Agustus 2015, HP (penggugat 2/terbanding 2) berupaya menjual rukonya pada Ism tetapi proses jual beli membutuhkan waktu.

Tanggal 3 Oktober 2015, hutang beserta bunga milik HP menurut perhitungan WAR dianggap menjadi Rp 520 juta. WAR memberi solusi agar Ny S dan HP menaikkan utang menjadi Rp 520 juta dengan jangka waktu tiga bulan. Dengan terpaksa karena keadaan tertekan, terancam eksekusi, serta masih menunggu proses jual beli dengan Sdri Ism, HP menyetujuinya.

Tiga Oktober 2015, akibat persetujuan kenaikan utang menjadi Rp 520 juta, maka dibuat akta pembatalan atas PJB lunas 27 April 2015 di Notaris R.

WAR yang memiliki keunggulan ekonomis memaksa dan menekan, pada tanggal yang sama, supaya HP datang ke kantor Notaris EM untuk membuat akta PJB lunas tertanggal 3 Oktober 2015 sebagai perjanjian simulasi atau hubungan

hukum palsu jual beli tanah yang faktanya adalah utang piutang dengan menjaminkan objek tanah. Disertai akta kuasa menjual dan akta mengosongkan objek. WAR diwakili oleh ATDS (tergugat 1/pembanding 1) untuk melakukan perjanjian tersebut. Nilai transaksi jual beli di akta PJB lunas tersebut sebesar Rp 250 juta. Disertai tanda terima penyerahan transaksi penyerahan sertifikat objek sengketa pada Ny S dan HP oleh sdr. Iswt tertanggal 3 Oktober. Faktanya penyerahan sertifikat hanya formalitas karena masih dikuasi oleh WAR serta tidak pernah menerima uang sebesar Rp 520 juta baik berdasarkan kuintansi penyerahan uang dari WAR kepada Ny S dan HP tertanggal 3 Oktober dan berdasarkan akta PJB lunas di Notaris EM secara terang dan tunai maupun non tunai.

Sdr Ism selaku calon pembeli ruko milik HP mencoba memediasi dengan ATDS terkait hutang milik HP yang awalnya sebesar Rp 210 juta menjadi Rp 520 juta dengan suatu simulasi hubungan hukum hutang piutang dengan menjaminkan tanah dibungkus dengan jual beli tanah atas objek sengketa milik Ny S. Namun ATDS justru meminta pengembalian utang pokok beserta bunganya sebesar Rp 600 juta.

Krst selaku istri HP ditemani Sdri Ism menemui ATDS di kantor Notaris EM untuk menegosiasi. Namun ATDS meminta pengembalian utang piutang beserta bunga sebesar Rp 600 juta padahal secara nyata debitur hanya menerima sebesar Rp 230 juta.

Mei 2016, HP didatangi oleh EK selaku pengacara WAR untuk menagih pembayaran hutang atas pinjaman HP yang menurut perhitungan WAR sebesar Rp 800 juta.

Akhirnya Ny S selaku pengugat 1 pemilik objek sengketa dan HP selaku pengugat 2 anak kandung Ny S, menggugat ATDS selaku tergugat 1, WAR selaku tergugat 2 serta Notaris EM selaku turut tergugat ke Pengadilan Negeri Bantul. Oleh Hakim Pengadilan Negeri Bantul melalui putusan Nomor 31/Pdt.G/2016/PN Btl memutuskan bahwa essensialia perbuatan hukum adalah hutang piutang antara para penggugat dengan tergugat 1 dan atau tergugat 2. Serta menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat hubungan jual beli tertanggal 3 Oktober 2015 di Notaris EM termasuk akta PJB lunas dan akta Akta Kuasa Menjual masing-masing tertanggal 3 Oktober 2015.

ATDS, WAR serta Notaris EM mengajukan banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan membanding Ny S dan HP sebab merasa sejak awal hubungan hukum yang terjadi adalah jual beli tanah bukan hutang piutang. Namun Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan nomor 34/Pdt/2017/PT YYK memutuskan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul. Serta mengadili sendiri dengan memerintahkan Ny S dan HP melunasi hutang kepada ATDS dan atau WAR sebesar Rp 230 juta serta bunga 1% dihitung sejak putusan no 31/Pdt.G/2016/PN Btl dijatuhkan.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan terdapat hubungan hukum perjanjian simulasi yang dituangkan dalam akta simulasi dalam hal ini terdapat kausa palsu.

Pasal 1335 KUH Perdata mengatur perjanjian dengan tanpa kausa, dengan kausa palsu atau terlarang; suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan. Kausa terlarang sendiri diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum.

Simulasi adalah pura-pura. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, pura-pura atau berpura-pura adalah tidak sesungguhnya atau bukan sesungguhnya.¹¹ Menurut kamus hukum, palsu adalah tidak asli, tidak sah, tiruan.¹² Perjanjian dengan kausa palsu adalah suatu perjanjian yang mengandung kausa namun bukan kausa yang sebenarnya.¹³ Perjanjian simulasi terjadi apabila terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan dan kehendak.¹⁴ Sedangkan kausa adalah alasan atau dasar hukum, suatu sebab yang dapat menimbulkan suatu kejadian.¹⁵

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk mengadakan suatu penelitian yakni, ‘Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Dengan Kausa Palsu (Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK)’. Menarik dikaji bahwa di mana para kreditur dan debitur sejak awal memutuskan hubungan hutang piutang dengan menjaminkan tanah milik Ny S yang dibalut dengan perjanjian simulasi berisi kausa palsu jual beli lunas dengan klausul ‘akan dibeli kembali’ untuk mengaburkan klausul ‘akan

¹¹ Suharsono dan Ana Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi Lux*, (Semarang, Widya Karya, 2014), hlm. 396.

¹² M Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, (Surabaya, Reality Publisher, 2009), hlm. 478.

¹³ Notaroris Cimahi, *Perjanjian Simulasi Dalam Akta Notaris*, diakses di <https://notariscimahi.co.id/aktanotaris/perjanjian-simulasi-dalam-akta-notaris> tanggal 28 Juli 2020

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ M Marwan dan Jimmy P, *op.cit*, hlm. 326.

dilunasi hutang pokok dan bunganya' dengan itu dibuatkan akta PJB lunas, kuasa menjual, serta mengosongkan objek. Namun dalam dua kali tingkat peradilan (Pengadilan Negeri Bantul dan Pengadilan Tinggi Yogyakarta) masing-masing hakim tetap memutuskan essensi hubungan hukum sejak awal adalah hutang piutang sehingga patut dilakukan penelitian dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah disampaikan maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana petanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta notariil dengan kausa palsu?
2. Apakah pembuatan Akta Ikatan Jual Beli yang dilatarbelakangi perjanjian utang piutang dapat dinyatakan sebagai akta notariil dengan kausa palsu?

C. Tujuan penelitian

1. Bertujuan untuk mencari tahu pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta notariil apabila terindikasi terdapat kausa palsu.
2. Bertujuan untuk mencari tahu pembuatan apakah Akta Ikatan Jual Beli yang dilatarbelakangi perjanjian utang piutang dapat dinyatakan sebagai akta notariil dengan kausa palsu.

D. Orisinalitas

Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok. M

Edwin Azhari. Djauhari. Jurnal Akta tahun 2018. Penelitian hukum dengan pendekatan hukum yuridis-empiris. Bahan hukum primer, sekunder, tersier. Teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan yang didukung data lapangan melalui observasi dan wawancara. Bentuk perjanjian nominee antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia di Lombok. Tanggung jawab notaris terkait praktek nominee menurut peraturan perundang-undangan. Akibat hukum perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris. Hasilnya, bentuk perjanjian nominee yang dibuat oleh warga negara asing dengan warga negara Indonesia di Lombok, yaitu dibuat dengan akta otentik oleh Notaris berupa Akta Jual Beli, Perikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Pernyataan, Pengakuan Utang Piutang, Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sehingga pinjam nama terjadi pada saat terjadinya jual beli tanah atas Hak Milik yang menggunakan nama warga negara Indonesia untuk menguasai tanah atas Hak Milik, yang selanjutnya melahirkan perjanjian-perjanjian lainnya aras dasar kepenringan dari warga asing tersebut.

Bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap perjanjian nominee yang dibuatnya yaitu tanggungjawab secara Perdata, Pidana, dan Kode Etik. Akibat hukum dari perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris tersebut merupakan perbuatan penyelundupan hukum dan tidak memenuhi syarat objektif perjanjian tentang kausa yang halal sehingga perjanjian nominee batal demi hukum.

Tesis Tanggung Jawab Notaris Terkait Akta Yang Mengandung Unsur Penyelundupan Hukum (Akta Dibuat Oleh GM Notaris di Medan). Febriana Annisa Simanungkalit. Tahun 2012. Tanggung jawab notaris terkait pembuatan akta notaris yang mengandung unsur penyelundupan hukum berdasarkan UUJN

dan Kode Etik. Akibat hukum terhadap akta notaris yang mengandung unsur penyelundupan hukum. Metode penelitian hukum normatif. Bersifat deskriptif. Jenis data sekunder dari kepustakaan. Bahan hukum primer, sekunder, tertier. Hasilnya pertanggungjawaban secara perdata, administratif, dan pidana. Akibat hukumnya adalah akta menjadi batal demi hukum.

Tesis Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Simulasi Yang Dibuat Di Hadapannya. Irfan Saputra. Universitas Andalas. 2018. Proses terjadinya perjanjian simulasi antara para pihak yang dibuat di hadapan notaris. Tanggung jawab notaris terhadap perjanjian simulasi yang dibuat di hadapannya. Pendekatan yuridis-empiris. Hasilnya terjadi perjanjian simulasi karena adanya kesepakatan kedua belah pihak sebelum mendatangi kantor notaris untuk menceritakan keinginan dari mereka yang mana cerita dari yang dipaparkan kepada notaris bukanlah dalam keadaan yang sebenarnya. Tanggung jawab notaris secara administrasi, perdata, pidana dan kode etik notaris.

Dapat dilihat dalam tabel berikut:

No	Judul	Metode penelitian	Rumusan masalah	Hasil
1	Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan	Pendekatan yuridis-empiris. Bahan hukum	1. Bentuk perjanjian nominee antara warga	1. Bentuk perjanjian nominee yang dibuat oleh warga negara asing dengan warga

	<p>Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok (M. Edwin Azhari. Jurnal Akta tahun 2018)</p>	<p>primer, sekunder, tersier. Teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan didukung data lapangan melalui observasi dan wawancara.</p>	<p>negara asing dengan warga Indonesia di Lombok</p> <p>2. Tanggung jawab notaris terkait praktik praktek nominee menurut peraturan perundang-undangan</p> <p>3. Akibat hukum perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris</p>	<p>negara Indonesia di Lombok, yaitu dibuat dengan akta otentik oleh Notaris berupa Akta Jual Beli, Perikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Pernyataan, Pengakuan Utang Piutang, Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sehingga pinjaman nama terjadi pada saat terjadinya jual beli tanah atas Hak Milik yang selanjutnya melahirkan perjanjian-perjanjian lainnya</p>
--	--	--	---	---

				<p>atas dasar kepentingan dari warga asing tersebut.</p> <p>2. Pertanggungjawaban secara perdata, pidana, dan kode etik.</p> <p>3. Akibat hukumnya batal demi hukum karena perbuatan penyelundupan hukum dan tidak memenuhi syarat objektif</p>
2	Tanggung Jawab Notaris Terkait Akta Yang Mengandung Unsur Penyelundung	<p>Penelitian hukum normatif. Sifatnya deskriptif. Jenis data sekunder dari</p>	<p>1. Tanggung jawab notaris terkait pembuatan akta notaris yang mengandung</p>	<p>1. Pertanggung jawaban secara perdata, administratif, serta pidana.</p> <p>2. Akibat hukumnya akta batal demi</p>

	pan Hukum (Akta Dibuat Oleh GM Notaris di Medan) (Tesis oleh Febriana Annisa Simanungka lit. Tahun 2012)	kepustakaan . Bahan hukum primer, administratif , dan pidana.	g unsur penyelundu pan hukum berdasarka n UUJN dan Kode Etik. 2. Akibat hukum terhadap akta notaris yang mengandun g unsur penyelundu pan hukum.	hukum
3	Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Simulasi Yang	Pendekatan yuridis- empiris.	1. Proses terjadinya perjanjian simulasi antara para pihak yang dibuat di	1. Terjadi perjanjian simulasi karena adanya kesepakatan kedua belah pihak sebelum mendatangi

	Dibuat Di Hadapannya (Tesis Irfan Saputra. Tahun 2018)		hadapan notaris 2. Tanggung jawab notaris terhadap perjanjian simulasi yang dibuat di hadapanny a	kantor notaris untuk menceritakan keinginan dari mereka yang mana cerita dari yang dipaparkan kepada notaris bukanlah dalam keadaan yang sebenarnya 2. Tanggung jawab notaris secara admistrasi, perdata, pidana, kode etik
4	Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Dengan	Jenis penelitian hukum normatif. Objek penelitian: penemuan	1. Pertanggung g jawaban notaris dalam pembuatan akta dengan	Dapat dilihat setelah dilakukan penelitian. Persamaan dengan tiga penelitian terdahulu : sama-sama meneliti pertanggung jawaban notaris dan akibat hukum

	<p>Akta Causa Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017 /PT YYK)</p>	<p>hukum in concreto (Putusan PT Yogyakarta No 34/Pdt/2017 /PT YKK). Subjek penelitian adalah notaris dan dosen bidang kenotariatan . Bahan hukum primer, sekunder, serta tersier. Pendekatan kasus (putusan PT</p>	<p>causa palsu</p> <p>2. Akibat hukum terhadap akta dengan causa palsu</p>	<p>terhadap akta. Perbedaan : penelitian ini meneliti akta dengan causa palsu dan adanya analisis terhadap putusan hakim.</p>
--	---	---	--	---

		<p>Yogyakarta</p> <p>No</p> <p>34/Pdt/2017</p> <p>/PT YKK).</p> <p>Pendekatan</p> <p>undang-</p> <p>undang</p> <p>(telaah</p> <p>daftar</p> <p>peraturan</p> <p>perundanga</p> <p>n-undangan</p> <p>yang</p> <p>diuraikan</p> <p>dalam sub</p> <p>bab metode</p> <p>penelitian).</p> <p>Pendekatan</p> <p>konseptual</p> <p>dalam Pasal</p> <p>16 ayat (1)</p> <p>huruf a</p> <p>Undang-</p>		
--	--	--	--	--

		<p>Undang Jabatan Notaris Tahun 2014 (dalam menjalankan jabatan wajib bertindak seksama). Serta pendekatan konseptual Herlien Budiono (dapat dilihat dalam sub bab kerangka teori). Teknik pengumpula</p>		
--	--	---	--	--

		<p>n data</p> <p>dengan studi</p> <p>pustaka</p> <p>dengan</p> <p>menggali</p> <p>data</p> <p>sekunder</p> <p>(dengan</p> <p>membaca,</p> <p>melihat,</p> <p>mendengar,</p> <p>serta</p> <p>pencarian</p> <p>internet).</p> <p>Didukung</p> <p>dengan</p> <p>penggalan</p> <p>data</p> <p>lapangan</p> <p>berupa</p> <p>wawancara</p> <p>dengan</p> <p>narasumber.</p>		
--	--	--	--	--

		Analisa secara kualitatif.		
--	--	----------------------------------	--	--

E. Kerangka Teori

1. Prinsip Kehati-Hatian

Notaris dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar notaris sebelum mengambil keputusan, meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶ Asas kehati-hatian adalah aplikasi dari Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN No 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UUJN No 30 Tahun 2004, dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak seksama. Hal tersebut supaya notaris mematuhi peraturan tentang pelaksanaan jabatannya sehingga tidak sewenang-wenang dalam melaksanakannya.

Penerapan Prinsip Kehati-hatian ini wajib dilaksanakan dalam pembuatan akta Notaris yaitu dengan:¹⁷

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris
- b. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut

¹⁶ M Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Notaris*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 38-39.

¹⁷ Habib Adji, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Notaris dan PPAT)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 86.

- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut
- d. Memberikan saran dan membuat kerangka untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak
- e. Memenuhi segala teknik administratif perbuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta
- f. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas dan jabatan notaris

2. Prinsip Pertanggung Jawaban Notaris

Menurut Abdulkadir Muhammad, bentuk-bentuk tanggung jawab notaris dapat diberi pengertian sebagai berikut:¹⁸

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak yang tidak mengada-ada.
- c. Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 93-94.

Pelanggaran Pasal 16 ayat (1) UUJN dapat dikenai pertanggung jawaban administrasi, perdata, serta pidana. Kesalahan administrasi dapat berdampak pada nilai pembuktian akta. Terdapat lima sanksi administrasi UUJN terbaru:

- a. Teguran lisan
- b. Teguran tertulis
- c. Pemberhentian sementara
- d. Pemberhentian dengan hormat
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat

Tanggung jawab perdata terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata yakni perbuatan melawan hukum. Artinya unsur-unsurnya melawan hukum. Terdapat empat unsur seperti unsur perbuatan, kesalahan, kerugian yang diderita, serta adanya hubungan kausalitas antara kesalahan yang menyebabkan kerugian. Tanggung jawab pidana tidak diatur. Namun apabila melanggar ketentuan pidana maka dapat dikenai sanksi pidana.

3. Teori Profesionalisme dan Moralitas Notaris

Akta sekurang-kurangnya dapat diangkat sebagai hasil karya notaris. Akta relaas merupakan hasil karya notaris secara murni sebab notaris merekam kegiatan atau peristiwa atau kejadian yang dihadapinya atas permintaan klien untuk dituangkan dalam akta. Sementara akta penghadap/partij memang isi merupakan permintaan klien di mana pembuatannya dilakukan dihadapan notaris namun akta tersebut tetap menjadi karya notaris. Sehingga baik akta relaas dan akta partij merupakan hasil karya notaris di mana pembuatan karya tersebut dilakukan atas penguasaan teknik pembuatan akta oleh notaris.

Pencapaian penguasaan teknik pembuatan akta sehingga notaris menjadi handal dalam bidangnya didapatkan pada program pendidikan magister kenotariatan. Kehandalan penguasaan teknik pembuatan akta dibutuhkan supaya notaris tampil profesional. Namun notaris tidak melulu hanya dituntut profesional dalam menerapkan tata cara pembuatan akta sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu diadakanlah suatu peraturan bagi penerapan keilmuan notaris yakni tertuang dalam Kode Etik yang dikeluarkan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia.

Kode etik seyogyanya dapat mengatur moral notaris dalam menjalankan profesinya. Sebab menurut Herlien Budiono, fungsi notaris tidak sebatas membuat akta autentik tetapi dengan dasar dan alasan filosofis sosiologis dan yuridis maka notaris dapat mendeteksi kemungkinan i'tikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan serta melindungi pihak-pihak yang lemah kedudukan sosial ekonomi dan yuridis dengan demikian melindungi pihak ketiga yang beritikad baik.¹⁹

Teknik pembuatan akta dapat didefinisikan sebagai berikut, suatu konstruksi kalimat-kalimat hukum yang ditempatkan sesuai dengan klausula-klausula norma perikatan dalam kontrak yang didasarkan pada kepentingan hukum yang dikehendaki sebagai bukti yang dapat dibaca oleh yang membuatnya

¹⁹Herlien Budiono, *Peran, Fungsi dan Keberadaan Notaris di Indonesia*, diakses <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5d89c36be3a9/peran-fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-oleh-herlien-budiono> tanggal 28 Juli 2020

dan pihak lain yang membacanya di mana tulisan-tulisan yang diciptakannya nya menjadi prestasi yang pasti adil dan tertib terhadap apa yang dikehendakinya.²⁰

4. Akta Kausa Palsu

Akta autentik merupakan salah satu bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.²¹ Sedangkan perjanjian menurut Pasal 1313, suatu perbuatan dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih orang lainnya. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²²

Akta perjanjian notariil adalah merupakan bukti tertulis, dan otentik yang sewaktu-waktu dapat dipakai sebagai alat bukti yang kuat bahkan sempurna bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.²³

Hukum Islam juga mengenal pencatatan seperti pada suatu akta. Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa makna akad secara syar'i yaitu: hubungan antara *ijab* dan *qabul* dengan cara lisan dan dibubukan dalam konteks perdagangan non tunai.²⁴ Landasan hukum sertifikasi (dibukukan)

²⁰ Agus Pandoman, *op. cit*, hlm. 3.

²¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. (Bandung:PT Citra Aditya Bakti, 2015), hlm.77.

²² A Qirom Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm. 8.

²³ Mulyoto, *Perjanjian, Terknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012), hlm. 1.

²⁴ Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam*, (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017), hlm. 229.

berdasarkan ketentuan firman Allah SWT sebagaimana diterangkan pada surat Al-Baqarah ayat 282-283.²⁵ Meski dalam hubungan perdagangan non-tunai.

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian disebutkan Pasal 1320 BW (KUH Perdata), yaitu:²⁶

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab (kausa) yang halal

Syarat 1 dan 2 dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ke 2 dan 3 dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri.²⁷ Kalau syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau memberikan kesepakatan secara tidak bebas.²⁸ Sedangkan kalau syarat-syarat obyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjiannya batal demi hukum.²⁹

Secara letterlijk kata '*oorzaak*' atau '*causa*' berarti 'sebab', tetapi menurut riwayatnya, yang dimaksudkan dengan kata itu, ialah 'tujuan', yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu.³⁰ Dengan kata lain, *causa* berarti: *isi perjanjian itu sendiri*.³¹

²⁵ *Ibid.*, hlm. 229.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 213.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 221.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 221.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 221.

³⁰ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermedia, 2011), hlm. 137.

³¹ *Ibid.*, hlm. 137.

Perjanjian dengan kausa palsu adalah suatu perjanjian yang mengandung kausa namun bukan kausa yang sebenarnya.³² Perjanjian simulasi terjadi apabila terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan dan kehendak.³³ Sedangkan kausa adalah alasan atau dasar hukum, suatu sebab yang dapat menimbulkan suatu kejadian.³⁴ Suatu kausa yang palsu terdapat, jika suatu perjanjian dibuat dengan pura-pura saja, untuk menyembunyikan kausa yang sebenarnya yang tidak diperbolehkan,³⁵ namun bisa juga kausa dibuat lain daripada yang sebenarnya tanpa mengandung kausa terlarang atau melanggar undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, contohnya adalah jual beli dengan hak membeli kembali tetapi kausa yang sebenarnya adalah kausa hutang piutang.

Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan. Kausa terlarang sendiri diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan maupun ketertiban umum.

Dalam hal-hal semacam ini, perjanjian itu dianggap dari semula sudah batal dan hakim berwenang-karena jabatannya-mengucapkan pembatalan itu, meskipun tidak diminta oleh sesuatu pihak dan batal secara mutlak/batal demi hukum.³⁶

³² Notaris Cimahi, *op. cit.*

³³ Notaris Cimahi, *op. cit.*

³⁴ M Marwan dan Jimmy P, *op. cit.*

³⁴ M Marwan dan Jimmy P, *op. cit.*, hlm. 326.

³⁵ Subekti, *op. cit.*, hlm. 137.

³⁶ Subekti, *op. cit.*, hlm. 137.

Akta kausa palsu adalah suatu perjanjian simulasi atau pura-pura yang mengandung suatu sebab yang bukan sebenarnya atau mengandung pertentangan antara pernyataan dengan kehendak para pihak yang dituangkan dalam suatu akta sehingga disebut akta kausa palsu.

F. Metode Penelitian

1. Objek dan Subjek Penelitian

Penelitian hukum terbagi menjadi dua jenis. Penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian ini disusun berdasarkan jenis penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.³⁷

Objek penelitian hukum normatif dapat disintesis dari pendapat Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji dengan pendapat Soetandyo Wignjosebroto. Menurut Salim dan Elis Septiana Nurbani, apabila disintesis kedua pendapat di atas, maka ada tujuh objek kajian penelitian hukum normatif yang meliputi: penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum penelitian sejarah hukum, dan penelitian yang berupa penemuan hukum *in concreto*.³⁸

Objek penelitian ini adalah penelitian yang berupa penemuan hukum *in concreto*. Penelitian yang berupa penemuan hukum *in concreto* merupakan

³⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 13-14.

³⁸ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 14.

penelitian yang mengkaji dan menganalisis berbagai putusan pengadilan yang bersifat nyata atau konkret yang tertuang dalam berbagai putusan pengadilan.³⁹ Oleh karena itu objek penelitian adalah putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK. Adapun subjek penelitian adalah praktisi hukum dalam hal ini notaris serta dosen di bidang kenotariatan dan dilakukan dengan wawancara.

Objek penelitian hukum *in concreto* untuk menguji suatu postulat normatif tertentu memang dapat atau tidak dipakai untuk memecahkan suatu masalah hukum tertentu *in concreto*. Norma hukum *in abstracto* berfungsi sebagai premis mayor, sedangkan fakta yang relevan dalam perkara *legal facts* dipakai sebagai premis minor. Di mana dengan penalaran hukum akan diperoleh sebuah konklusi yaitu hukum *in concreto* yang dimaksud.

Premis mayor, notaris harus saksama. Premis minor, notaris tidak saksama dapat mendapat sanksi. Penelitian ini mencari fakta dalam putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK, bahwa notaris tidak saksama yang berakibat pada nilai aktanya.

2. Data Penelitian atau Bahan hukum

Penelitian hukum normatif mengambil data dari data sekunder. Sumber data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur yang mempunyai hubungan dengan objek penelitian. Menurut Peter Mahmud Marzuki dalam Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, bahan hukum

³⁹ *Ibid.*, hlm. 15.

atau data sekunder diperinci dalam berbagai macam tingkatan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum.⁴⁰

Bahan hukum primer:

- a. Pasal-pasal mengenai perjanjian dalam buku III KUH Perdata
- b. Pasal-pasal mengenai alat bukti dalam buku IV KUH Perdata
- c. Pasal mengenai penipuan dalam KUHP
- d. UU Pokok Agraria
- e. UU Jabatan Notaris Tahun 2014 pengganti UU Jabatan Notaris Tahun 2004
- f. Kode etik notaris
- g. Putusan MA Nomor 1947 K/Pdt/1992
- h. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/2017/PT YKK

Bahan hukum sekunder berupa:

- a. Buku-buku teks mengenai notaris dan akta notaris
- b. Buku-buku teks mengenai perjanjian
- c. Buku-buku teks mengenai kode etik notaris
- d. Karya ilmiah seperti skripsi tesis disertasi dan jurnal mengenai kenotariatan perjanjian serta kode etik notaris
- e. Artikel-artikel hukum berkaitan dengan penelitian
- f. Buku-buku mengenai agraria

Bahan non hukum berupa:

- a. Kamus bahasa Indonesia
- b. Buku ekonomi tentang jual beli
- c. Kamus hukum

⁴⁰Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hlm. 42

3. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data

Jenis penelitian normatif dapat pula disebut sebagai studi dokumenter yang mengkaji berbagai dokumen. Sedangkan teknik pengumpulan datanya disebut sebagai teknik studi pustaka. Teknik studi pustaka menggali bahan dari data hukum sekunder. Penelusuran bahan-bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun sekarang lebih dilakukan penelitian bahan hukum tersebut dengan melalui media internet.⁴¹ Sebagai pendukung dengan di pergunakan data hasil wawancara dari ahli seperti notaris dan dosen fakultas hukum yang menguasai bidang penelitian ini.

4. Pendekatan Penelitian

Suatu pendekatan harus disesuaikan dengan jenis penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kasus, pendekatan undang-undang serta pendekatan konseptual. Peter Mahmud Marzuki menggolongkan pendekatan dalam penelitian hukum normatif menjadi lima pendekatan.⁴²

Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.⁴³ Adapun daftar perundang-undangan yang ditelaah dapat dilihat pada sub judul bahan hukum. Pendekatan konsep berupa peraturan norma dalam pasal 16 ayat (1) huruf a UU Jabatan Notaris Tahun 2014 bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak saksama. Serta pendapat Herlien Budiono yang telah disinggung

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 160.

⁴² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 93

⁴³ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *op. cit.*, hlm. 186

dalam sub judul kerangka teori. Sementara pendekatan kasus berupa putusan hakim yakni Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK.

5. Analisa Penelitian

Terdapat dua analisa data yakni secara kuantitatif dan kualitatif. Dari kedua analisis data yang disajikan di atas, maka analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum normatif adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran gambaran deskripsi dengan kata-kata atas temuan-temuan dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu atau kualitas dari data, dan bukan kuantitas.⁴⁴

G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Sistematika dan kerangka penulisan digunakan untuk memahami isi dan tujuan dari penelitian. Berikut sistematika dan kerangka penulisan:

BAB I, berisi bab pendahuluan, yang menjelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, orisinalitas atau penelitian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan

BAB II, mengkaji lebih mendalam mengenai tinjauan kepustakaan, yang sesuai dengan pokok permasalahan.

BAB III, dalam bab ini berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan yang sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan.

⁴⁴ Salim dan Erlies Septiana Nurban, *op. cit.*, hlm. 19.

BAB IV, dalam bab ini berisi penarikan kesimpulan dan saran atas penelitian yang telah dilakukan peneliti

BAB II

TINJAUAN TENTANG TANGGUNGJAWAB NOTARIS, AKTA NOTARIIL DAN KAUSA PALSU

A. Tanggungjawab Notaris

Menurut Suparman Marzuki, peraturan perundang-undangan yang mengatur pelbagai hukum antar individu dalam masyarakat maupun dengan negara mengharuskan adanya bukti otentik atas adanya hubungan hukum tersebut.⁴⁵ Kekuatan hukum akta otentik sangat kuat sebab sebagai alat bukti yang sempurna. Inti tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa Notaris.⁴⁶ Notaris dalam menjalankan tugasnya adakalanya mendapat halangan seperti dalam objek penelitian ini. Namun sebelumnya hendaklah dikaji seluk beluk mengenai Notaris dan akta notariil sebagai produk notaris.

1. Definisi Notaris

Menurut R Soegibdi Notodisoerjo (dalam Suparman Marzuki),⁴⁷ Notaris berasal dari perkataan ‘nota literia’ berarti tanda (*letter mark* atau karakter) yang mengatakan suatu perbuatan.

Pasal 1 ayat (1) UUN No 2 tahun 2014 mendefinisikan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan

⁴⁵ Suparman Marzuki, *Etika dan Profesi Hukum*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2017), hlm 64

⁴⁶ *Ibid.*, hlm 64.

⁴⁷ *Ibid.*, hlm 62.

lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Profesi notaris sudah ada di Indonesia sejak tanggal 27 Agustus 1620. Melchior Kerchen merupakan Notaris pertama di Indonesia. Hal tersebut seperti diungkapkan oleh G.H.S Lumban Tobing,⁴⁸ sesudah Jenderal Jan Pieterszoon Coen mengangkat Melchior tersebut jumlah notaris di Kota Jakarta bertambah terkait tingginya kebutuhan akan jasa notaris, dan semenjak itu notaris berkembang di seluruh wilayah Indonesia.

Profesi notaris pada masa tersebut memiliki perbedaan dengan masa kini. Dahulu notaris merupakan pegawai dari Oost Indie yang tidak memiliki kebebasan. Sekarang notaris merupakan pejabat umum yang mandiri. Sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.⁴⁹

Kesimpulannya adalah notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan terkait pembuatan akta otentik disertai kewenangan lainnya dalam ranah hubungan hukum keperdataan.

2. Kedudukan Notaris

Jabatan notaris adalah sebagai pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 62.

⁴⁹ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, (Jakarta: Dunia Cerdas, 2013), hlm. 4.

yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan.⁵⁰ Sebagai pejabat umum, notaris menjalankan tugas atributif dari negara berdasar undang-undang, sehingga notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM sekarang disebut Kementrian Hukum dan HAM.⁵¹ Tugas atributif notaris adalah menjalankan sebagian fungsi publik negara dalam hal bidang hukum perdata, serta dalam hal pencegahan terjadinya suatu persoalan antara pihak-pihak tertentu. Namun notaris bukan pegawai negeri dan tidak digaji oleh negara, sehingga sifatnya mandiri.

Kesimpulannya, Notaris adalah pejabat umum tetapi berkedudukan secara mandiri dalam menjalankan tugas atributifnya dari negara sehubungan dengan kewenangan terkait pembuatan akta otentik disertai kewenangan lainnya dalam ranah hubungan hukum keperdataan.

3. Wewenang dan Tugas Notaris

Menurut Herlien Budiono, kewenangan Notaris yang utama adalah sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 yang diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris atau UUNJN, yakni notaris berwenang membuat akta autentik tentang semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.⁵² Termasuk menjamin kepastian tanggal pembuatan akta,

⁵⁰ Suparman Marzuki, *op. cit.*, hlm. 63.

⁵¹ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *op. cit.*, hlm. 6.

⁵² Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Akta Notaris di Dalam Praktik*, (Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti, 2018), hlm 1

menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan-pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Adapun Sjaifurrachman dan Habib Adjie menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁵³

Kewenangan lainnya diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN No 2 tahun 2014:⁵⁴

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan

⁵³ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Penerbit PT CV Mandar Maju, 2011), hlm 100.

⁵⁴ *Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Citra Umbara, 2016), hlm. 70.

- 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

Notaris juga memiliki kewajiban dalam menjalankan jabatannya yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN No 2 tahun 2014.⁵⁵

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum,
- b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam satu bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari lima puluh Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 71.

lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku

- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan
- j. Mengirim daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu lima hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan
- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oaling sedikit dua orang saksi, atau empat orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris
- n. Menerima magang calon Notaris

Adapun larangan diatur dalam Pasal 17 ayat (1) UUJN No 2 tahun 2014:⁵⁶

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya
 - b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari kerja secara berturut-turut tanpa alasan yang sah
 - c. Merangkap sebagai pegawai negeri
 - d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara
 - e. Merangkap jabatan sebagai advokat
 - f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta
 - g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris
 - h. Menjadi Notaris Pengganti
 - i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris
4. Tanggungjawab Notaris

Mengenai Teknik Pembuatan Akta notaris telah disinggung di muka bahwa notaris untuk menunjang profesinya harus menguasai seluk beluk teknik pembuatan akta dan yang terkait dengan hal tersebut. teknik pembuatan akta dapat didefinisikan sebagai berikut, suatu konstruksi kalimat-kalimat hukum yang ditempatkan sesuai dengan klausula-klausula norma perikatan dalam kontrak yang didasarkan pada kepentingan hukum yang dikehendaki sebagai bukti yang dapat

⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 74.

dibaca oleh yang membuatnya dan pihak lain yang membacanya di mana tulisan-tulisan yang diciptakannya menjadi prestasi yang pasti adil dan tertib terhadap apa yang dikehendakinya.⁵⁷

Hal mana dalam menyusun akta notaris, notaris tidak dapat hanya mengandalkan pada contoh-contoh akta yang ada tanpa mengetahui apa yang menjadi dasar hukumnya,⁵⁸ oleh karena itu, sebelum menentukan akta apa yang harus dibuat perlu pertimbangan hukum terlebih dahulu boleh atau tidaknya dibuatkan akata notaris untuk peristiwa hukum tersebut. Isi muatan akta notaris harus didasarkan pada unsur-unsur perbuatan hukum yang dimaksudkan para kliennya, syarat-syarat sahnya dan ketentuan lain termasuk asas-asas hukum, teori hukum, logika hukum, doktrin yurisprudensi, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁹

Pasal 4 ayat (1) UUJN, sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Norma agama tentunya terhubung dengan norma kesopanan. Notaris juga memiliki kode etik dalam menjalankan tugasnya. Oleh karena itu pada Pasal 82 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris yang disebut INI atau Ikatan Notaris Indonesia. Notaris tidak cukup hanya memiliki keahlian hukum tetapi juga harus dilandasi tanggungjawab dan penghayatan terhadap keluhuran martabat dan etika.⁶⁰ Notaris

⁵⁷ Agus Pandoman, *op. cit.*, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, hlm. 3 .

⁵⁸ Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 1.

⁵⁹ Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 1.

⁶⁰ Suparman Marzuki, *op. cit.*, hlm. 64.

harus profesional, amanah, jujur, mandiri, berdedikasi tinggi, menjaga sikap, tingkah laku serta selalu menjunjung harkat dan martabatnya dengan menegakkan kode etik Notaris.

Hal tersebut senada dengan pendapat Herlien Budiono bahwa Notaris sehari-hari harus bersikap amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak dalam menyelesaikan persoalan para kliennya.⁶¹ Sedangkan kode etik notaris menurut Pasal 2 Kode Etik Notaris adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut 'perbuatan' berdasar keputusan kongres perkumpulan dan atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus.⁶²

Kewajiban Notaris menurut Pasal 3 ayat (1), (2), dan (4) Kode Etik Notaris:

- a. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris

⁶¹ Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 1.

⁶² Suparman Marzuki, *op. cit.*, hlm. 190.

- c. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris

Kode etik seyogyanya dapat mengatur moral notaris dalam menjalankan profesinya. Sebab menurut Herlien Budiono. Fungsi notaris tidak sebatas membuat akta autentik tetapi dengan dasar dan alasan filosofis sosiologis dan yuridis maka notaris dapat mendeteksi kemungkinan i'tikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan serta melindungi pihak-pihak yang lemah kedudukan sosial ekonomi dan yuridis dengan demikian melindungi pihak ketiga yang beritikad baik.⁶³

Artinya Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus menguasai TPA tetapi tetap harus berpegang teguh pada kode etik notaris. Apabila Notaris tidak menguasai TPA dan berpegang teguh pada kode etik notaris, dia dapat melakukan kesalahan. Menurut M Luthfan Hadi Darus, Notaris dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar notaris sebelum mengambil keputusan, meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁴ Oleh karena itu Notaris harus memenuhi asas kehati-hatian yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN No 2 Tahun 2014 supaya notaris

⁶³ Herlien Budiono, *op. cit.*,
<https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5d89c36be3a9/peran-fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-oleh-herlien-budiono>

⁶⁴ M Luthfan Hadi Darus, *op. cit.*, hlm. 38-39.

dalam menjalankan jabatannya tidak sewenang-wenang, yaitu wajib bertindak saksama/seksama.

Menurut Abdulkadir Muhammad, bentuk-bentuk tanggung jawab notaris dapat diberi pengertian sebagai berikut:⁶⁵

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak yang tidak mengada-ada.
- c. Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna

Pelanggaran Pasal 16 ayat (1) UUJN dapat dikenai pertanggung jawaban administrasi, perdata, serta pidana. Kesalahan administrasi dapat berdampak pada nilai pembuktian akta. Terdapat lima sanksi administrasi UUJN terbaru:

- a. Teguran lisan
- b. Teguran tertulis
- c. Pemberhentian sementara
- d. Pemberhentian dengan hormat
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat

⁶⁵ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 93-94.

Tanggung jawab perdata terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata yakni perbuatan melawan hukum. Artinya unsur-unsurnya melawan hukum. Terdapat empat unsur seperti unsur perbuatan, kesalahan, kerugian yang diderita, serta adanya hubungan kausalitas antara kesalahan yang menyebabkan kerugian. Tanggung jawab pidana tidak diatur. Namun apabila melanggar ketentuan pidana maka dapat dikenai sanksi pidana.

B. Tentang Akta Notariil

Konsep struktur akta dalam pelajaran teknik pembuatan akta penggunaan klausula-klausula kontrak adalah bagian dari pelbagai persyaratan janji antara para pihak yang harus tampak berimbang.⁶⁶ TPA di sisi lain juga memuat bagaimana bentuk-bentuk perbuatan hukum tertentu yang harus dituangkan dalam akta.⁶⁷

1. Definisi Akta Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang akan dikeluarkan oleh Notaris menurut KUH Perdata Pasal 1870 dan HIR Pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat, demikian macam akta-akta yang dibuat oleh Notaris di antaranya:⁶⁸

- a. Perseroan Terbatas (PT)
- b. Yayasan
- c. Koperasi
- d. Perseroan komanditer (*commanditaire Venotschap*)

⁶⁶ Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta Notaris, op. cit.*, hlm 7.

⁶⁷ Agus Pandoman, *loc. Cit.*

⁶⁸ Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta Notaris, op. cit.*, hlm. 9.

- e. Firma
- f. Badan Usaha-Badan Usaha lainnya
- g. Kuasa untuk Menjual
- h. Perjanjian Jual Beli
- i. Keterangan Hak Waris
- j. Wasiat
- k. Pengakuan Utang, Perjanjian Kredit dan Pemberian Hak Tanggungan
- l. Perjanjian Kerjasama
- m. Kontrak Kerja
- n. Segala bentuk perjanjian yang tidak dikecualikan kepada pejabat lain

Akta notaris dapat dibagi menjadi dua. Akta notaris yang dibuat oleh pejabat umum atau akta relaas di mana Notaris mencatat apa yang dilihat dan disaksikannya atas permintaan para pihak yang dituangkan dalam bentuk akta. Kebenaran akta ini tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan membuktikan akta ini palsu. Adapun jenis akta notariil kedua adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat umum atau akta partij di mana isi akta dikehendaki oleh para pihak atau diminta oleh para pihak. Terdapat pula jenis akta bawah tangan yaitu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Akta Notaris sendiri dapat disebut sebagai akta notariil.

2. Fungsi dan Kekuatan Akta Notaris

Fungsi akta notariil sebagai berikut:⁶⁹

- a. Akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta
- b. Akta sebagai alat pembuktian di mana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terkait dalam suatu perjanjian ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari yang sifatnya sempurna bagi para pihak dan ahli warisnya dan bukti yang mengikat dan harus diakui oleh hakim atau dianggap benar selama tidak ada yang membuktikan sebaliknya

Menurut Mulyoto, tata urutan kekuatan pembuktian akta :⁷⁰

- a. Akta Notariil: mempunyai kekuatan pembuktian baik formal maupun material. Hakim harus menganggap sebagai alat bukti yang sempurna atau tanpa memerlukan bukti tambahan, sepanjang belum/tidak terbukti sebaliknya.
- b. Akta di bawah tangan yang dilegalisasi: kekuatan pembuktiannya belum/tidak sesempurna akta notariil, namun ada jaminan dari pejabat umum atau notaris bahwa cap ibu jari/tanda tangan yang tertera/tercantum di akta bawah tangan tersebut adal benar-benar tanda tangan dari orang yang disebutkan dalam akta di bawah tangan tersebut atau benar-benar cap ibu jari/tanda tangan dari yang bersangkutan.

⁶⁹ Agus Pandoman, *op. cit.*, hlm. 11.

⁷⁰ Mulyoto, *op. cit.*, hlm. 11.

- c. Akta di bawah tangan yang diwarmerking: kekuatan pembuktiannya berada di bawah akta di bawah tangan yang dilegalisasi, karena tidak ada jaminan dari pejabat umum, bahwa cap ibu jari/tanda tangan dari yang bersangkutan
- d. Akta di bawah tangan yang hanya sebatas dikuatkan oleh 2 (dua) orang saksi: kekuatan pembuktiannya di bawah akta yang diwarmerking, karena sama sekali tidak ada campur tangan dari pejabat umum

Artinya akta notariil atau akta notaris menduduki tempat pertama sebab kekuatan pembuktiannya paling sempurna. Namun hal tersebut dapat dipatahkan selama dapat dibuktikan ketidaksempurnaannya di muka pengadilan.

3. Larangan Bagi Notaris dalam Membuat Akta/Perjanjian

Mulyoto juga menerangkan hal yang seharusnya dilakukan untuk membuat suatu perjanjian. Bentuk/isi serta format dalam membuat perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak. Orang bebas menentukan bentuk/isi dan syarat perjanjian. Harus memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata yakni adanya kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan bertindak, suatu hal yang pasti, serta kausa yang halal, maupun yang berada di luar KUH Perdata. Hal-hal tersebut adalah suatu persyaratan umum. Sedangkan persyaratan khusus misalnya adanya keharusan bahwa suatu bentuk perjanjian tertentu harus dibuat oleh pejabat tertentu saja.

Terdapat pula hal-hal terlarang bagi notaris dalam membuat perjanjian. Bahwa notaris dilarang membuat akta perjanjian yang memihak kepada salah satu

pihak. Tidak boleh membuat akta yang bertentangan dengan akta sebelumnya. Tidak boleh membuat akta pencabutan perjanjian pemberian kuasa secara sepihak padahal sudah ditandatangani oleh kedua belah pihak. Tidak boleh memberitahukan isi dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta.

Notaris juga dilarang tidak membacakan isi akta kepada para pihak, kecuali para pihak sudah membacanya sendiri, mengerti dan menyetujui. Dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan UU, ketertiban umum dan/atau kesusilaan. Larangan membuat akta simulasi atau bohongan lebih-lebih dalam hal untuk tujuan yang bertentangan dengan undang-undang.

4. Unsur-unsur Akta Notaris

Lebih lanjut dijelaskan oleh Mulyoto, setiap akta notaris dalam arti akta apapun harus mengandung empat unsur yaitu: kejelasan, kelengkapan, kebenaran, serta keabsahan.⁷¹

Unsur kejelasan mengenai empat hal. Pertama, judul akta harus mencerminkan garis besar substansi dari isi akta. Kedua, redaksi pasal tidak boleh menimbulkan ambiguitas atau banyaknya tafsir arti sehingga harus jelas bunyi redaksi pasalnya. Ketiga, isi redaksi pasal harus jelas dan tuntas sehingga tidak menggantung ketika akan beralih ke redaksi pasal selanjutnya. Keempat, harus jelas isinya terkait detail yaitu memuat segala sesuatu yang harus diatur dalam akta/perjanjian tersebut sehingga mendetail.

⁷¹ Mulyoto, *op. cit.*, hlm. 25.

Unsur kelengkapan artinya tidak beralih ke pasal berikutnya sebelum pasal sebelumnya lengkap dan tuntas. Ditujukan pula pada kelengkapan syarat dengan adanya dokumen-dokumen dan data serta subjek hukum pendukung yang diperlukan akta/perjanjian. Antara satu dengan lainnya tidak boleh ditinggalkan.

Unsur kebenaran berkaitan dengan unsur material. Meski Mulyoto menyatakan bahwa notaris tidak bertanggung jawab secara pidana terhadap kebenaran material atas akta yang dibuat di hadapannya, kecuali dalam hal notaris terbukti telah melakukan penipuan.⁷² Bahkan tidak bertanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran materiil partij akta. Hal tersebut berbeda dengan *ambtelijke* akta di mana notaris dapat dimintai pertanggungjawaban perdata maupun pidana. Namun sekali lagi menurut peneliti, maksud dari Mulyoto menambahkan unsur kebenaran materiil dapat dikaitkan dengan pendapat Herlien Budiono bahwa Notaris harus mempergunakan moralnya ketika menjalankan tugasnya, di samping menguasai teknik pembuatan akta untuk menunjang profesionalitasnya. Apalagi telah dijelaskan di muka bahwa notaris adalah pejabat publik yang sama seperti pejabat-pejabat pemerintahan pada umumnya yang berfungsi melayani masyarakat. Sifat pelayanan masyarakat tersebut harus dimaknai bahwa karir notaris bukan untuk menumpuk kekayaan, meski notaris bersifat mandiri karena tidak mendapatkan gaji dari pemerintah.

Unsur kebenaran tersebut dipenuhi sepanjang dimungkinkan mengupayakan kebenaran material. Caranya dengan mengupayakan pemberian nasehat hukum kepada para penghadap terkait dengan akta yang akan dibuat dan

⁷² Mulyoto, *op. cit.*, hlm. 9.

dikemukakan akibat hukum dan saksi dalam hal tidak mengemukakan atau menyampaikan segala sesuatu selain daripada yang sebenarnya. Mulyoto juga menunjukkan contoh yang relevan dengan objek penelitian daripada tesis ini, yakni :

“Orang yang mengatakan menjual tanah yang biasanya dibuat ikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa menjual. Apakah memang benar-benar dijual, tidak menutup kemungkinan ternyata dia hanya pinjam uang.”

Diterangkan pula agar jangan sampai seorang notaris menyarankan membuat ikatan jual beli dan pemberian kuasa hanya karena calon pembeli adalah teman dekat si notaris, padahal dia secara material mengetahui secara persis bahwa hubungan hukumnya yang sebenarnya adalah utang piutang.

Unsur keabsahan artinya data-data bukan suatu data yang dipalsukan. Oleh karena itu setiap dokumen-dokumen pendukung sebelum digunakan untuk pembuat akta harus satu persatu dilegalisir oleh pejabat yang berwenang agar terjadi kepastian hukum sejak dini sebelum masuk pembuatan akta.

C. Kausa Palsu

Materi tentang kausa merupakan bagian dalam pembahasan bab perjanjian. Hal demikian karena kausa sendiri merupakan bagian dari syarat sahnya suatu perjanjian. Adapun perjanjian merupakan bentuk hubungan hukum yang dapat dituangkan dalam akta di mana akta tersebut dapat berupa akta notariil. Namun sebelum sampai pada pembahasan kausa palsu perlu diulas satu

persatu buah pemikiran para ahli mengenai perjanjian, perjanjian jual beli dan utang piutang, perjanjian simulasi, serta kausa palsu.

1. Definisi Perjanjian

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁷³ Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih orang lainnya.

2. Syarat Sah Perjanjian

Menurut Subekti, untuk suatu perjanjian yang sah harus terpenuhi empat syarat, yaitu:⁷⁴

- a. Perizinan yang bebas dari orang-orang yang mengikatkan diri
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan
- d. Suatu sebab (*oorzak*) yang halal, artinya tidak terlarang

Keempat syarat tersebut didasari dari Pasal 1320 KUH Perdata mengenai sahnya suatu perjanjian yang harus mengandung empat syarat.

Menurut Subekti, kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus

⁷³ A Qirom Meliala, *op. cit.*, hlm. 8.

⁷⁴ Subekti, *op. cit.*, hlm. 134.

dinyatakan.⁷⁵ Apabila suatu perjanjian memenuhi syarat adanya kesepakatan atau perizinan tetapi terjadi karena paksaan atau *dwang*, kekhilafan atau *dwaling* atau penipuan atau *bedrog*, maka perjanjian dianggap tidak sah.

Paksaan terjadi, jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman.⁷⁶ Kekhilafan menyangkut orang atau mengenai barang yang menjadi tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian. Adapun penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, disertai kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk untuk memberikan perizinan atau kesepakatan.

Kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri dalam melakukan hubungan hukum. Menurut Pasal 1330 KUH Perdata, terdapat tiga golongan tidak cakap, yaitu orang di bawah umur, orang di bawah pengawasan/pengampuan, dan perempuan yang telah kawin. Jika terjadi salah satu hal yang disebutkan di atas, yaitu perizinan telah diberikan tidak secara bebas atau salah satu pihak tidak cakap dalam melakukan hubungan hukum perjanjian, maka perjanjian dianggap cacad, sehingga dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak tersebut.

Hal yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian harus suatu hal yang jelas. Artinya barangnya harus yang memang cukup jelas atau tertentu. Hal tersebut dapat dihubungkan untuk menentukan kewajiban si berhutang, jika terjadi

⁷⁵ Subekti, *op. cit.*, hlm. 135.

⁷⁶ Subekti, *loc. cit.*, hlm. 135.

perselisihan. Setidaknya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.

Secara letterzijk kata kausa atau *oorzak* berarti sebab, tetapi menurut riwayatnya, maksud dari kausa adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan adanya perjanjian atau mengadakan perjanjian tersebut. Dengan kata lain, kausa berarti isi perjanjian.

3. Perjanjian Pinjam-Meminjam/Utang-Piutang

Perjanjian pinjam-meminjam atau utang piutang merupakan perjanjian riil. Perjanjian riil mensyaratkan adanya kata sepakat, juga sekaligus penyerahan objek perjanjian atau bendanya.⁷⁷ Penyerahan benda atau objek perjanjian bukanlah suatu prestasi, melainkan merupakan unsur dari perjanjian riil.

Perjanjian pinjam-meminjam atau *verbuikken* menurut Pasal 1354 KUH Perdata, adalah perjanjian yang merupakan perjanjian di mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sejumlah barang tertentu yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang disebut belakangan akan mengembalikan sejumlah barang yang sama dari macam dan keadaan yang sama. Perjanjian utang-piutang merupakan salah satu contoh dari perjanjian pinjam-meminjam yang guna memenuhi unsur riil maka uang pinjaman harus diserahkan pada saat disepakati utang piutang tersebut.⁷⁸

⁷⁷ Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 41.

⁷⁸ Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 42.

Frasa untuk memenuhi unsur riil di dalam praktik disesuaikan dengan jenis perjanjian riilnya:

“Pinjaman akan diterima oleh debitur dengan dipindah bukukan ke dalam rekening relasi atas nama debitor atau atas nama pihak ketiga yang ada pada bank, dan untuk itu debitur memberikan kuasa kepada bank untuk menyetorkan dana hasil pencairan pinjaman/kredit ke dalam rekening relasi tersebut. Debitur dengan ini sekarang untuk nanti pada waktunya jumlah uang telah diterima seluruhnya, mengakui benar-benar dengan sah telah mempunyai utang karena pinjaman kepada bank”⁷⁹

Menurut Ahmadi Miru, perjanjian pinjam-meminjam disebut perjanjian pinjam pinjam mengganti adalah perjanjian yang objeknya barang yang habis karena pemakaian, sehingga barang yang dipinjam akan digunakan atau dihabiskan oleh pihak peminjam dan menggantinya dengan barang lain yang sejenis dan sama nilainya pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian.⁸⁰

Ciri yang membedakan perjanjian pinjam-meminjam dengan pinjam-pakai adalah hak milik. Pada perjanjian pinjam-meminjam, hak milik beralih pada peminjam sehingga resiko atas barang yang dipinjam merupakan resiko peminjam. Perjanjian pinjam-pakai, hak milik tidak beralih pada peminjam sehingga resiko tetap berada pada pihak yang meminjamkan.

⁷⁹ Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 43.

⁸⁰ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perata (BW)*, (Jakarta Timur : Sinar Grafika, 2020), hlm 187.

Jenis perjanjian pinjam-meminjam yang banyak dilakukan adalah pinjam-meminjam uang yang terkadang tidak ditentukan waktu pembayarannya. Namun peminjaman uang dalam jumlah besar pada umumnya ditentukan jangka waktu pembayarannya dan diperjanjikan bunganya.

Pasal 1755 KUH Perdata, berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam ini, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik barang yang dipinjam, dan jika barang itu musnah, dengan cara bagaimanapun, maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya. Pasal tersebut mengisyaratkan bahwa hak milik suatu barang dalam perjanjian pinjam-meminjam beralih pada peminjam. Sebab barang yang dipinjam untuk dipakai (dihabiskan) oleh peminjam dan pada saat dikembalikan adalah barang lain, maka begitu terjadi penyerahan barang secara otomatis pula sudah menjadi milik peminjam. Hal tersebut berdampak pada resiko yang ikut menjadi tanggungan peminjam.

Pasal 1759 KUH Perdata, baha orang yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Artinya kewajiban pihak yang meminjamkan adalah tidak meminta kembali barang yang dipinjamkannya sebelum sampai waktu pengembalian/pembayaran yang telah ditentukan.

Pasal 1763 KUH Perdata, bahwa siapa yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan. Artinya kewajiban si peminjam adalah mengembalikan atau membayar pinjaman/utangnya.

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian jual beli bermaksud memindahkan hak milik atas suatu barang dengan imbalan atau kontra prestasi berupa uang.⁸¹ Penjual wajib menjamin barang yang dijualnya tidak memiliki cacat tersenyumbunyi dan harus miliknya sendiri. Pembeli wajib membayar harga barang sesuai kesepakatan.

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pengertian jual beli berarti para pihak mengadakan perjanjian, di mana satu⁸² pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lain berjanji untuk membayar harganya. Harga yang dibayarkan adalah berupa pembayaran dengan uang sebab bukan tukar-menukar.

Pasal 1473 KUH Perdata menyatakan bahwa si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan sebagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya. Artinya pasal tersebut merupakan kewajiban penjual di mana perjanjian harus dinyatakan dengan jelas sebab perjanjian yang sudah jelas, tidak perlu ditafsirkan, sedangkan yang kabur atau bermakna ganda harus ditafsirkan mengacu pada ketentuan penafsiran perjanjian diatur dalam Pasal 1342 dan seterusnya.

⁸¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op. cit.*, hlm. 3.

⁸² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op. cit.*, hlm. 5.

Pasal 1474 KUH Perdata menyatakan bahwa ia si penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Pasal ini menerangkan kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang diperjualbelikannya pada pembeli dan menanggung cacat yang tersembunyi.

Pasal 1475 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Artinya pasal ini menerangkan pengertian penyerahan, yaitu penyerahan barang yang diperjualbelikan ke dalam kekuasaan dan hak milik pembeli,⁸³ jadi bukan hanya kekuasaannya, tetapi hak milik juga diserahkan kepada pembeli, karena masih banyak perjanjian lain yang memungkinkan untuk menyerahkan kekuasaan dengan tidak memindahkan hak miliki, misalnya pinjam-pakai.

Pasal 1478 KUH Perdata menyatakan bahwa si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya. Artinya pembeli tidak perlu menyerahkan barangnya apabila belum ada pembayaran harga.

Pasal 1512 KUH Perdata menyatakan bahwa kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian. Pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Artinya penjual juga dibebani suatu kewajiban yakni membayar harga barang yang dibelinya dengan menggunakan uang.

⁸³ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op. cit.*, hlm. 18.

Pasal 1517 KUH Perdata menyatakan bahwa, jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267. Artinya dalam perjanjian jual beli juga terdapat wanprestasi yang berakibat batalnya perjanjian. Apabila pembeli tidak membayar harga yang telah ditentukan, penjual berhak menuntut pembatalan perjanjian tersebut melalui pengadilan, bahkan dapat disertai dengan tuntutan ganti rugi.

Pasal 1519 KUH Perdata menyatakan bahwa, kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, di mana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532. Artinya terdapat hak membeli kembali. Namun hak membeli kembali tersebut tidak boleh melebihi lima tahun. Hal tersebut untuk memberikan kepastian pada pembeli untuk benar-benar menjadi pemilik penuh dari barang yang dibelinya tanpa dihantui dikembalikannya kepada penjual karena adanya hak membeli kembali tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB digolongkan pada perjanjian obligatoir. PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.⁸⁴ Perjanjian pendahuluan merupakan perjanjian di mana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka (perjanjian kebendaan).

⁸⁴ Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 115.

5. Perjanjian Jual Beli Tanah Sebagai Perjanjian Formil

Perjanjian formil adalah perjanjian yang selain adanya kata sepakat juga dibutuhkan formalitas tertentu bagi pembentukan beberapa jenis perbuatan hukum.⁸⁵ Perjanjian jual beli tanah meski termasuk perjanjian jual beli tetapi sebagai bagian sistem hukum Indonesia sudah barang tentu dikenai asas *lex specialis derogat legi generalis*. Hal-hal yang diatur dalam KUH perdata merupakan peraturan umum. Adapun mengenai jual beli tanah sudah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun. Tata cara peralihan hak atas tanah dengan jual beli tanah hak milik diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah melibatkan pejabat publik Notaris/PPAT yang diatur dalam UU Jabatan Notaris dan Undang-Undang Jabatan PPAT. Dampaknya, ketentuan dalam KUH Perdata (peraturan umum) mengenai jual beli tanah dapat dikesampingkan dengan adanya UUPA, PP Pendaftaran Tanah, UUJN, dan UU PPAT (peraturan khusus).

Menurut Herlien Budiono, untuk terjadinya jual beli tanah hak milik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus telah dilunasi harga jual belinya.⁸⁶ Bila ada syarat yang belum terpenuhi maka dibuatlah suatu PPJB sebagai perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli di hadapan PPAT yang berwenang untuk membuatnya.⁸⁷

⁸⁵ Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 43.

⁸⁶ Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 115.

⁸⁷ Herlien Budiono, *loc. cit.*, hlm. 115.

Berdasarkan pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa akta perikatan jual beli atau ikatan jual beli tanah hak milik di Notaris bukan terjadinya jual beli tanah hak milik. Melainkan jual beli tanah hak milik terjadi di hadapan PPAT dengan dicatat dalam Akta Jual Beli tanah hak milik. Selain itu adanya bentuk akta di PPAT merupakan contoh perjanjian formil di mana selain perjanjian memenuhi syarat sah perjanjian dalam KUH Perdata harus dipenuhi syarat khusus berupa bentuk formil pembuatan Akta Jual Beli tanah hak milik di hadapan PPAT.

Berdasarkan UUPA dapat disinggung sedikit mengenai hak atas tanah seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak lainnya. Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tidak terdapat pengertian lain dalam pasal-pasal berikutnya. Namun jual beli tanah dapat disebut sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Lain daripada itu perlu dilihat asas yang dipergunakan oleh UUPA, bahwa menurut Pasal 5, hukum tanah nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat.⁸⁸

⁸⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Remaja Rosda Karya, 2014), hlm. 76.

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan memindahkan hak tanah, yang sifatnya tunai, riil, dan terang.⁸⁹

Tunai berarti penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, seperti jual beli tanah membutuhkan tindakan formil dan yuridis di hadapan PPAT berupa pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Sejak berlakunya PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya, yang berarti syarat terang. Syarat pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli terjadi di PPAT.

Adapun pendaftaran di Kantor Pertanahan merupakan bentuk legalisasi/yuridis dari pendaftaran telah beralihnya suatu hak milik atas tanah karena perbuatan hukum jual beli. Akta yang dibuat di hadapan Notaris merupakan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli belaka. Perlu diperhatikan pula dalam UUPA sebagai peraturan khusus dari KUH Perdata, tidak mengenal adanya hak beli kembali atas tanah.

6. Akta Kausa Palsu

Pasal 1335 KUH Perdata menyebutkan bahwa, suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Menurut Herlien Budiono, adakalanya terjadi adanya pernyataan kehendak, tetapi para pihak tidak menginginkan akibat hukumnya

⁸⁹ *Ibid.*, hlm. 76.

walaupun secara formil ada tercapai kata sepakat.⁹⁰ Dikatakan pula telah terjadi penyimpangan terhadap kesepakatan yang tercapai dan secara sadar para pihak melakukan tindakan hukum yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi. Ada pertentangan kehendak dengan pernyataan yang sengaja dilakukan dan tidak diketahui oleh pihak ketiga yang dikenal sebagai simulasi relatif dan simulasi absolut.

Simulai relatif menginginkan akibat hukum tetapi menggunakan bentuk yang lain seperti hibah dibalut jual beli. Simulasi absolut tidak menginginkan akibat hukumnya.

Menurut Subekti, perjanjian dengan kausa palsu adalah suatu perjanjian yang mengandung kausa namun bukan kausa yang sebenarnya.⁹¹ Perjanjian simulasi terjadi apabila terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan dan kehendak.⁹²

Kausa telah disinggung dalam syarat sahnya perjanjian. Kausa merupakan suatu alasan atau suatu sebab yang dapat menimbulkan suatu kejadian. Suatu kausa palsu terdapat, jika suatu perjanjian dibuat dengan pura-pura saja, untuk menyembunyikan kausa yang sebenarnya yang tidak diperbolehkan,⁹³ namun bisa juga kausa dibuat lain daripada yang sebenarnya tanpa mengandung kausa terlarang yang melanggar undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, contohnya adalah jual beli dengan hak membeli kembali tetapi kausa yang

⁹⁰ Herlien Budiono, *op. cit.*, hlm. 72.

⁹¹ Subekti, *op. cit.*, hlm. 137.

⁹² Notaris Cimahi, *op. cit.*

⁹³ Subekti, *op. cit.*, hlm. 137.

sebenarnya adalah kausa hutang piutang. Dalam hal-hal semacam ini, perjanjian itu dianggap dari semula sudah batal dan hakim berwenang-karena jabatannya-mengucapkan pembatalan itu, meskipun tidak diminta oleh sesuatu pihak atau batal secara mutlak/batal demi hukum.⁹⁴

Akta notariil kausa palsu adalah suatu pencatatan perjanjian simulasi atau pura-pura/palsu yang mengandung suatu sebab yang bukan sebenarnya atau mengandung pertentangan antara pernyataan dengan kehendak para pihak yang dituangkan dalam suatu akta sehingga disebut akta kausa palsu.

⁹⁴ Subekti, *loc. cit.*, hlm 137.

BAB III

TANGGUNGJAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA NOTARIIL DENGAN KAUSA PALSU

A. Pokok Perkara Putusan No 34/Pdt/2017/PT YKK

1. Kedudukan Para Pihak

ATDS berkedudukan sebagai pembanding I/tergugat I. WAR sebagai pembanding II/tergugat II. Notaris EM sebagai pembanding III/turut tergugat.

Melawan:

Ny S sebagai terbanding I/penggugat I dan HP sebagai terbanding II/penggugat II.

2. Objek Sengketa

Sertifikat Hak Milik No:10153/Sariharjo yang memiliki surat ukur tertanggal 12 November 2013 No:00486/2013 dengan luas 691 m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S dengan batas-batas:

- a. Sebelah utara: tanah/bangunan milik Ibu G
- b. Sebelah selatan: tanah/bangunan milik Bapak Ndm
- c. Sebelah barat: Jalan Raya Palagan Km 0,8
- d. Sebelah timur: Sungai Buntung

3. Duduk Perkara

Berikut duduk perkara yang tertuang dalam Putusan No 31/Pdt.G/2016/PN Btl. Putusan tersebut terbit setelah adanya gugatan Ny S dan HP. Demikian hal ikhwal duduk perkara yang dibawa hingga tingkat banding:

HP sekitar bulan Desember 2014 melihat iklan cilik yang berkaitan dengan fasilitas pemberian pinjaman di koran Kedaulatan Rakyat Yogyakarta. Disebutkan dalam iklan tersebut menawarkan pinjaman dana dengan jaminan tanah yang prosesnya singkat dan cepat.

HP terdesak kebutuhan dana tunai lalu dia menghubungi nomor telepon yang tertera dalam iklan. Setelah itu, dia didatangi oleh Jk. Jk mengajak HP menemui Ad untuk menanyakan syarat pengajuan pinjaman. Ad meminta HP menyiapkan foto kopi dan asli Sertifikat Hak Milik (yang akan dijadikan jaminan), foto kopi KTP HP, fotokopi NJOP/PBB. HP menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan dan menyerahkan pada Ad.

WAR menelpon HP tertanggal 15/01/2015. Dia memberitahu HP bahwa pengajuan pinjaman HP disetujui dan memintanya pergi ke kantor WAR dengan membawa SHM Ny S beserta Ny S, Tn MW (suami Ny S) juga turut serta.

HP, Ny S, serta Tn MW datang ke kantor WAR. WAR memberitahu adanya biaya Administrasi pinjaman, bunga dan potongan atas pinjaman HP sebesar Rp 210.000.0000.

Pinjaman=Rp 210.000.000

Administasi=Rp 10.000.000

Potongan 10%=(210.000.000-10.000.000)x10% = RP 200 .000.000

Bunga = 5 %/bulan x 3 bulan

Artinya HP hanya akan menerima 180 jt, HP setuju karea desakan kebutuhan ekonomi.

WAR segera menyiapkan formulir yang di atasnya tertulis DASPAPAN dan di bawahnya nomor telepon WAR. Form tersebut berisi:

- a. Identitas obyek milik Ny S
- b. Harga transaksi senilai Rp 210.000.000
- c. Harga jual senilai Rp 230.000.000
- d. Waktu pengosongan 3 bulan (15/04/2015)
- e. Tanggal transaksi (15/01/2015)

Tanggal 15/01/2015, WAR mengarahkan Ny S dan HP untuk membuat kesepakatan karena dia ingin uang yang dipinjamkannya memiliki jaminan. Mereka beserta EW selaku istri WAR pergi ke Notaris R di kantornya di Jalan Bantul. Notaris R membuat akta PPJB Lunas, kuasa menjual, serta kuasa mengosongkan. WAR dan HP sepakat membungkus hubungan hukum hutang piutang dengan hubungan hukum jual beli tanah. Hal tersebut berakibat pada penyelundupan bahasa hukum dalam akta PPJB lunas No 24 objek tanah yang dibeli oleh EW (istri WAR) aka dibeli kembali oleh Ny S/HP pada tanggal yang telah diitentukan.

Kalimat tersebut untuk menutupi klausula kesepakatan asli antara WAR dengan HP: Objek tanah yang digunakan sebagai jaminan utang HP pada piutang (dana) dari WAR akan dikembalikan pada tanggal sekian setelah utang dan bunganya dilunasi oleh HP, artinya Akta PPJB Lunas yang memuat perjanjian simulasi/pura-pura akan dibatalkan setelah dibeli kembali, yang sebenarnya

terjadi adalah pada tanggal “dibeli kembali” tersebut adalah tanggal pelunasan utang dan bunga dan akan dikembalikannya sertifikat objek jaminan/jual beli.

Demikian akta PPJB Lunas No 24 tanggal 15/1/2015 yang dibuat oleh Notaris R:

- a. Ny EW membeli tanah milik Ny S
- b. Harga Transaksi=Rp 210.000.000
- c. Klausula=akan dibeli kembali oleh Ny S pada tanggal 15/4/2015(3 bulan kemudian)
- d. Tanggal transaksi 15/1/2015

Bersamaan dengan akta PPJB lunas No 24 tertanggal 15/1/2015 dibuat akta kuasa menjual No 25 tertanggal 15/01/15: Ny S memberi kuasa menjual objek tanah pada EW apabila tidak membeli kembali pada waktu yang disepakati (15/4/2015)

Bersamaan dengan itu pula dibuat akta kuasa mengosongkan No 26 tertanggal 15/01/2015: Ny S wajib mengosongkan objek.

Hubungan hukum antara WAR dengan HP:

- a. WAR memberi pinjaman Rp 210.000.000 pada HP
- b. HP menjaminkan tanah ibunya, Ny S atas pinjaman yang diterimanya
- c. Pinjaman Rp 210.000.000 dipotong biaya adm Rp 10 jt, Hasil potongan dikurangi 10 % dan tersisa Rp 180 jt yang diterima Heri P
- d. Bunga 5 % Perbulan
- e. Masa pengembalian pinjaman dan bunga untuk menebus jaminan adalah 3 bulan (15/4/2015)

Pembuatan akta No 24, 25 serta 26 masing-masing tertanggal 15/01/2015 oleh Notaris R telah selesai dibuat, dibacakan, serta ditandatangani. Namun Ny Sginem dan HP tetap tinggal di objek jual beli atau jaminan utang piutang. Bahkan tidak ada proses balik nama secara administratif atas objek jual beli dalam akta PPJB lunas no 24. Selain itu uang yang diterima adalah, Rp 180 jt sehingga tidak sama dengan bunyi transaksi dalam akta no 24 senilai Rp 210 jt telah diterima tunai oleh Ny S dari EW sebagai uang pembelian objek tanah milik Ny S.

Pada tanggal 15/4/15 sebagaimana disepakati dalam akta PPJB lunas No 24 tertanggal 15/1/15 bahwa pada tanggal 15/4/15, Ny S akan membeli kembali tanah yang dijualnya pada EW (atau dalam kesepakatan WAR dengan HP bahwa utang dan bunga akan dilunasi oleh HP pada tanggal 15/4/15 dan sertifikat yang dijadikan jaminan akan dikembalikan setelah pelunasan), HP belum dapat membayar hutang pada WAR.

WAR menyarankan supaya HP menaikkan pinjaman sebesar Rp 315 Jt dan perpanjangan waktu.

Pada tanggal 27/4/15, WAR, Ny S, serta HP datang ke Notaris R. Mereka membatalkan akta PPJB lunas No 24 tgl 15/1/15. Hal tersebut disertai dengan kuintasi kompensasi atas pembatalan transaksi jual beli antara Ny S dengan EW senilai Rp 230 juta, supaya terlihat memang terjadi jual beli dengan klausula hak membeli kembali, yang kemudian dibatalkan.

Notaris R membuat akta PPJB Lunas No 116 tertanggal 27/4/25:

- a. MFN (orang kepercayaan WAR) membeli tanah Ny S.

- b. Nilai transaksi=Rp 300 Jt
- c. Akan dibeli kembali seharga Rp 345 Jt
- d. Pengosongan 3 bulan (17/7/15)
- e. Tanggal transaksi, 27/4/15

Notaris R sudah kenal lama dengan WAR. Biasa diminta membikin Akta PPJB lunas oleh WAR dalam menjalankan usaha WAR sebagai pemberi jaminan pada debiturnya, sehingga sudah mengetahui dan tidak mempersalahkan MFN mewakili.

Dasar pembuatan Akta No 116 oleh Notaris R sesuai keterangan berkas administrasi yang di atasnya tertulis DASPAPAN. Selain akta PPJB lunas juga dibuat akta kuasa menjual No 117 dan Akta No 118 masing-masing tertanggal 17/4/15.

WAR juga menyiapkan kuitansi penyerahan uang Rp 315 Jt dari MFN pada Ny S tertanggal 27/4/15 supaya benar-benar terjadi jual beli tanah. Namun Ny S sebenarnya tidak menerima uang Rp 315 juta secara lunas, nyata dan tunai.

Adapun pinjaman HP menjadi Rp 315 juta. Dipotong 10%. Bunga 5 % perbulan selama 3 bulan. Pelunasan kelak sebesar Rp 345 juta. Uang tunai yang diterima HP/ Ny S hanya sebesar Rp 30 juta jadi tidak ada pembayaran lunas dan tunai Rp 315 juta sebagai pembayaran pembelian MFN.

Pada tanggal 27 Juli 2015, HP belum bisa melunasi utang dan bunganya. HP beralasan tanah dan bangunan ruko miliknya di Jl Palagan NO 77, Sleman belum laku dijual.

WAR selalu menagih pelunasan dan meminta HP membuat surat pernyataan. Salah satunya tertanggal 27 Juli 2015: Ny S dan HP bersedia membeli tanah dan bangunan di Sariharjo seharga Rp 363 juta.

Klausul tersebut menyelubungkan kesepakatan asli yaitu utang piutang dengan jaminan dengan prestasi melunasi hutang beserta bunganya supaya tanahnya kembali.

Surat Pernyataan tertanggal 15 Agustus 2015 dengan saksi ATDS dan Iswt: HP menaikkan pinjaman utang Rp 381 juta.

HP berusaha melunasi utang dan bunganya. Kemudian pada bulan Agustus 2015, berupaya menjual rukonya di Jl Palagan. Penawar bernama Sdri Ism. Namun proses jual beli membutuhkan waktu.

Pada 3 Oktober 2015, WAR menghitung utang dan bunga Rp 520 juta. Namun HP belum mampu melunasi utang dan bunganya atau dalam bahasa yang dikaburkan dalam perjanjian simulasi “membeli kembali”.

WAR menyarankan HP menaikkan pinjaman Rp 520 juta dan perpanjangan waktu 3 bulan. HP menerima tawaran dengan terpaksa karena keadaan tertekan dan tidak ada jalan keluar, ancaman WAR yang akan mengeksekusi objek, serta masih menunggu proses transaksi jual beli ruko dengan Ism.

Berhubung HP setuju, maka dibuatlah Akta Pembatalan Perikatan Jual Beli Lunas No 08 tertanggal 3 Oktober 2015 oleh Notaris R atas Akta No 116 tertanggal 27 April 2015. Setelah itu WAR yang unggul secara ekonomis

memaksa dan menekan HP untuk datang ke Notaris EM untuk membuat Akta Ikatan Jual Beli Lunas.

Akta Ikatan Jual Beli Lunas No 01 tertanggal 3 Oktober 2015 berisi hubungan hukum ATDS membeli tanah Ny Suginem Rp 520 juta tertanggal 13 Oktober 2015.

Disertai pembuatan Surat Kuasa Menjual No 02 tertanggal 3 Oktober 2015.

Disertai tanda terima tertanggal 3 Oktober 2015: Iswt menyerahkan sertifikat tanah hak milik Ny S ke Ny S dan HP.

Kenyataannya hanya formalitas sebab sertifikat tanah hak milik Ny S kembali lagi ke WAR.

Disertai Kuintansi Penyerahan Uang seolah benar-benar terjadi jual beli tanah tertanggal 3 Oktober 2015: ATDS menyerahkan uang pembelian tanah Ny S ke HP dan Ny S sebesar Rp 520 juta.

Kenyataannya fiktif. ATDS tidak pernah memberi uang pembayaran lunas atas pembelian tersebut dan/atau menyerahkan uang Rp 520 juta pada HP dan Ny S secara tunai, cicil, langsung, maupun transfer. Sebab akta-akta dari Notaris R hingga Notaris EM hanya formalitas untuk mengamankan secara formil atas adanya hubungan hukum yang sebenarnya yaitu utang piutang dengan jaminan tanah, dan jaminan formilnya dibuat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Lunas.

Notaris EM patut diduga telah mengetahui modus rangkaian manipulasi hubungan hukum yang dilakukan WAR. Notaris EM pada saat membuat akta menyatakan langsung pada HP bahwa yang melakukan order akta di kantornya

adalah WAR. ATDS ditemani Iswt yang masing-masing diketahui sebagai anak buah WAR saat penandatanganan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli No 01 tertanggal 3 Oktober 2015.

Ismayawati selaku calon pembeli ruko HP berusaha memediasai. HP memintanya bernegosiasi dengan ATDS terkait utang HP yang semula Rp 210 juta menjadi Rp 520 juta dengan suatu simulasi, suatu fakta peristiwa hubungan hukum utang piutang dibungkus jual beli objek milih Ny S. Namun gagal. ATDS meminta pelunasan utang dan bunga sebesar Rp 600 juta.

Krst, istri HP, dan Sdri Ism mencoba menego nilai utang HP dan Ny S. Mereka menemui ATDS di kantor Notaris EM. ATDS justru meminta pelunasan utang dan bunga Rp 600 juta. Krst dan Sdri Ism tetap berusaha menego dan ATDS berkata akan berembuk dengan bosnya. Notaris EM saat itu juga menelpon bos ATDS dan berusaha membantu proses negosiasi yang ada tetapi belum berhasil.

Mei 2016, Pengacara EK menemui HP yang mengaku disuruh oleh WAR. Datang menagih pembayaran utang HP dan perhitungan WAR sebesar Rp 800 juta.

Rangkaian hukum yang terjadi secara nyata landasan hubungan hukum yang terjadi dan dasarnya kehendak antara para pihak adalah utang piutang (unsur mutlak dalam kesepakatan adalah utang piutang) dan bukan jual beli. Adanya Akta PPJB Lunas No 01 tertanggal 3 Oktober 2015 dan Akta SKM No 02 tertanggal 13 Oktober 2015 yang dibuat oleh Notaris EM merupakan akta simulasi (pura-pura/palsu) atas hubungan hukum utang piutang antara WAR

dengan HP. Artinya akta-akta tersebut adalah akibat dari hubungan hukum terselubung utang piutang dengan jaminan tanah yang dibungkus dengan perjanjian perikatan jual beli tanah. Hal tersebut untuk mengamankan posisi kreditur atau WAR dengan membuat perjanjian simulasi jual beli supaya WAR lebih mudah menekan (memeras) dan/atau mengeksekusi. Perlu diperhatikan bahwa praktek antara WAR dengan Ny S dan HP merupakan praktek renternir. HP hanya menerima uang sejumlah Rp 230 juta tetapi awal Mei 2016 menjadi Rp 800 juta. Jadi sejak awal terjadi hubungan hukum yang piutang dan bukan suatu jual beli yang memenuhi unsur tunai, terang dan riil.

Kromologis rentetan hubungan hukum utang piutang dan jual beli:

- a. Objek tanah dalam perjanjian jual beli sama dengan objek tanah dalam perjanjian utang piutang
- b. Kesamaan waktu pelaksanaan (tanggal transaksi dan tanggal beli kembali dan tanggal pelunasan utang)
- c. Sinkronisasi berkas antara akta dan berkas Daspapan
- d. Subjek hukum (pembeli) selalu berganti tetapi memiliki relevansi satu sama lain (orang kepercayaan dan keluarga WAR selaku kreditur utang piutang)
- e. Pembatalan Akta PPJB Lunas yang dibatalkan (2x transaksi) tanpa alasan yang jelas
- f. Pembayaran dan penyerahan sertifikat
- g. Proses jual beli tidak memenuhi unsur tunai, terang dan riil
- h. Berkas utang selalu berkepala DASPAPAN milik WAR

- i. Tidak mungkin Ny S menjual tanah di pinggir jalan utama Palagan hanya sebesar Rp 210 juta, NJOP Rp 15 juta. Harga permeter Rp 8 juta

Artinya Akta PPJB Lunas No 01 dan SKM No 02 tertanggal 3 Oktober 2015 merupakan akibat hubungan hukum utang piutang WAR dengan HP yang dibalut jual beli. Di mana utang piutang belum selesai sejak 15 Januari 2015. Sedangkan tanah Ny S hanya menjadi jaminan bawah tangan atas utang HP yang tidak menggunakan kepengurusan Hak Tanggungan.

Sejak awal sepakat utang piutang. Adapun penandatanganan berkas PPJB Lunas dan SKM adalah keterpaksaan. WAR memiliki keunggulan ekonomi.

Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan bahwa kesepakatan tidak sah jika sepakat karena khilaf atau paksaan atau penipuan.

HP beritikad baik hendak melunasi utang yang secara tunai diterima Rp 230 juta dan bunga yang wajar secara umum. Namun WAR menguasai sertifikat tanah hak milik Ny S seolah telah terjadi jual beli sungguhan. Keadaan tersebut digunakan WAR untuk sewenang-wenang menentukan jumlah utang dan bunga yang tidak jelas. Versi ATDS sebesar Rp 600 juta dan versi Pengacara EK sebesar Rp 800 juta.

Ny S dan HP merasa terancam dengan Akta PPJB Lunas No 01 dan SKM No 02 tertanggal 3 Oktober 2015 yang dibuat di depan Notaris EM. Mereka ingin kedua akta tersebut dibatalkan secara hukum.

Paksaan dalam KUH Perdata adalah paksaan secara kejiwaan atau rohani, atau suatu situasi dan kondisi seseorang secara melanggar hukum mengancam

orang lain dengan ancaman terlarang menurut hukum, sehingga orang yang diancam tersebut takut dan di bawah ancaman sehingga memberi persetujuan dengan tidak bebas.

Ancaman menimbulkan ketakutan sedemikian rupa sehingga persetujuan tersebut menjadikan cacat hukum karena ancaman. Tanpa ancaman, kehendak tidak akan terwujud.

Hal yang menjadi ancaman adalah kerugian orang atau kebendaan milik orang tersebut, atau kerugian pada pihak ke-3 atau kebendaan pihak ke-3.

Putusan MA No 2356 K/Pdt/2010 menerapkan Pasal 1323 KUH Perdata: paksaan membatalkan persetujuan. Paksaan dari pihak ke-3 yang tidak berkepentingan juga dapat membatalkan persetujuan.

Putusan MA tersebut juga sejalan dengan Pasal 1324 KUH Perdata bahwa kehendak bebas dalam membuat perjanjian adalah syarat sahnya perjanjian.

Perbuatan ATDS dan WAR dapat disebut penyalahgunaan keadaan dalam KUH Perdata. Seseorang memgerakkan hati orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum dengan penyalahgunaan keadaan yang sedang dihadapi orang tersebut. (Demikian pendapat Prof DR Gr Van der Burght dalam Buku Tentang Perikatan, terbitan tahun 1999 halaman 68.) WAR meminjamkan uang dengan bunga tinggi dengan memanfaatkan keadaan HP yang terdesak kebutuhan ekonominya, sehingga HP terpaksa menyetujui bunga yang ditetapkan WAR, sehingga HP tergerak kehendaknya oleh WAR untuk membuat Akta PPJB Lunas No 01 dan SKM No 02 tertanggal 3 Oktober 2015 di Notaris EM.

Seluruh rangkaian peristiwa hubungan hukum yang ada merupakan akta simulasi jual beli yang membungkus hubungan hukum asli berupa utang piutang dengan menjaminkan tanah Ny S.

Gugatan Ny S dan HP sebagai upaya *restitutio in integrum* (kembali ke keadaan semula), mengembalikan hak Ny S dan HP, memulihkan kerugian, melindungi kepentingan Ny S atas tanah miliknya.

Demikian kronologi perkara dalam Putusan Perkara Pengadilan Negeri Bantul No 31/Pdt.B/2016/PN Btl. Adapun tuntutan Primair adalah :

- a. Menerima dan mengabulkan gugatan seluruhnya
- b. Menyatakan Pengadilan Negeri Bantul berwenang memeriksa dan mengadili perkara
- c. Menyatakan Ny S pemilik sah dan berhak penuh atas tanah yang menjadi objek sengketa
- d. Menyatakan esensialia kesepakatan perbuatan hukum Penggugat terhadap Tergugat adalah utang piutang
- e. Menyatakan batal atau tidak sah atau tidak berkekuatan hukum hubungan jual beli Ny S dan ATDS atas objek tanah yang menjadi sengketa
- f. Menyatakan Akta IJB Lunas No 01 dan SKM No 02 tertanggal 3 Oktober 2015 adalah akta simulasi akibat hubungan hukum utang piutang para penggugat dengan para tergugat

- g. Menyatakan batal atau tidak sah atau tidak berkekuatan hukum Akta IJB No 01 dan SKM 02 tertanggal 3 Oktober 2015 yang dibuat Notaris Endang M
- h. Memerintahkan ATDS, WAR, Notaris EM mengembalikan sertifikat tanah hak milik Ny S pada Ny S selaku pemilik sah
- i. Menghukum dwangsom ATDS, WAR pada Ny S Rp 1 juta perhari atas keengganan pengembalian sertifikat tanah hak milik
- j. Menyatakan putusan dapat dijalankan serta merta meski terdapat upaya hukum banding, kasasi, dan perlawanan

Tuntutan subsidair: mohon putusan seadilnya.

Eksepsi ATDS, WAR, Notaris EM:

- a. Objek tergugatnya tidak lengkap karena tidak ada Notaris R, EW, serta MFN
- b. Objek sengketa tidak jelas mengenai batas, luas bangunan rumah
- c. Gugatan kabur/tidak jelas dasar hukumnya sehingga wajar Majelis Hakim menyatakan gugatan ditolak atau tidak dapat diterima

Jawaban pokok perkara dari ATDS, WAR, Notaris EM:

- a. ATDS dan WAR menolak seluruh dalil para penggugat kecuali yang nyata secara tegas diakui kebenarannya oleh ATDS dan WAR
- b. Segala uraian dalam eksepsi jangan dipisah dengan pokok perkara
- c. Menolak dalil para penggugat karena tidak menyebut seluruh fakta
- d. Tidak melakukan pemaksaan pada para penggugat

- e. Tidak menekan dan justru penggugat yang ingkar janji
- f. Transaksi jual beli sesuai mekanisme karena sesuai Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah perjanjian
- g. Seharusnya ATDS dan WAR dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan ada perlindungan hukum supaya mendapat hak atas transaksi Perikatan Jual Beli yang dilakukannya
- h. Akta jual beli sudah sesuai mekanisme dan dibuat dan dibaca di hadapan notaris, seharusnya akta dinyatakan sah secara hukum
- i. Transaksi jual beli dalam Akta PPJB Lunas harusnya dinyatakan sah menurut hukum
- j. Harusnya gugatan penggugat ditolak

Gugatan Rekovensi ATDS dan WAR:

- a. Tanah Ny S sudah dijual pada ATDS yang tertuang dalam Akta PPJB No 01 dan SKM No 02 tertanggal 3 Oktober 2015
- b. Nyonya S punya kewajiban membeli kembali tetapi ingkar
- c. Karena ingkar, ATDS merasa rugi materiil dan immateriil: harus mengganti rugi Rp 800 juta untuk Rp 520 juta (pembelian tanah), Rp 180 juta (pembelian kembali) serta Rp 100 juta (perasaan kecewa dan tidak nyaman) yang ditotal menjadi Rp 800 juta
- d. Sita objek karena sampai sekarang masih dimanfaatkan
- e. Minta memperingati atau eksekusi keluar dari objek, bila perlu melibatkan aparaturnegara

- f. Jika tidak mau melaksanakan poin 5 maka dwangsom Rp 1 juta perhari

Permohonan primair:

Dalam eksepsi: menerima dan mengabulkan eksepsi ATDS dan WAR untuk seluruhnya

Dalam pokok perkara:

- a. Menolak gugatan Ny S dan HP untuk seluruhnya
- b. Menyatakan Akta sah secara hukum
- c. Menghukum Ny S dan HP untuk membayar seluruh biaya perkara.

Dalam gugatan rekovensi:

- a. Menyatakan akta sah secara hukum
- b. Menyatakan Ny S dan HP ingkar janji
- c. Menghukum Ny S dan HP membayar Rp 800 juta
- d. Menyatakan meletakkan sisa jaminan atas objek tanah
- e. Menghukum Ny S dan HP membayar dwangsom Rp 1 juta perhari jika tidak mau menjalankan isi putusan
- f. Menghukum Ny S dan HP membayar biaya perkara

Subsidiar: Notaris EM

Jawaban Notaris EM:

- a. Menolak gugatan Ny S dan HP kecuali yang diakui secara tegas olehnya
- b. Benar dirinya membuat akta para penggugat
- c. Merasa keberatan sebagai para pihak atau selaku turut tergugat dalam perkara *a quo*. Pencantuman nama Notaris dalam akta tidak berarti dirinya ikut serta dan menyarankan dalam hal pembuatan akta. Pencantuman namanya sebagai Notaris dalam akta adalah berkaitan dengan tugasnya sebagai notaris
- d. Adanya kesepakatan para pihak soal menghadap dan meminta dibuatkan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No 30 tahun 2004 sehingga menjadi dasar pembuatan akta
- e. Isi akta juga merupakan kesepakatan para pihak
- f. Para pihak hadir, dibacakan terlebih dahulu, disaksikan beberapa saksi
- g. Akta-akta secara formil sesuatu peraturan perundang-undangan sehingga menjadi undang-undang bagi para pihak yang harus dijalankan oleh masing-masing pihak
- h. Isi akta adalah kehendak para pihak sehingga permasalahan isi akta adalah permasalahan para pihak
- i. Notaris keberatan dengan posita para penggugat seolah Notaris yang membuat akta simulasi
- j. Isi dan klausula akta-akta merupakan tanggungjawab para pihak yang bersepakat, sehingga turut tergugat menolak isi dalil-dalil penggugat

4. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Bantul No 31/Pdt.G/2016/PN Btl, 23 Februari 2017

Kompensi:

Dalam eksepsi: menolak eksepsi ATDS dan WAR

Dalam pokok perkara:

- a. Mengabulkan gugatan Ny S dan HP untuk sebagian
- b. Menyatakan PN Bantul berwenang memeriksa dan mengadili
- c. Menyatakan Ny S adalah pemilik sah dan berhak penuh atas tanah
- d. Menyatakan esensialia kesepakatan dari perbuatan hukun antara Ny S dan HP dengan ATDS dan WAR adalah perbuatan utang piutang
- e. Menyatakan Batal demi hukum dan tidak punya kekuatan hukum mengikat hubungan jual beli tertanggal 3 Oktober 2015 antara Ny S sebagai penjual dan WAR sebagai pembeli atas tanah
- f. Menyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat akta No 01 dan No 2 tertanggal 3 Oktober 2015 yang dibuat oleh Notaris EM
- g. Memerintahkan ATDS, WAR, Notaris EM untuk menyerahkan kembali Sertifikat Tanah Hak Milik atas nama Ny S kepada Ny S
- h. Memerintahkan ATDS, WAR, dan Notaris EM untuk membayar dwangsom ke Ny S sebesar Rp 200 ribu tiap hari atas kelalaian ATDS mengembalikan sertifikat tanah hak milik atas nama Ny Suginem
- i. Menolak gugatan para penggugat untuk selain dan selebihnya

Dalam rekopensi: Menolak gugatan ATDS, WAR, dan Notaris EM.

Dalam kompensasi dan rekopensi: menghukum ATDS, WAR, dan Notaris EM untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 1 juta 433 ribu.

5. Banding

ATDS, WAR, Notaris EM melakukan banding. Demikian putusan banding hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK:

Permohonan ATDS, W AR, dan Notaris EM:

Primair:

- a. Menerima, mengabulkan permohonan banding ATDS, WAR, dan Notaris EM
- b. Menyatakan secara hukum, majelis hakim *judex factie* pada Pengadilan Negeri Bantul telah keliru mengambil pertimbangan hukum, *ultra petita* (melampaui batas kewenangan)
- c. Membatalkan Putusan No 31/Pdt.G/2016/PN Btl tertanggal 23 Februari 2017
- d. Mengadili sendiri dan menyatakan sah secara hukum dengan segala akibat hukum kedua akta
- e. ATDS pemilik sah tanah dan berkuasa melakukan transaksi atas tanah tersebut

Subsidair:

Mohon putusan seadil-adilnya apabila majelis hakim berpendapat lain

Ny S dan HP dalam Kompensi:

Dalam eksepsi: menolak eksepsi ATDS dan WAR untuk seluruhnya

Dalam pokok perkara:

- a. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagainya
- b. Menyatakan pengadilan negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara
- c. Menyatakan Ny S adalah pemilik sah dan berhak penuh atas tanah
- d. Menyatakan essensialia kesepakatan dari perbuatan hukum antara Ny S dan HP dengan ATDS dan WAR adalah perbuatan hukum utang piutang
- e. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat hubungan jual beli tertanggal 3 Oktober 2015 antara Ny S sebagai penjual dan ATDS sebagai pembeli atas tanah yang tercatat milik Ny S
- f. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta no 01 dan 02 tertanggal 3 Oktober 2015 yang dibuat oleh Notaris EM
- g. Memerintahkan ATDS, WAR, Notaris EM menyerahkan sertifikat tanah hak milik yang tercatat atas nama Ny S sebagai pemilik sah
- h. Menghukum ATDS, WAR dan Notaris EM membayar dwangsom Rp 200 ribu perhari atas kelalaian ATDS untuk melaksanakan putusan

perkara dalam hal pengembalian sertifikat tanah hak milik atas nama Ny S pada Ny S

- i. Menolak gugatan Ny S dan HP untuk selain dan selebihnya

Dalam rekopensi: menolak gugatan

Pertimbangan majelis hakim tingkat banding:

- a. Pertimbangan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar menurut hukum. Putusan dalam eksepsi dapat dipertahankan dan akan dikuatkan di tingkat banding
- b. Tentang *judex factie* dan *ultra petita*, majelis hakim tingkat pertama sudah benar karena dasar pertimbangan majelis hakim tingkat pertama sudah benar
- c. Akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak, ahli waris dan orang yang mendapat hak karenanya. Namun akta tetap dapat dibatalkan oleh para pihak sendiri, alat bukti lawan. Hakim dapat membatalkan akta notaris bila diminta para pihak yang berpekara, dengan dasar bukti yang kuat dalam sidang. Karena sudah dimohonkan maka majelis hakim tingkat pertama tidak *ultra petita* (melampau kewenangan)
- d. Yurisprudensi pembatalan akta notaris karena hukum positif yang berlaku tidak mengaturnya. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No 80/Pdt.G/1987/PN Sby tertanggal 3 April 1987 jo Putusan MA No 1462/K/Pdt/1989 tertanggal 29 November 1992: akta batal demi

hukum jika akta bertentangan dengan aturan hukum. Mahkamah Agung membatalkan akta jual beli tanah dengan hak membeli kembali pada penjual dengan jangka waktu dan harga tertentu, adalah bertentangan dengan UUPA yang tidak mengenal perbuatan hukum seperti itu. Oleh karena itu akta notaris tidak memiliki kekuatan eksekusi dan batal demi hukum dengan putusan Pengadilan Negeri, maka Putusan Pengadilan Negeri yang membatalkan Akta NO 01 dan SKM No 02 tertanggal 3 Oktober 2015 yang dibuat oleh Notaris EM adalah bertentangan dengan hukum

- e. Putusan majelis hakim tingkat pertama dalam pokok perkara mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian, menurut majelis hakim tingkat banding, pertimbangan-pertimbangan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar menurut hukum karena sudah mempertimbangkan fakta hukum yang terungkap di persidangan oleh karena itu amar putusan dapat dipertahankan dan akan dikuatkan di tingkat banding
- f. Tidak sependapat dengan pertimbangan majelis hakim tingkat pertama di majelis hakim tingkat pertama menyatakan “karena akta dinyatakan tidak sah maka karena petitum poin pertama gugatan rekopensi ditolak, sehingga poin 2, 3, 4, dan 6 ditolak”. Majelis hakim tingkat banding akan mempertimbangkan sendiri
- g. Karena Ny S dan HP mengakui berhutang sejumlah Rp 230 juta, sedangkan ATDS dan WAR mendalilkan kewajiban yang harus

dibayar adalah Rp 520 juta beserta bunga 5 %, maka Ny S dan HP dihukum membayar utang Rp 230 juta dan bunga 1% perbulan.

6. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta

Menerima permohonan banding dari ATDS, WAR, dan Notaris EM.

Dalam eksepsi: menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul tertanggal 23 Februari 2017 No 31/Pdt.G/2016/PN Btl, yang dimohonkan banding tersebut.

Dalam konpensi: menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul tertanggal 23 Februari 2017 No 31/Pdt.G/2016/PN Btl:

- a. Mengabulkan gugatan Ny S dan HP untuk sebagian
- b. Menyatakan Pengadilan Negeri Bantul berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini
- c. Menyatakan Ny S adalah pemilik sah dan berhak penuh atas sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No: 10153/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 No: 00486/2013 dengan luas 691 m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S dengan batas-batas:
 - 1) Sebelah utara: tanah/bangunan milik Ibu G
 - 2) Sebelah selatan: tanah/bangunan milik Bapak Ndm
 - 3) Sebelah barat: Jalan Raya Palagan Km 0,8
 - 4) Sebelah timur: Sungai Buntung

- d. Menyatakan esensialnya kesepakatan dari perbuatan hukum yang terjadi di antara Ny S dan HP dengan ATDS dan/atau WAR adalah hutang piutang
- e. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat hubungan jual beli tertanggal 3 Oktober 2015 antara Ny S sebagai penjual dan ATDS sebagai pembeli atas tanah pntjek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No: 10153/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 No: 00486/2013 dengan luas 691 m² yang terletak di Desa Sariharjo. Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S dengan batas-batas:
- 1) Sebelah utara: tanah/bangunan milik Ibu G
 - 2) Sebelah selatan: tanah/bangunan milik Bapak Ndm
 - 3) Sebelah barat: Jalan Raya Palagan Km 0.8
 - 4) Sebelah timur: Sungai Buntung
- f. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat terhadap akta notaris no 01 tertanggal 3 Oktober 2016 tentang Ikatan Jual Beli dan akta Notaris no 02 tertanggal 3 Oktober 2015 tentang Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris EM
- g. Memerintahkan ATDS, WAR, dan Notaris EM untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No: 10153/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 No: 00486/2013 dengan luas m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman,

Yogyakarta tercatat atas nama Ny S kepada Ny S sebagai pemilik yang sah

- h. Menghukum ATDS, WAR, EM untuk membayar dwangsom kepada Ny S sebesar Rp 200 ribu setiap harinya atas kelalaian ATDS untuk melaksanakan Putusan perkara ini dalam hal pengembalian Sertifikat Hak Milik No: 10150/Sariharjo dengan surat ukur yang tertanggal 12 November 2013 No: 00486/2013 dengan luas 691 m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S kepada Ny S
- i. Menolak gugatan Ny S dan Hri P untuk selain dan selebihnya

Dalam Rekonpensi: membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bantul tanggal 23 Februari 2017, No 31/Pdt.G/2016/PN Btl, yang dimohon banding tersebut

Dengan Mengadili Sendiri

1. Memerintahkan kepada Ny S dan HP untuk membayar hutang kepada ATDS dan/atau WAR sebesar Rp 230 juta, dibayar tunai
2. Memerintahkan kepada Ny S dan HP untuk membayar bunga pinjaman sebesar 1% dihitung sejak putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 31/Pdt.G/2016/PN Btl, dijatuhkan yaitu pada tanggal 23 Februari 2017

Dalam Kompensi dan Rekompensi: menghukum ATDS, WAR, Notaris EM untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat Pengadilan, untuk tingkat banding sebesar Rp 150 ribu.

B. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Notariil Dengan Kausa Palsu

Pembahasan mengenai tanggungjawab Notaris terkait pembuatan akta notariil dengan kausa palsu, dibatasi pada Putusan No 34/Pdt/2017/PT YYK. Hal demikian disebabkan isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini menyangkut Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tersebut. Adapun jawaban dari permasalahan pertama dalam penelitian ini adalah, akta notariil Akta Perikatan Jual Beli Lunas No 01 tanggal 3/10/15 yang dibuat Notaris EM dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Termasuk menyangkut perihal kausa palsu, putusan pengadilan menyatakan hubungan jual beli tanah tertanggal 3/10/15 batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, di mana hubungan jual beli tersebut adalah dengan kausa palsu yang menutupi kausa asli para penghadap yakni utang piutang dengan menjaminkan tanah.

Artinya karena adanya kausa palsu, maka akta notariil menjadi batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Nyonya S dan HP termasuk pihak yang dirugikan karena adanya kausa palsu dalam Akta Perikatan Jual Beli lunas No 01 tertanggal 3/10/15 yang dibuat Notaris EM mengakibatkan penguasaan SHM Nyonya S berada di tangan ATDS dan WAR. Oleh karena itu

Notaris EM turut menanggung biaya tiap keterlambatan ATDS mengembalikan SHM milik Nyonya S dengan hukuman membayar paksa denda atau dwangsom.

Lain daripada itu Akta Surat Kuasa Menjual No 02 tertanggal 3/10/15 yang dibuat oleh Notaris EM otomatis batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Akta SKM No 02 dipandang sebagai perjanjian dan akta asesoris atau ikutan yang berlaku dan gugurnya mengikuti berlaku dan gugurnya perjanjian pokok atau akta pokoknya.

Sejatinya pendapat di muka tersebut dapat dianalisis melalui suatu rumus: Notaris harus menguasai teknik pembuatan akta dengan memperhatikan asas kehati-hatian disertai moralitas, supaya dirinya tidak dikenai tanggungjawab perdata akibat adanya kerugian terkait akta notariil yang mengandung kausa palsu.

Tanggung jawab keperdataan memang tidak melulu disebabkan oleh kerugian perdata pihak tertentu karena akta notariil mengandung kausa palsu. Namun dalam penelitian ini memfokuskan diri pada isu hukum suatu akta notariil yang mengandung kausa palsu. Demikian hasil analisis untuk membuktikan rumus yang disarikan dari pendapat Agus Pandoman, asas hukum, M Luthfan Hadi Darus, Herlien Budiono, serta putusan Mahkamah Agung.

Rumus tersebut menjadi pendukung argumentasi atau jawaban permasalahan penelitian pertama.

Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, notaris dalam menjalankan jabatannya harus seksama.

Pasal 3 ayat (4) Kode Etik, notaris dalam menjalankan jabatannya tidak boleh memihak.

Herlien Budiono menyatakan selain menguasai teknik pembuatan akta, notaris harus mendeteksi itikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan.

Habib Adji mengemukakan prinsip kehati-hatian supaya Notaris menanyakan, mendengar, mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut.

Telah diterangkan di muka pada Bab II oleh Mulyoto bahwa sebelum membuat akta (perjanjian) seorang notaris harus menguasai secara benar pengetahuan mengenai teknik pembuatan akta (notariil) dalam hal ini sejak adanya perubahan peraturan maka mengacu pada UUJN No 2 Tahun 2014. Dapat dipahami akta perjanjian notariil yang dibuat Notaris Endang M dipandang sebagai alat bukti tertulis, yang kuat dan sempurna bagi Nyonya S dan Ari TDS yang mengadakan perjanjian jual beli lunas dalam akta No 01 tertanggal 3/10/15. Hakim PT YYK harus menganggapnya demikian pula, sepanjang tidak dibuktikan lain. Namun berdasarkan pasal Pasal 1865 KUH Perdata, Nyonya Suginem dan Heri P mampu mendalilkan yang sebaliknya karena adanya suatu kausa palsu dalam perjanjian simulasi (pura-pura) dengan disertai pembuktiannya.

Menurut TPA (teknik pembuatan akta), apabila judul akta adalah Perikatan Jual Beli Lunas maka substansi isi akta juga mengenai jual beli yang memuat subkek Penjual dan Pembeli, objek jual beli, harga, hak dan kewajiban masing-

masing pihak. Mengenai substansi mengandung unsur esensialia berupa tanah sebagai objek jual beli dan harga transaksi jual beli.

Hal tersebut sudah terpenuhi dengan adanya nilai akta yang diminta dibuat pada Notaris EM berjudul Akta Ikatan Jual Beli lunas yang isinya juga memuat jual beli berupa:

Subjek: ATDS selaku pembeli, Nyonya S selaku penjual tanah miliknya

Objek tanah: Sertifikat Hak Milik No 10153/Sariharjo, surat ukur tanggal 12/11/2013, No: 00486/2013 dengan luas 691 m², letak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman atas nama Nyonya S

Nilai transaksi: Rp 500 juta

Memiliki klausul: Ny S berhak membeli kembali tanahnya tersebut

Notaris dilarang dalam pembuatan perjanjian apabila; memihak kepada salah satu pihak, membuat akta yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, serta membuat akta simulasi (pura-pura).

Notaris EM justru melanggar ketiganya. Hal tersebut dibuktikan dari petikan Putus PT YYK No 34/Pdt/2017/PT YYK, “bahwa Notaris sebenarnya patut diduga telah mengetahui modus atau rangkaian manipulasi hubungan hukum yang dilakukan oleh WAR, karena notaris berdasarkan keterangan HP telah kenal baik dengan WAR dan Notaris EM menyatakan langsung pada HP bahwa pada faktanya yang melakukan order pembuatan akta di Notaris/PPAT EM, SH adalah WAR”.

Artinya notaris telah lebih dulu mengenal ATDS dan WAR dibanding dengan HP dan Nyonya S, bahkan mengenal dengan baik, serta dianggap mengetahui modus usaha WAR berupa utang piutang dengan jaminan bawah tangan berupa tanah dengan bunga 5 % perbulan, kemudian dibalut dengan perjanjian simulasi jual beli tanah dengan klausul hak membeli kembali tanahnya tersebut, tetapi Notaris EM tetap membuat Akta Ikatan Jual Beli Lunas No 01. Hal tersebut membuktikan bahwa Notaris EM lebih mendukung praktek usaha WAR dengan dibuatnya Akta IJB Lunas No 01 meski di kemudian hari akta tersebut mengandung cacat hukum.

Membuat akta yang bertentangan dengan undang-undang, tertib umum, dan susila. Akta IJB lunas No 01 bertentangan dengan undang-undang dengan memasukkan klausul yang tidak diatur dalam undang-undang. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No 80/Pdt.G/1987/PN Sby jo Putusan Pengadilan Tinggi Jatim No 58/PDT/1988/PT Sby jo Putusan MA No 1462/K/Pdt/1989 menyatakan 'suatu akta menjadi batal demi hukum jika akta notaris tersebut bertentangan dengan aturan hukum. Akta yang berisi jual beli sebidang tanah dengan memberi hak untuk membeli kembali kepada penjual dengan jangka waktu dan harga tertentu, adalah bertentangan dengan UUPA No 5 tahun 1960 yang tidak mengenal perbuatan semacam itu. Akta IJB lunas No 01 mengandung klausul 'hak membeli kembali bagi Ny S selaku penjual' sebesar Rp 520 juta dengan jangka waktu 3 bulan sejak diadakannya perjanjian.

Membuat akta simulasi (pura-pura/palsu). Apabila pada analisa pertama mengenai larangan pembuatan perjanjian dijelaskan bahwa Notaris EM telah

mengenal dan dipandang mengetahui usaha utang piutang dengan jaminan di bawah tangan berupa tanah dengan dibalut dengan perjanjian simulasi jual beli tanah dengan klausul hak membeli kembali oleh Ny S selaku pembeli, maka Notaris EM juga patut dipandang bahwa akta yang akan dibuatnya waktu itu (dalam hal ini Akta Ikatan Jual Beli Lunas No 01) merupakan akta simulasi yang berkausa palsu. Namun Notaris EM tetap membuatnya sehingga lahir Akta Ikatan Jual Beli Lunas No 01.

Berdasarkan ketiga analisa tersebut dapat disimpulkan bahwa Notaris EM melanggar 3 dari larangan dalam perbuatan Ikatan Jual Beli di Notaris menurut Mulyoto.

Hal tersebut telah terpenuhi dengan penyertaan kuintasi penyerahan uang dari ATDS pada Ny S dan HP tertanggal 3 Oktober 2015 pada saat pembuatan akta ikatan jual beli No 01. Namun dengan memandang Notaris EM tahu usaha utang piutang WAR, seharusnya sudah memahami bahwa rangkaian perbuatan akta simulasi ikatan jual beli lunas No 01 pasti penyertaan Rp 520 juta sebagai pembelian tanah Ny S dari ATDS hanya sebatas formalitas. Bahwa terbukti sama sekali tidak menerima uang sebesar Rp 520 juta. Notaris EM berlaku tidak hati-hati dalam hal ini cermat.

Hal yang harus dipersiapkan dalam pembuatan Ikatan Jual Beli supaya terhindar dari masalah: memperhatikan uang harga penjualan benar-benar telah dibayar oleh pembeli, bila perlu mengusahakan kuintansi asli yang

ditandatangani di atas materai 6 ribu yang kemudian kuintansi tersebut dilekatkan dalam minuta akta ikatan jual beli.

Akta notaris apapun termasuk perjanjian jual beli lunas harus mengandung empat unsur. Kejelasan, kelengkapan, kebenaran. Mengenai kebenaran adalah mengupayakan kebenaran materiil. Memberi nasihat hukum kepada penghadap terkait dengan akta yang akan dibuat dan dikemukakan akibat hukum dan sanksi dalam hal tidak mengemukakan atau menyampaikan segala segala sesuatu selain daripada seluruhnya.

Notaris EM justru membiarkan perjanjian tetap terlaksana dan dicatat dalam akta IJB Lunas No 01. Tidak berusaha menasehati akibat hukumnya dan mencegahnya. Lain daripada itu terdapat kebiasaan bahwa pembuatan perjanjian perikatan jual beli yang diikuti kuasa menjual dan klausul hak membeli kembali tidak menutup kemungkinan hanya hubungan hukum utang piutang. Kemudian dijelaskan pula supaya jangan sampai karena calon pembeli adalah teman dekat notaris kemudian memberi saran walau materialnya utang piutang, lalu menyarankan bentuk perikatan jual beli dengan klausul hak membeli kembali dan disertai kuasa menjual. Namun Notaris EM justru membiarkan dibuatnya akta-akta.

Syarat sah perjanjian Pasal 13210 KUH Perdata. Mengenai syarat pertama, kesepakatan para pihak. Bahwa sejak awal, sebelum membuat akta pertama di tempat Notaris R, kesepakatan awal dari utang piutang dengan jaminan bawah tangan berupa tanah dengan bunga 5% perbulan yang dibalut oleh perjanjian

simulasi ikatan jual beli lunas di Notaris R. Bahkan sebelum datang menghadap Notaris EM, setelah kesepakatan menaikkan nilai utang menjadi Rp 520 juta, kedua belah pihak masih bersepakat menggunakan akta ikatan jual beli lunas untuk membungkus kausa asli dalam hubungan hukum yang sebenarnya utang piutang tersebut. Meski kesepakatan dari pihak H P dan Ny S merupakan paksaan dan tekanan. Ditambah dengan diduganya Notaris EM mengenal baik WAR dengan mata pencahariannya, patutlah Notaris EM menduga bahwa Ny S dan HP tidak dalam keadaan bebas memberi kesepakatan.

Mengenai syarat sahnya perjanjian yang keempat, kausa yang halal. Akta No 01 dan SKM No 02 tertanggal 3 Oktober 2015 sudah ternyata mengandung kausa yang tidak halal. Dengan dikuatkannya Putusan Pengadilan Negeri Bantul oleh Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta bahwa hubungan hukum ada sejak semula hingga lahirnya kedua akta tersebut adalah utang piutang dengan jaminan di bawah tangan, bukan jual beli tanah. Sehingga tujuan dari akta memiliki kausa yang berlainan dari jual beli yakni utang piutang. Artinya kedua akta memiliki kausa palsu.

Mengenai syarat sahnya perjanjian di luar Pasal 1320 KUH Perdata. Mengenai tidak bertentangan dengan itikad baik. Jika Notaris EM dianggap telah mengenal dan mengetahui praktek usaha WAR yang membungakan pinjamannya sebesar 5% perbulan selama tiga bulan, tentu Notaris EM dianggap mengetahui praktek renternir WAR. Namun Notaris EM tetap membuat kedua akta. Sedangkan mengenai hal tidak bertentangan dengan kebiasaan adalah perbuatan hukum jual beli tanah dengan hak membeli kembali sudah bertentangan dengan

UUPA. Bahwa UUPA yaitu pertanahan nasional di Indonesia berdasarkan asas hukum adat yang tidak mengenal hubungan serupa. Lain daripada itu rangkaian hubungan hukum sejak dari Notaris R hingga Notaris EM bertentangan dengan unsur tunai, terang, dan nyata dalam jual beli tanah, sebab tidak memenuhi unsur terang yang mana, setiap akta perikatan jual beli tanah selalu dibuat dan dibatalkan lalu dibuat kembali tanpa alasan yang jelas.

Mengenai asas-asas dalam perjanjian. Asas kebebasan berkontrak yakni bebas mengenai mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan isinya dan syarat perjanjian, tetapi asas tersebut memiliki batasan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Namun di dalam Akta Ikatan Jual Beli No 01 yang dibuat oleh Notaris EM justru melanggar peraturan perundang-undangan yakni, menyertakan klausul hak membeli kembali padahal UUPA tidak pernah mengatur mengenai hal tersebut serta melanggar syarat sahnya perjanjian yaitu kausa palsu jual beli tanah yang sesungguhnya berupa hubungan hukum utang piutang dengan jaminan bawah tangan.

Apabila Notaris EM dianggap tidak mengetahui adanya kausa palsu dan perjanjian adalah perjanjian simulasi antar para pihak, isi Akta No 01 tertanggal 3 Oktober 2015 tetap dapat digugat dan dibatalkan. Alasannya, Notaris EM tidak cermat bahwa dalam isi akta tersebut terdapat klausul hak membeli kembali pada waktu dan harga yang telah ditentukan. Berdasarkan yurisprudensi Putusan Pengadilan Tinggi *jo* Putusan MA, tidak ada perbuatan hukum seperti dan bertentangan dengan UUPA atau aturan hukum sehingga batal demi hukum.

Notaris EM telah mengenal WAR dengan baik, berdasar hal tersebut seharusnya Notaris EM ketika melihat adanya upaya memasukkan klausul hak membeli kembali dengan waktu dan harga yang ditentukan, dan mengetahui latar belakang usaha WAR yakni utang piutang dengan jaminan bawah tangan dibalut dengan jual beli tanah dengan meminjam nama, seharusnya Notaris EM memiliki persangkaan bahwa WAR melalui ATDS sedang akan melakukan hubungan hukum simulasi yang kelak pada akhirnya mengandung kausa palsu karena perjanjian simulasi jual beli lunas dengan objek tanah.

Berdasar yurisprudensi Mahkamah Agung, utang piutang dengan jaminan tanah tidak boleh dibungkus jual beli lunas dengan objek tanah. Notaris EM seharusnya dianggap mengetahui putusan tersebut sebab menyangkut teknik pembuatan akta yang harus dikuasainya.

Faktanya, adanya klausul tidak wajar, pengetahuan mengenai latar belakang usaha WAR, dan Putusan Mahkamah Agung yang tidak membolehkan utang piutang dengan jaminan bawah tangan berupa tanah dibungkus perjanjian jual beli lunas dengan objek tanah, seharusnya Notaris EM memberi pemahaman bagi Notaris EM bahwa perjanjian pada akhirnya akan mengandung kausa palsu dan bertentangan dengan tata cara jual beli tanah, sehingga dia menasehati para pihak tentang akibat hukumnya dan menolak pembuatannya. Namun EM tetap membuat akta PPJB lunas No 01 dengan klausul hak membeli kembali dan terbukti berkausa palsu dan dibatalkan demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Akhirnya Notaris EM turut dikenai sanksi dwangsom akibat

keterlambatan ATDS dan/atau WAR mengembalikan sertifikat hak milik Ny Suginem pada Ny S.

Berdasarkan segi TPA, Notaris EM tidak menguasainya. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya akta PPJB yang mencantumkan klausul hak membeli kembali padahal dalam UUPA tidak dikenal jual beli tanah seperti itu dan terdapat beberapa yurisprudensi yang membatalkan akta seperti itu. Kemudian Notaris EM tetap membuat akta PPJB tanah yang merupakan perjanjian palsu atau simulasi padahal sudah mengetahui bahwa hubungan hukum yang sebenarnya adalah utang piutang dengan jaminan bawah tangan berupa tanah. Di mana perjanjian simulasi seperti itu telah dilarang dan dibatalkan oleh yurisprudensi karena mengandung kausa palsu yang mengakibatkan perjanjian menjadi tidak sah. Terutama dalam teknik pembuatan akta sendiri, setiap notaris sudah dilarang membuat perjanjian/akta simulasi. Lainnya berupa asas jual beli tanah, bahwa meski ada transaksi penyerahan uang, tetapi tidak benar-benar ternyata terdapat pemberian uang pada Ny S dari ATDS.

Berdasarkan asas kehati-hatian, Notaris EM kurang berhati-hati. Dia tetap membuat akta PPJB lunas yang diminta padahal sudah mengetahui akan ada pencantuman klausul hak membeli kembali yang mana hal tersebut dilarang dan tidak diatur oleh UUPA. Dia tetap membuat akta PPJB lunas dengan objek tanah padahal patut diduga sudah mengetahui adanya hubungan hukum palsu yang otomatis menjadi perjanjian simulasi dengan kausa palsu. Bahwa kehendak para pihak adalah utang piutang atau kenaikan utang piutang dan perpanjangan waktu dengan menjaminkan tanah di bawah tangan, tetapi yang dinyatakan adalah jual

beli tanah dengan hak membeli kembali. Padahal telah jelas pula di dalam teknik pembuatan akta dilarang membuat akta/perjanjian simulasi.

Secara moralitas tidak menggubris adanya itikad buruk berupa berjalannya praktek renternir. Notaris EM dipandang mengenal WAR dan mengetahui usaha WAR berupa utang piutang dengan menjaminkan tanah di bawah tangan kemudian dibungkus dengan perjanjian jual beli dengan jangka waktu 3 bulan dan bunga 5% perbulan selama tiga bulan. Notaris dipandang sudah mengetahui akibat hukum dari akta yang mengandung kausa palsu dan klausul hak membeli kembali akan batal demi hukum, tetapi tidak menasehati dan tetap membuat akta tersebut.

Akhir kata karena Notaris EM kurang berhati-hati dalam hal kecermatan pada saat menerapkan TPA, Akta PPJB Lunas No 01 yang dibuatnya dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karena itu Notaris EM bertanggungjawab secara perdata dengan hukuman membayar dwangsom atas keterlambatan ATDS dan/atau WAR dalam hal pengembalian sertifikat hak milik atas nama Ny S pada Ny S.

Berikut bukti mengenai Notaris EM dikenai pertanggungjawaban perdata atas setiap keterlambatan ATDS dan/atau WAR dalam pengembalian sertifikat hak milik atas nama Ny S pada Ny S dan akta PPJB lunas yang dibuatnya menjadi batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Di mana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul.

Dalam eksepsi: menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul tertanggal 23 Februari 2017 No 31/Pdt.G/2016/PN Btl, yang dimohonkan banding tersebut.

Dalam konpensi: menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul tertanggal 23 Februari 2017 No 31/Pdt.G/2016/PN Btl:

1. Mengabulkan gugatan Ny S dan HP untuk sebagian
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bantul berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini
3. Menyatakan Ny S adalah pemilik sah dan berhak penuh atas sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No: 10153/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 No: 00486/2013 dengan luas 691 m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S yang memiliki batas-batas:
 - a. Sebelah utara: tanah/bangunan milik Ibu G
 - b. Sebelah selatan: tanah/bangunan milik Bapak Ndm
 - c. Sebelah barat: Jalan Raya Palagan Km 0,8
 - d. Sebelah timur: Sungai Buntung
4. Menyatakan esensialia kesepakatan dari perbuatan hukum yang terjadi di antara Ny S dan HP dengan ATDS dan/atau WAR adalah hutang piutang
5. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat hubungan jual beli tertanggal 3 Oktober 2015 antara Ny Su sebagai penjual dan ATDS sebagai pembeli atas tanah pnjek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No: 10153/Sariharjo dengan surat

ukur tertanggal 12-11-2013 No: 00486/2013 dengan luas 691 m² yang terletak di Desa Sariharjo. Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S dengan batas-batas:

- a. Sebelah utara: tanah/bangunan milik Ibu G
 - b. Sebelah selatan: tanah/bangunan milik Bapak Ndm
 - c. Sebelah barat: Jalan Raya Palagan Km 0.8
 - d. Sebelah timur: Sungai Buntung
6. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat terhadap akta notaris no 01 tertanggal 3 Oktober 2016 tentang Ikatan Jual Beli dan akta Notaris no 02 tertanggal 3 Oktober 2015 tentang Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris EM
 7. Memerintahkan ATDS, WAR, dan Notaris EM untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No: 10153/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 No: 00486/2013 dengan luas m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S kepada Ny S sebagai pemilik yang sah
 8. Menghukum ATDS, WAR, EM untuk membayar dwangsom kepada Ny S sebesar Rp 200 ribu setiap harinya atas kelalaian ATDS untuk melaksanakan Putusan perkara ini dalam hal pengembalian Sertifikat Hak Milik No: 10150/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 No: 00486/2013 dengan luas 691 m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S kepada Ny S

9. Menolak gugatan Ny S dan HP untuk selain dan selebihnya

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa atas pembuatan akta berkausa palsu, Notaris EM dikenai sanksi hukum perdata (sehubungan dengan dwangsom keterlambatan pengembalian SHM oleh ATDS dan/atau WAR atas nama Ny S pada Ny S) dan akta No 01 buaatannya batal secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Menurut Herlien Budiono, seorang notaris harus menguasai teknik pembuatan akta dan melakukan pertimbangan hukum terlebih dahulu mengenai boleh atau tidaknya peristiwa hubungan hukum dituangkan dalam akta notariil. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan seperti unsur perbuatan hukum yang dimaksud klien, syarat sah perjanjian, asas hukum, teori hukum, yurisprudensi, doktrin, peraturan perundang-undangan, serta logika hukum. Begitupula dengan permintaan pembuatan AIJB tanah lunas dengan klausul hak membeli kembali dengan waktu dan harga yang telah ditentukan.

Notaris dalam hal ini dianggap melanggar Pasal 1365 KUHPdt yakni perbuatan melawan hukum. Antara lain dengan unsur terdapat perbuatan, kesalahan, kerugian yang diderita, serta adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dengan kerugian.

Notaris melanggar asas *lex specialize derogat legi generalize*. Jual beli tanah merupakan bagian dari perjanjian jual beli tetapi memiliki peraturan khusus. Jual beli tanah mewajibkan adanya perbuatan formil dan yuridis.

Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan, "...jual beli (tanah)...yang dimaksud untuk memindah hak milik dan penguasaannya diatur dengan peraturan pemerintah..”.

Pasal 1 ayat (24) PP No 24 tahun 1997, “jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya”.

Artinya jual beli tanah merupakan perjanjian formil yang membutuhkan bentuk formil dalam menuangkan perjanjiannya. Dalam hal ini dituangkan dalam Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT.

Perbuatan AIJB/IJB tanah lunas di Notaris tidak menandakan adanya suatu peristiwa perjanjian tanah. Biasanya alasan mengadakan hubungan hukum pengikatan jual beli di Notaris karena pembayarannya belum lunas. Baru setelah lunas atau syarat jual beli tanah terkait pelunasan harga telah selesai, dan syarat-syarat lain selesai dipenuhi, maka jual beli baru dapat dilakukan. Namun jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT dengan bukti formil berupa AJB. Langkah selanjutnya dilanjutkan dengan pemenuhan syarat yuridis berupa pencatatan di buku pertanahan nasional di Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan mendapat Sertifikat Hak Milik bagi pembeli selaku pemilik sah yang baru.

Oleh karena itu selama pembeli dan penjual belum membuat AJB di PPAT, pembeli belum mendapat hak milik dan penguasaan atas tanah penjual yang dibelinya. Bahkan sebelum mencatat di BPN dan mendapat SHM, kepemilikan juga belum sempurna.

Asas pertanahan nasional menganut asas hukum adat dalam Pasal 5 UUPA. Jual beli tanah dalam hukum adat mengandung unsur tunai, terang, serta tunai.

Tunai artinya penyerahan dan pembayaran bersamaan. Contoh kasus dalam Putusan No 34/Pdt/2017/PT YYK, sama sekali tidak terdapat penyerahan uang harga pembayaran oleh pembeli kepada penjual. Penyerahan hanya sekedar formalitas dan kembali lagi pada pembeli. Pada pembuatan AIJB pertama, harga jual sebesar Rp 210 juta tetapi hanya menerima sebesar Rp 180 juta, sebab mengikuti perjanjian utang piutang yang dilakukan sebelum pembuatan AIJB pertama pada hari yang sama di mana nilai pinjaman sebesar Rp 210 juta kemudian mendapat potongan sehingga hanya tersisa Rp 180 juta, sedangkan nilai beli kembali sebesar Rp 230 juta yang mana mengikuti nilai pengembalian utang ditambah bunganya.

Pada AIJB kedua, nilai jual Rp 300 juta tetapi hanya menerima Rp 30 juta, sebab mengikuti perjanjian kenaikan jumlah utang karena belum mampu mengembalikan pinjaman beserta bunga senilai Rp 315 juta kemudian mendapat potongan sehingga hanya tersisa Rp 300 juta, tetapi hanya terjadi penyerahan atas utang piutang senilai Rp 30 juta saja. Dengan kata lain dalam AIJB kedua yang sebenarnya merupakan perjanjian utang piutang hanya menerima Rp 30 juta. Adapun nilai beli kembali sebesar Rp 345 juta mengikuti nilai pengembalian utang beserta bunganya.

Terakhir pada AIJB ketiga, harga jual sebesar Rp 520 juta tetapi sama sekali tidak menerima uang sebab penyerahan uang hanya formalitas yang langsung dikembalikan kepada pembeli/kreditur. AIJB ketiga terjadi karena kembali menaikkan jumlah pinjaman akibat belum mampu membayar, dengan jumlah Rp 520 juta, tetapi sama sekali tidak menerima uang pinjaman. Adapun harga beli kembali dalam AIJB ketiga senilai Rp 520 juta mengikuti nilai pengembalian utang beserta bunganya.

Dari ketiga rangkaian hubungan hukum simulasi tersebut, dapat disimpulkan unsur tunai tidak terpenuhi apabila tetap dianggap telah terjadi tiga kali jual beli. Hal demikian karena nilai jual objek tidak dibayar penuh dan sama sekali tidak dilakukan pelunasan oleh pembeli kecuali hanya formalitas terkait hubungan hukum asli yakni utang piutang. Berdasarkan hal ini pula Notaris kedua yang membuat akta notariil ketiga seharusnya dapat menyimpulkan terdapat kejanggalan yang mungkin mengarah ke hubungan hukum simulasi berupa utang piutang yang dibalut jual beli, di mana telah terjadi penambahan nilai utang. Bahkan akta tersebut dapat dibatalkan apabila harga beli belum dibayar lunas menurut Pasal 1512 KUHPdt.

Unsur terang berupa jual beli atau penyerahan uang pembayaran dan SHM dilakukan di hadapan PPAT. Artinya tidak ada yang disembunyikan oleh para pihak/klien dari PPAT seperti hubungan hukum asli berupa utang piutang dengan menjaminkan tanah. Namun AIJB yang dibuat oleh notaris belum merupakan bukti adanya jual beli tanah di hadapan PPAT karena hanya berbentuk perjanjian pengikatan yang hanya dimaksud menutupi hubungan hukum aslinya. Artinya

unsur terang tidak terpenuhi baik di hadapan notaris maupun di hadapan PPAT, sebab terdapat hubungan hukum asli sedangkan jual beli maupun ikatan jual beli tanah hanya hubungan palsu yang lahir untuk menjamin pinjaman kreditur apabila uangnya tidak dikembalikan tetapi menghindari pengurusan perjanjian hak tanggungan karena dirasa berbelit-belit.

Unsur riil berupa pengucapan kata sepakat saja belum membuktikan adanya peristiwa hukum jual beli tanah, tetapi perlu adanya tindakan formil dan yuridis. Dalam hal ini unsur riil tidak terpenuhi karena baru terjadi peristiwa pengikatan jual beli tanah saja. Bahkan adanya hubungan hukum ikatan jual beli tanah juga tidak sempurna karena tidak terdapat pelunasan pembayaran seperti yang dimaksud dalam akta notariil.

Apabila dalam AIJB disebut telah sah terjadi jual beli tanah, tidak memenuhi unsur terang. Perjanjian didahului oleh dua perjanjian IJB di depan notaris. Dalam waktu singkat dan beruntun (dalam Putusan No 34/Pdt/2017/PT YYK tidak sampai satu tahun dari pembuatan AIJB pertama bulan Januari 2015 dan pembuatan AIJB ketiga pada bulan Oktober 2015), terjadi pembuatan AIJB yang dibatalkan lalu dibuat kembali kemudian dibatalkan dan dibuat kembali. Penjual selalu sama tetapi pembeli selalu berganti-ganti tetapi masih memiliki hubungan dengan kreditur dalam hal ini seperti contoh kasus. Objek selalu sama tetapi nilai jual dan beli kembali selalu berubah-ubah. Artinya dari segi pembuatan saja sudah tidak terang atau tidak jelas.

Kesalahan paling utama adalah membuat AIJB tanah lunas, contohnya AIJB No 01 tertanggal 3/10/2015, yang di dalamnya mengandung klausul hak membeli kembali dengan harga dan waktu yang telah ditentukan. UUPA yang berasaskan hukum adat dalam hal ini hukum adat tidak mengenal jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan waktu dan harga yang telah ditentukan. Meski berdasarkan Pasal 1519 KUHPdt terdapat hak membeli kembali yang kembali ke harga asal atau harga jual tidak melebihi waktu lima tahun, tetapi KUHPdt merupakan peraturan umum dari jual beli, sedangkan UUPA merupakan peraturan khusus jual beli tanah yang dapat mengesampingkan peraturan umum. Oleh karena itu dalam jual beli tanah tidak boleh menyertakan klausul hak beli kembali tersebut.

Menurut yurisprudensi meski Indonesia tidak menganut yurisprudensi, hal tersebut dilarang. Putusan No 80/Pdt.G/1987/PN Sby (tertanggal 3/4/87) *jo* Putusan No 58/Pdt/1988/PT Jatim *jo* Putusan MA No 1462/K/Pdt/1989, suatu akta yang bertentangan dengan hukum maka akta tersebut batal demi hukum. Putusan ini berisi AIJB dengan klausul hak membeli kembali dengan harga dan waktu yang telah ditentukan adalah bertentangan dengan UUPA yang tidak mengenal perbuatan hukum tersebut. Berdasarkan yurisprudensi tersebut dapat disimpulkan bahwa AIJB tanah lunas tidak boleh menyertakan klausul hak membeli kembali dan hal tersebut melanggar undang-undang.

Menurut Mulyoto, terdapat empat unsur akta notaris yakni jelas, lengkap, benar, serta sah. Namun unsur ketiga belum terpenuhi. Kebenaran dalam akta dapat juga dilihat secara materiil, memberi nasihat hukum atas akta notariil yang

akan dibuat dan akibat hukumnya. padahal sudah mengetahui akta notariil yang diminta nantinya akan terdapat klausul hak membeli kembali yang jelas dilarang tetapi notaris membiarkan hal tersebut terjadi. Bahkan adanya klausul hak beli kembali dengan harga dan waktu yang telah ditentukan membuka kejanggalan bahwa hubungan hukum yang asli adalah utang piutang dengan menjaminkan tanah dan bukan jual beli.

Menurut Mulyoto, notaris dilarang membuat akta yang melanggar undang-undang, ketertiban, kesusilaan, serta simulasi. Namun AIJB tanah lunas dengan klausul hak membeli kembali dengan waktu dan harga yang telah ditentukan telah melanggar undang-undang dan bermuatan hubungan hukum simulasi.

Mengenai perjanjian simulasi terdapat putusan demikian, Putusan MA No 1978/PK/Pdt/Sip/1982 jo Putusan MA No 2650/Pdt/Sip/1982, secara perdata akta notariil yang dibuat dengan materi suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah atau rumah dibungkus suatu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali maka hal tersebut adalah perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian utang piutang.

Putusan MA No 1947/K/Pdt/1992, peristiwa hukum berupa utang piutang harus diikat dengan perjanjian pinjam meminjam dan tidak boleh diselubungi dengan perjanjian jual beli.

Pasal 1320 KUHPdt mengenai syarat sah perjanjian berupa kausa halal telah dilanggar karena adanya kausa palsu akibat perjanjian IJB dalam AIJB merupakan perjanjian palsu/pura-pura/simulasi. Melanggar syarat objektif

dianggap perjanjian tidak sah dan batal demi hukum. Pada Pasal 1335 KUHPdt, suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Artinya perjanjian simulasi mengandung kausa palsu. Hubungan hukum yang palsu mempengaruhi kualitas kausa. Hal tersebut mencederai asas kepastian hukum.

Notaris selain menguasai TPA, juga harus memberitahukan akibat yang tidak diinginkan atau akibat hukum. Namun notaris tidak cermat dan meneliti seluruh fakta AIJB yang diminta oleh klien serta tidak berusaha mencegah atau menolak karena mengetahui akibat hukumnya.

Kesimpulannya, adanya klausul dalam AIJB tanah lunas merupakan hal yang dilarang, disebut sebagai perjanjian pura-pura karena hubungan hukum aslinya berupa utang piutang dengan menjaminkan tanah, di mana perjanjian simulasi yang otomatis bermuatan kausa palsu juga dilarang, maka memang terdapat kesalahan dalam AIJB. Bahkan akta simulasi merupakan larang bagi notaris. Meski notaris dapat berdalih kebenaran materiil bukan tanggungjawabnya, tetapi notaris tidak menggunakan logika hukum dalam menerapkan TPA. Larangan simulasi dan klausul hak membeli kembali dalam jual beli tanah dianggap sebagai pengetahuan dasar bagi notaris yang mana dapat membuat AIJB menjadi batal demi hukum. Secara moral, notaris tidak memberi tahu klien atau mencegah atau menolak pembuatannya.

AIJB tanah lunas berklausul hak membeli kembali dianggap memiliki kausa palsu yang membuat para klien dapat menderita kerugian. Dengan

ditahannya SHM oleh pembeli dapat membuat pembeli merasa SHM tersebut memang miliknya karena telah dibeli olehnya padahal sebagai jaminan utang piutang. Adapun utang piutang dengan menjaminkan tanah membuat kreditur berbagi hak penguasaan dan bukan kepemilikan. Terlebih misalnya tanah yang dijual di bawah harga pasaran kemudian tidak menerima pelunasan, hal tersebut merugikan penjual yang mana dia berkedudukan sebagai debitur yang berhutang di bawah harga pasaran tanah miliknya. Artinya jelas bahwa penjual atau debitur mengalami kerugian.

Berdasar Pasal 1320 KUHPdt tentang syarat sahnya perjanjian, karena AIJB berkausa palsu maka syarat objektif tidak terpenuhi yang berakibat batalnya akta atau tidak memiliki kekuatan hukum. Pasal 1335 KUHPdt tentang larangan perjanjian simulasi yang mengakibatkan kausa palsu artinya akta notariil memang terlarang. Kemudian larangan AIJB tanah lunas berklausul hak membeli kembali membuat AIJB menjadi tidak sah terutama yang demikian harus dianggap sebagai hubungan hukum simulasi sedangkan yang asli adalah perjanjian utang piutang sehingga akta notariil menjadi tidak berlaku.

Terakhir karena unsur melawan hukum pada Pasal 1365 KUHPdt terbukti yakni adanya hubungan antara kesalahan dan kerugian, notaris dapat dikenai sanksi perdata, berupa pembayaran *dwangsom* bersama pembeli/kreditur atas tiap keterlambatan pengembalian SHM milik penjual pada penjual/debitur.

C. Akta Notariil IJB Lunas Berlatarbelakang Utang Piutang

Pembahasan mengenai dapatnya suatu akta notariil IJB lunas disebut sebagai akta notariil dengan kausa palsu karena berlatar belakang utang piutang, dibatasi dengan Putusan Perkara No 34/Pdt/2017/PT YYK. Pembatasan tersebut sesuai dengan objek penelitian berupa putusan pengadilan. Jawaban mengenai pokok permasalahan kedua penelitian ini adalah akta notariil IJB lunas No 01 tertanggal 3 Oktober 2015 berlatarbelakang utang piutang dengan menjaminkan tanah dalam Putusan Perkara No 34/Pdt/2017/PT YYK dapat disebut sebagai akta notariil dengan kausa palsu.

Idealnya AIJB No 01 tertanggal 3 Oktober 2015 menjadi akta notariil dengan kausa halal karena Notaris menguasai TPA, menerapkan asas kehati-hatian, mencermati unsur perjanjian, mencermati asas UUPA, serta peraturan jual beli tanah. Namun dalam putusan perkara No 34/Pdt/2017/PT YYK berlaku sebaliknya sehingga menjadi akta notariil dengan kausa palsu.

Kunci pembuktian terdapat dalam bukti bahwa utang piutang dengan menjaminkan tanah memiliki kesamaan waktu transaksi dan objek dengan jual beli dalam akta ikatan jual beli lunas No 01.

TPA dalam teori profesionalisme, idealnya harus dikuasai oleh Notaris supaya dirinya profesional. TPA tersebut akan menjadi bukti bagi kedua belah pihak yang membuatnya atau pihak lain. Notaris harus mampu menempatkan suatu konstruksi kalimat-kalimat hukum sesuai dengan tata cara perikatan dalam kontrak, berdasar keputusan hukum yang dikehendaki. Justru dalam Akta IJB No

01 terdapat klausul yang tidak wajar apabila dipandang dari segi TPA. Salah satu bukti notaris tersebut tidak profesional karena kurangnya penerapan asas kehati-hatian dalam praktek TPA yang dikuasainya.

Asas kehati-hatian merupakan tindakan hati-hati notaris sebelum mengambil keputusan dengan cara meneliti semua fakta yang relevan dan dipertimbangkan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seksama atau cermat adalah bentuk tindakan berhati-hati. Pasal 16 ayat (1) UUUJN No 2 tahun 2014, dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak seksama supaya tidak sewenang-wenang dalam melaksanakan jabatannya.

Notaris harus benar-benar menanyakan, kemudian mendengar dan mencermati kehendak para pihak. Namun adanya kausa palsu dalam akta notariil IJB No 01 mengindikasikan Notaris tidak cermat memutuskan kehendak para pihak. Padahal terdapat petunjuk untuknya dalam mendeteksi kemungkinan adanya itikad buruk dan akibat hukumnya.

Bahkan seorang notaris dituntut bermoral di samping profesional dengan tidak melakukan pembiaran hubungan hukum palsu yang mempengaruhi nilai kausa dalam akta notariil serta menyebabkan kerugian. Pasal 3 ayat (4) Kode Etik, seorang Notaris harus jujur dengan memberitahu akibat hukum atas akta notariil yang akan dibuat dan tidak memihak seperti melakukan pembiaran itikad dan akibat hukum yang buruk.

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan satu pihak untuk mengikatkan diri pada pihak lainnya. Dalam putusan penelitian ini

terdapat para pihak tetap dan tidak tetap dalam hubungan hukum berwujud perjanjian. Jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian timbal balik antara satu pihak (penjual) yang berjanji untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang, dan pihak lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik atas benda tersebut.

Unsur essensialia (pokok) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Hukum perjanjian dalam BW/KUH Perdata menganut asas konsensualisme yakni perikatan jual beli terjadi begiti terbit kesepakatan. Dalam hal ini tercermin dari akta No 01 bahwa Ny S sepakat melepas tanahnya untuk dijual pada pembeli yang mana pembeli juga menyepakati harga atas tanah yang akan dijual padanya.

Unsur konsensual terdapat dalam salah satu syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUH Perdata, adanya kesepakatan para pihak. Konsensualisme sendiri merupakan tuntutan kepastian hukum di mana secara etis, bahwa subjek hukum dihargai dari caranya memenuhi perkataannya sendiri yang sudah disepakati dengan pihak lain.

Harus diperhatikan meski Pasal 1320 KUH Perdata mengemukakan bahwa suatu perjanjian sah apabila memuat kata sepakat antar para pihak, para pihak yang terlibat merupakan subjek hukum yang cakap, objek yang diperjualbelikan adalah suatu hal tertentu, kausa (sebab, isi, tujuan) halal. Artinya bentuk perjanjian paling sederhana sudah mengikat para pihak dengan adanya kata sepakat untuk lahirnya suatu perjanjian. Namun ada pengecualian mengenai perjanjian yang membutuhkan formalitas untuk tanda lahirnya perjanjian dan ada

pula perjanjian yang membutuhkan perbuatan nyata (riil) untuk tanda lahirnya perjanjian. Pengecualian tersebut artinya tidak cukup hanya ada kata sepakat saja. Hal tersebut dipengaruhi oleh jenis objek. Misalnya perjanjian jual beli tanah baru sah ketika dilakukan di hadapan PPAT dan dibuatkan Akta Jual Beli. Perjanjian jual beli tanah tetap membutuhkan formalitas balik nama.

Adapun jual beli di hadapan Notaris belum sempurna untuk beralihnya hak milik atas tanah. Sebab akta yang dibuat oleh Notaris sehubungan dengan jual beli objek tanah, hanyalah bentuk perjanjian perikatan jual beli. Suatu perjanjian adanya jual beli tetapi masih ada hal-hal atau persyaratan yang belum dipenuhi untuk melakukan jual beli di hadapan PPAT. Lain daripada itu berdasarkan Pasal 1 ayat (24) PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berwenang membuat Akta Jual Beli tanah adalah PPAT.

Adapula dalam perjanjian jual beli terdapat variasi jual beli dengan hak membeli kembali. Dalam prakteknya, jual beli tanah dengan hak membeli kembali sering digunakan untuk menyelubungi suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah. UUPA sendiri tidak mengenal hubungan hukum yang demikian.

Pasal 5 UUPA menyatakan hukum pertanahan nasional adalah hukum adat yang telah disempurnakan. Menurut hukum adat yang telah disempurnakan terdapat asas jual beli tanah berupa tunai, terang, riil. Tunai dalam hal penyerahan hak dan pembayarannya dilakukan pada saat yang sama. Terang artinya tidak mengandung suatu hal tersembunyi. Riil artinya benar-benar terjadi jual beli dengan penyerahan hak dan penyerahan pembayaran. Selain asas tersebut,

terdapat syarat formil dengan secara riil perjanjian jual beli tersebut tidak cukup hanya dengan kata sepakat dari para pihak tetapi juga harus dibuktikan dengan penulisan kontrak jual beli tanah di hadapan Kepala Desa (Kepala Adat). Namun sejak berlakunya PP No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (sebelum dicabut dengan PP No 24 tahun 1997), jual beli tanah dilakukan di depan PPAT untuk memberi syarat terang.

Munculnya kata sepakat, melakukan jual beli di hadapan PPAT dengan terbitnya Akta Jual Beli tanah hingga proses administrasi (pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan) hingga mendapat sertifikat tanah dari Kantor Pertanahan merupakan rangkaian adanya proses jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli. Artinya akta ikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris merupakan bagian dari proses sementara terjadinya perjanjian jual beli atau jual beli tanah baru terjadi di PPAT. Adapun Sertifikat Hak Milik merupakan pemenuhan asas publisitas supaya pihak ke-3 mengetahuinya.

Syarat perjanjian dikatakan sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata, salah satunya adalah adanya kausa halal. Kausa yang berarti sebab, dipahami sebagai tujuan atau apa yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Dapat pula dipandang sebagai alasan atau sebab yang dapat menimbulkan suatu kejadian. Dapat pula disebut isi atau tujuan/kehendak dari perjanjian itu sendiri.

1. Tujuan atau yang dikehendaki oleh kedua belah pihak, misalnya menjual tanah dan membeli tanah maka bentuknya perjanjian jual beli tanah

2. Alasan atau sebab yang menimbulkan kejadian, misalnya karena ingin melakukan hubungan jual beli tanah dan sepakat maka dibuatlah perjanjian jual beli tanah
3. Isinya perjanjian, misalnya pihak pertama sepakat menjual tanahnya dan pihak kedua sepakat mengenai suatu harga untuk membeli tanah tersebut

Pelanggaran terhadap syarat adanya kata sepakat dan kecakapan para pihak artinya melanggar syarat subjektif dan konsekuensinya perjanjian dapat dibatalkan. Pelanggaran terhadap syarat suatu hal tertentu dan kausa halal artinya melanggar syarat objektif. Konsekuensinya perjanjian batal demi hukum.

Suatu perjanjian dapat berbentuk perjanjian simulasi (palsu) yang secara otomatis kausanya bukan kausa sebenarnya atau pulsa. Keadaan di mana pernyataan berbeda dengan kehendak/tujuan. Misalnya menyatakan sepakat jual beli tanah padahal kehendak sebenarnya adalah utang piutang dengan menjaminkan tanah. Jual beli tanah dan utang piutang menjaminkan tanah tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak pula bertentangan dengan kesusilaan, serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Namun apabila terjadi kausa palsu dalam perjanjian, artinya dapat juga kausanya tidak dilarang oleh apapun seperti contoh tadi. Namun hubungan hukum palsu dan tujuan palsu dalam perjanjian mempengaruhi kualitas kausa sehingga membuatnya batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat selama dapat dibuktikan adanya pertentangan pernyataan dan kehendak. Lain daripada itu perjanjian simulasi yang mengandung kausa palsu telah menciderai adanya asas kepastian hukum.

Adanya kausa palsu dalam Putusan Perkara No 34/Pdt/2017/PT YYK dalam hal ini Akta IJB Lunas No 01 dapat dibuktikan dengan cara membuktikan adanya hubungan hukum simulasi (palsu) berupa adanya perjanjian utang piutang dengan menjaminkan tanah di bawah tangan dan perjanjian ikatan jual beli tanah dengan objek tanah yang sama. Hubungan tersebut ditandai dengan waktu transaksi yang sama di antara keduanya. Hakim Pengadilan Negeri Bantul maupun Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta sama-sama memperhatikan adanya suatu kejanggalan.

Pada tanggal 15 Januari 2015:

WAR dan HP sepakat mengadakan perjanjian utang piutang dengan bunga dan menjaminkan tanah milik ibu HP, yakni Ny S. Terbukti dari form (satu lembar kertas) dari Daspapan (usaha WAR):

1. Bagian atas bertuliskan DASPAPAN
2. Di bawah DASPAPAN TERTULIS nomor telpon WAR 'XXX'
3. Terdapat identitas objek tanah milik Ny S
4. Harga transaksi (utang piutang) sebesar Rp 210 juta
5. Dari Rp 210 juta dipotong biaya administrasi sebesar Rp 10 juta dan dikurangi 10%
6. Bunga 5% perbulan dalam jangka waktu 3 bulan
7. Pelunasan jatuh pada tanggal 15 April 2015
8. WAR selaku kreditur (pemberi utang)
9. HP selaku debitur (peminjam)

10. Harga jual Rp 230 juta

Berdasarkan potongan administrasi dan bunga, pada kenyataannya HP hanya menerima uang tunai sebesar Rp 180 juta. Bahkan sejak 15 Januari 2015 terjadi hubungan hukum utang piutang dengan bunga dan menjaminan tanah di bawah tangan antara WAR selaku kreditur (memberi utang Rp 210 juta) dan HP selaku debitur (yang setelah dipotong biaya administrasi Rp 10 juta dan potongan 10% hanya menerima uang tunai sebesar Rp 180 juta saja), dengan waktu pelunasan 15 April 2015 dengan bunga 5% perbulan, di mana pemilik objek jaminan tanah adalah Ny S (selaku ibu kandung HP).

WAR membutuhkan jaminan atas uang yang dipinjamkannya. Dia mengarahkan HP dan Ny Suginem ke Notaris R. Notaris R diminta membuat Akta PJB Lunas dengan klausul hak membeli kembali. Notaris R membuat Akta PJB Lunas No 24 tertanggal 15 Januari 2015:

1. Ny S (ibu HP) menjual tanahnya (yang sama dengan objek jaminan dalam hubungan hukum utang piutang antara HP dan WAR)
2. EW (selaku istri WAR) membeli tanah Ny S
3. Nilai transaksi jual beli sebesar Rp 210 juta
4. Klausul akan dibeli kembali oleh Ny S pada tanggal 15 April 2015
5. Nilai beli kembali sebesar Rp 230 juta

Akta PPJB Lunas No 24 tertanggal 15 Januari 2015 akan dibatalkan setelah Ny S membeli kembali. Bahasa hukum yang sebenarnya setelah HP melunasi utangnya beserta bunganya.

Kedua bukti tersebut memiliki pengertian bahwa:

1. Objek utang piutang dengan bunga dan jaminan tanah di bawah tangan dan objek jual beli tanah sama-sama merupakan tanah milik Ny S
2. Subjek kedua perjanjian terdapat perbedaan tetapi kreditur dalam surat/kuintansi utang piutang Daspapan memiliki hubungan dengan pembeli di Akta PPJB Lunas No 24 tertanggal 15 Januari 2015 yakni WAR adalah suami EW. Adapun debitur dalam surat/kuintansi utang piutang Daspapan memiliki hubungan dengan penjual di Akta PPJB Lunas No 24 tertanggal 15 Januari 2015, yakni HP adalah putra Ny S
3. Transaksi pemberian utang sama dengan transaksi jual beli yakni tanggal 15 Januari 2015
4. Transaksi pelunasan utang sama dengan transaksi membeli kembali, yakni 15 April 2015
5. Pada awalnya WAR dan HP sepakat mengadakan perjanjian utang piutang dengan bunga dan menjaminkan tanah di bawah tangan
6. Kemudian mereka sepakat mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Ny S dan membuat Akta PPJB di Notaris R untuk memberi jaminan atas uang WAR dan akta tersebut mengandung klausul hak membeli kembali dengan tujuan mengaburkan keadaan sesungguhnya yakni utang piutang. Apabila utang beserta bungan telah dilunasi pada waktu yang telah ditentukan maka Akta PPJB tersebut akan dibatalkan
7. Nilai transaksi sama. Utang piutang sebesar Rp 210 juta dan dilunasi sebesar Rp 230 juta. Jual beli tanah sebesar Rp 210 juta dan dibeli kembali

sebesar Rp 230 juta. Namun HP hanya menerima Rp 180 juta. Adapun dalam A PPJB lunas No 24 tertanggal 15 Januari 2015 karena hanya formalitas, tidak diterima uang sebesar Rp 210 juta sesuai harga transaksi dalam akta tersebut.

8. Ny S dan H masih tinggal di objek tanah milik Ny S yang dijadikan objek jual beli.

Artinya sejak awal hubungan hukum atau kesepakatan dan tujuan awalnya adalah bentuk perjanjian utang piutang dengan bunga dan menjaminkan tanah di bawah tangan. Kemudian mereka bersepakat mengadakan perjanjian simulasi jual beli tanah dengan dibuatnya Akta PPJB di Notaris R. Alasan pembuatan akta tersebut adalah untuk menjamin uang WAR dan menghindari pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan sehingga mempermudahnya dengan hanya membuat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Lunas atas tanah saja.

Pada 15 April 2015, Heri P belum mampu utang. WAR menyarankan HP menaikkan nilai pinjaman menjadi Rp 315 juta.

Pada tanggal 27 April 2015, HP dan Ny S dan WAR datang ke Notaris R guna membatalkan Akta PPJB Lunas No 24 tertanggal 15 Januari 2015. Disertai Kuintansi Pembatalan Transaksi Jual Beli antara Ny S dengan EW atas Sertifikat Hak Milik No 10153 dengan nilai Rp 230 juta. Supaya benar-benar transaksi yang ada dianggap transaksi jual beli tanah yang kemudian dibatalkan sebab telah ada bukti Akta PPJB Lunas No 24 tertanggal 15 Januari 2015, kuintansi pembatalan jual beli SHM No 10153, Akta Pembatalan No 115 atas Akta PPJB No 24.

Notaris R kembali diminta membuat Akta PPJB Lunas dan dibuatlah Akta PPJB Lunas No 116 tertanggal 27 April 2015 sehubungan dengan kenaikan pinjaman.

1. Ny S menjual tanah seharga Rp 300 juta
2. Objek tanah milik Ny S No 10153
3. Dibeli oleh MFN (orang kepercayaan WAR)
4. Akan dibeli kembali oleh Ny S tanggal 27 Juli 2015
5. Tanggal transaksi 27 April 2015
6. Harga beli kembali sebesar Rp 345 juta

Kuintansi utang piutang WAR dan HP:

1. WAR meminjam uang pada HP
2. Heri P (anak Ny S) penerima pinjaman
3. Nilai pinjaman naik menjadi Rp 315 juta dengan potongan 10 %
4. Bunga 5% perbulan dalam jangka waktu 3 bulan
5. Objek pinjaman SHM No 10153 milik Ny S (ibu kandung HP)
6. Pelunasan tanggal 27 Juli 2015
7. Nilai pelunasan Rp 345 juta

WAR telah menyiapkan kuintansi penyerahan:

1. MFN menyerahkan uang pembelian SHM No 10153
2. Senilai Rp 315 juta
3. Diterima Ny S selaku pemilik SHM No 10153
4. Terdapat cap jempol Ny S

Berdasar keempat dokumen tersebut dapat diambil kesimpulan:

1. Subjek dan objek kuintansi utang piutang sama dengan kuintansi utang DASPAPAN tertanggal 15 Januari 2015
2. Objek dalam kuintansi utang tertanggal 27 April 2015 DASPAPAN sama dengan objek dalam Akta PPJB Lunas No 24 tertanggal 15 Januari 2015 dan Akta PPJB Lunas tertanggal 116 tertanggal 27 April 2015
3. Pembuatan Akta Pembatalan No 115 tertanggal 27 April 2015 untuk membatalkan Akta PPJB Lunas No 24 tertanggal 15 Januari 2015, kuintansi pembatalan jual beli SHM No 10153 dibuat supaya seolah terjadi jual beli yang kemudian dibatalkan
4. Penjual/pemilik tanah dalam Akta PPJB Lunas No 116 tertanggal 27 April 2016 sama dengan penjual/pemilik dalam Akta PPJB Lunas tertanggal 15 Januari 2015
5. Pembuatan Akta PPJB Lunas No 116 tertanggal 27 April 2015, kuintansi penyerahan uang pembelian tanah dalam akta tersebut dari MFN kepada Ny S hanya berlaku formalitas seolah terdapat hubungan hukum jual beli tanah
6. Ny S hanya menerima uang sebesar Rp 30 juta dan bukan Rp 315 juta
7. Transaksi utang piutang adalah senilai Rp 315 juta dengan pengembalian sebesar Rp 345 juta
8. Transaksi jual beli adalah senilai Rp 300 juta dengan harga beli kembali sebesar Rp 345 juta

9. MFN memiliki hubungan dengan WAR. MFN hanya digunakan namanya oleh WAR
10. Semua dokumen DASPAPAN selalu menyebut nama WAR di kanan atas
11. Waktu pelunasan dan beli kembali adalah sama yakni tanggal 27 Juli 2015

Artinya utang piutang dan jual beli kedua adalah lanjutan dari hubungan hukum perjanjian utang piutang tertanggal 15 Januari 2015 karena HP belum mampu melunasi utang piutangnya. Artinya PPJB dalam Akta PPJB Lunas NO 116 tertanggal 27 April 2015 dibuat untuk menjamin WAR atas kenaikan utang HP dan menghindari proses utang piutang dengan menjaminkan tanah yang dirasa rumit.

Tanggal 27 Juli 2015, HP belum mampu melunasi. Dia sedang berusaha menawarkan tanah dan ruko di Jl Palagan No 77, Sleman untuk melunasi utang beserta bunganya. Adanya akhirnya membuat surat pernyataan tertanggal 27 Juli 2015: Ny S dan HP bersedia membeli kembali SHM No 10153 seharga Rp 363 juta.

Hal tersebut dilakukan HP karena selalu ditagih dan diminta membuat surat pernyataan oleh WAR.

Tanggal 15 Agustus 2015, HP tetap belum mampu melunasi utang beserta bunganya, dalam bahasa terselubung 'membeli kembali', HP dan Ny S kembali diminta membuat surat pernyataan pada WAR tertanggal 15 Agustus 2015 berisi nilai pinjaman utang Rp 381 juta. Saksi ATDS dan Iswt.

Tanggal 3 Oktober 2015, HP belum mampu membayar utang dan bunga yang dalam Akta PPJB Lunas No 116 disamakan menjadi membeli kembali. Menurut WAR berjumlah Rp 520 juta. WAR menyarankan menaikkan jumlah utang menjadi Rp 520 juta, pelunasan 3 bulan. HP terpaksa dengan tertekan karena diancam WAR akan mengeksekusi objek tanah Ny S, dan sedang menunggu proses jual beli ruko di Jalan Palagan No 77, melihat tidak ada jalan keluar lain, maka menerima saran tersebut.

Berdasarkan kesepakatan tersebut dibuatlah Akta Pembatalan No 08 tertanggal 3 Oktober 2015 di Notaris Rusdi guna membatalkan Akta PPJB Lunas No 116 tertanggal 27 April 2015 yang dibuat oleh Notaris R.

Pada tanggal 3 Oktober 2015, WAR memaksa dan menekan HP yang memiliki keunggulan secara ekonomis untuk datang ke kantor Notaris EM untuk membuat Akta IJB Lunas.

Akta IJB Lunas No 01 tertanggal 3 Oktober 2015 yang dibuat oleh Notaris EM:

1. Ny S menjual tanah SHM 10153
2. ATDS membeli tanah SHM 10153
3. Nilai transaksi Rp 520 juta
4. Tanggal transaksi 3 Oktober 2015
5. Klausul Ny S akan membeli kembali
6. Nilai beli kembali: Rp 598 juta
7. Tanggal beli kembali 3 Januari 2016

Terdapat surat tanda terima penyerahan tertanggal 3 Oktober 2015:

1. Iswt menyerahkan SHM No 10153
2. Ny S dan HP menerima SHM No 10153 dari Iswantoro

Namun hanya formalitas dan SHM No 10153 kembali lagi pada WAR.

Terdapat kuintansi penyerahan uang tertanggal 3 Oktober 2015:

1. ATDS menyerahkan uang pembelian SHM No 10153
2. Ny S dan HP menerima uang pembelian Rp 520 juta
3. Nilai transaksi Rp 520 juta
4. Tanggal 3 Oktober 2015

Kenyataannya Ny S dan HP tidak menerima uang tersebut.

Artinya:

1. ATDS selaku pembeli dalam Akta IJB No 01 tertanggal 3 Oktober 2015 yang dibuat Notaris EM, mempunyai hubungan dengan WAR, merupakan anak buah WAR dan pernah menjadi saksi dalam Surat Pernyataan Ny S dan HP tertanggal 15 Agustus 2015
2. Iswt merupakan anak buah WAR dan pernah menjadi saksi bersama ATDS dalam surat pernyataan Ny S dan HP tertanggal 15 Agustus 2015
3. Akta IJB Lunas No 01 tertanggal 3 Oktober 2015 di Notaris EM lahir karena utang piutang HP belum selesai sejak tanggal 15 Januari 2015 dan HP menaikkan jumlah utangnya sehingga Ny S dan HP sama sekali tidak menerima uang sebesar Rp 520 juta

4. Surat Tanda Penyerahan tertanggal 3 Oktober 2015 hanya sebuah formalitas supaya terlihat ada jual beli tanah yang dibatalkan. Sehingga SHM No 10153 tidak kembali ke Ny S
5. Kuintansi penyerahan uang tertanggal 3 Oktober 2015 hanya formalitas adanya jual beli tanah di Notaris EM sehingga Ny S dan HP tidak menerima uang sebesar Rp 520 juta
6. Jumlah utang sama dengan jumlah jual beli senilai Rp 520 juta
7. Tanggal transaksi utang piutang tertanggal 3 Oktober (kenaikan pinjaman) sama dengan tanggal transaksi dalam Akta IJB No 01 tertanggal 3 Oktober 2015
8. Klausul membeli kembali menutupi hubungan sebenarnya yaitu melunasi utang dan bunganya
9. Objek utang piutang pada tanggal 3 Oktober 2015 dan Akta IJB Lunas No 01 sama dengan objek utang piutang dan jual beli terdahulu

Berdasarkan analisis dan kesimpulan-kesimpulan singkat tersebut sudah terbukti bahwa :

1. Terdapat hubungan hukum utang piutang lebih dulu sebelum dibuatnya akta IJB Lunas No 01 tertanggal 3 Oktober 2015 serta kedua akta PPJB Lunas lainnya
2. Terdapat kesepakatan awal berupa utang piutang antara HP dan WAR
3. Jual beli dengan klausul hak membeli kembali untuk menyamakan utang piutang dengan bunga dan jaminan tanah di bawah tangan

4. Apabila jual beli, tidak memenuhi asas terang karena adanya pembuatan dan pembatalan Akta PPJB dua kali sebelum Akta IJB Lunas No 01
5. Apabila jual beli, tidak memenuhi unsur tunai sebab hingga terbitnya Akta IJB Lunas No 01 tertanggal 3 Oktober 2015 di mana nilai jual beli Rp 520 juta, Ny S dan HP tidak pernah menerima uang penjualan tanah, kecuali akibat utang piutang sejak tanggal 15 Januari 2015 sebesar Rp 230 juta
6. Apabila jual beli, tidak terdapat proses lanjutan berupa transaksi jual beli di hadapan PPAT dan balik nama di Kantor Pertanahan
7. Ny S dan HP sejak Akta PPJB Lunas No 24 tanggal 15 Januari 2015 tetap tinggal di rumah bahkan setelah dibuatnya Akta IJB Lunas NO 01 tanggal 3 Oktober 2015
8. Terdapat hubungan simulasi jual beli dengan klausul hak membeli kembali yang menyamakan hubungan hukum utang piutang
9. Objek, waktu, subjek, nilai transaksi, waktu pelaksanaan dokumen-dokumen utang piutang dan dokumen jual beli tanah memiliki kesamaan

Berdasarkan bukti-bukti adanya hubungan hukum antara WAR dan HP berupa perjanjian utang piutang dengan bunga dan menjaminkan tanah di bawah tangan, justru hubungan hukum ini lebih dulu terjadi yakni tanggal 15 Januari 2015, sebelum terbentuknya akta awal yakni Akta PPJB Lunas No 24 tertanggal 15 Januari 2015 di Notaris R. Kemudian keduanya sepakat membuat hubungan hukum simulasi (palsu/pura-pura) yakni perjanjian simulasi jual beli tanah, di mana tanah tersebut merupakan jaminan dalam hubungan hukum utang piutang.

Bahwa Akta IJB No 01 di Notaris EM merupakan bagian dari rangkaian hubungan hukum simulasi yang menutupi hubungan hukum utang piutang yang belum selesai sejak tanggal 15 Januari 2015. PPJB sejak dari Notaris R hingga IJB di Notaris EM sebagai perjanjian simulasi di mana kausanya atau kausa jual beli jelas palsu sebab perjanjian asli adalah utang piutang. Adanya klausul hak membeli kembali merupakan kausa palsu yang menyembunyikan klausul sesungguhnya dalam utang piutang yakni melunasi pinjaman beserta bunganya. Pernyataan klausul hak membeli kembali bertentangan dengan kehendak akan dilunasi pinjaman beserta bunganya.

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No 80/Pdt.G/1987/PN Sby tanggal 3 April 1987 *jo* Pengadilan Tinggi Jatim No 58/Pdt/1988/PT Sby *jo* Putusan MA No 1462/K/Pdt/1989 menyatakan suatu akta menjadi batal demi hukum jika akta notaris tersebut bertentangan dengan hukum. Dalam hal ini MA membatalkan Akta Notaris karena materi akta yang berisi jual beli tanah dengan memberi hak membeli kembali kepada penjual dengan jangka waktu dan harga yang telah ditentukan, adalah bertentangan dengan UUPA yang tidak mengenal perbuatan hukum tersebut.

Bukti Akta IJB dengan dilatarbelakangi perjanjian utang piutang merupakan akta notaris berkausa palsu. Putusan MA No 78/PK/Pdt/Sip/1982 *jo* Putusan MA No 2650 K/Sip/1982. Secara perdata, akta notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah atau rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli

kembali maka hal tersebut adalah suatu perjanjian semu/pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian utang piutang.

Putusan MA No 1947/K/Pdt/1992 menyatakan peristiwa hukum berupa utang piutang harus diikat dengan perjanjian pinjam meminjam dan tidak boleh diselubungi dengan perjanjian jual beli.

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bantul.

Dalam eksepsi: menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul tertanggal 23 Februari 2017 No 31/Pdt.G/2016/PN Btl, yang dimohonkan banding tersebut.

Dalam konpensi: menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul tertanggal 23 Februari 2017 No 31/Pdt.G/2016/PN Btl:

1. Mengabulkan gugatan Ny S dan HP untuk sebagian
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bantul berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini
3. Menyatakan Ny S adalah pemilik sah dan berhak penuh atas sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No: 10153/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 No: 00486/2013 dengan luas 691 m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S yang memiliki batas-batas:
 - a. Sebelah utara: tanah/bangunan milik Ibu G
 - b. Sebelah selatan: tanah/bangunan milik Bapak Ndm

- c. Sebelah barat: Jalan Raya Palagan Km 0,8
- d. Sebelah timur: Sungai Buntung
4. Menyatakan esensialnya kesepakatan dari perbuatan hukum yang terjadi di antara Ny S dan HP dengan ATDS dan/atau WAR adalah hutang piutang
5. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat hubungan jual beli tertanggal 3 Oktober 2015 antara Ny S sebagai penjual dan ATDS sebagai pembeli atas tanah pntek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No: 10153/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 No: 00486/2013 dengan luas 691 m² yang terletak di Desa Sariharjo. Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S dengan batas-batas:
 - a. Sebelah utara: tanah/bangunan milik Ibu G
 - b. Sebelah selatan: tanah/bangunan milik Bapak Ndm
 - c. Sebelah barat: Jalan Raya Palagan Km 0.8
 - d. Sebelah timur: Sungai Buntung
6. Menyatakan Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat terhadap akta notaris no 01 tertanggal 3 Oktober 2016 tentang Ikatan Jual Beli dan akta Notaris no 02 tertanggal 3 Oktober 2015 tentang Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris EM
7. Memerintahkan ATDS, WAR, dan Notaris EM untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No: 10153/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 No: 00486/2013 dengan luas m² yang terletak di

Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S kepada Ny S sebagai pemilik yang sah

8. Menghukum ATDS, WAR, EM untuk membayar *dwangsom* kepada Ny S sebesar Rp 200 ribu setiap harinya atas kelalaian ATDS untuk melaksanakan Putusan perkara ini dalam hal pengembalian Sertifikat Hak Milik No: 10150/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 no : 00486/2013 dengan luas 691 m² yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama Ny S kepada Ny S
9. Menolak gugatan Ny S dan HP untuk selain dan selebihnya

Berdasarkan bukti-bukti tersebut, Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta setuju dengan Hakim Pengadilan Negeri Bantul untuk mengembalikan ke keadaan semula yaitu hubungan hukum utang piutang. Terutama hukuman bagi Ny S dan HP adalah membayar utang sejumlah Rp 230 juta dengan 1 % dan bukan berhubungan dengan hubungan jual beli melainkan utang piutang. Artinya Akta IJB Lunas No 01 memiliki kausal palsu jual beli dengan hak membeli kembali padahal kausa sesungguhnya adalah utang piutang, sehingga akta tersebut menjadi tidak sah.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut, untuk menjawab apakah AIJB tanah lunas dengan didahului perjanjian utang piutang dengan menjaminkan tanah merupakan akta notariil dengan kausa palsu, terlebih dahulu dilihat apakah yang dimaksud dengan kausa palsu. Menurut Pasal 1320 KUHPdt, syarat sah perjanjian

salah satunya kausa halal. Syarat objektif tersebut batal demi hukum jika terindikasi berkausa palsu.

Perjanjian simulasi disebut di dalam Pasal 1335 KUHPdt bahwa perjanjian simulasi yang berkuasa palsu membuat perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum. Hubungan hukum palsu mempengaruhi kualitas kausa dan mencederai asas kepastian hukum.

Kausa dapat disebut tujuan, alasan/sebab yang menimbulkan kejadian, serta isi perjanjian. Tujuan IJB tanah lunas sudah dibuat dengan AIJB. Alasan/sebab yang menimbulkan kejadian memiliki kesalahan berupa alasan/sebab asli adalah perjanjian utang piutang dengan menjaminkan tanah tetapi karena kreditur menginginkan jaminan apabila uangnya tidak dikembalikan maka diikat dengan jual beli tanah tetapi karena tidak ingin mengurus hingga tingkat pencatatan di Kantor BPN karena kesepakatan asli adalah utang piutang bukan jual beli maka dibuat ikatan jual beli. Isi perjanjian sudah benar berupa ikatan jual beli.

Kunci untuk menilai adanya perjanjian simulasi yang berakibat palsunya akta harus dicari hubungan hukum simulasinya.

Misalnya dalam AIJB No 01 merupakan akibat dari hubungan hukum utang piutang yang belum selesai. Terdapat dokumen/kuintansi utang piutang dan AIJB yang perlu dianalisis. Subjek penjual merupakan pemilik SHM dan ibu debitur. Subjek pembeli selalu berganti dan memiliki hubungan dengan kreditur. Objeknya merupakan tanah yang dijadikan jaminan utang piutang. Nilai jual

berdasarkan dokumen utang piutang. Begitupula dengan nilai beli kembali berdasarkan dokumen utang piutang. Waktu transaksi sama dengan waktu dibuatnya perjanjian utang piutang dengan menjaminkan tanah. Tanggal beli kembali sama dengan tanggal pelunasan utang piutang.

Berdasarkan adanya kesamaan antara dokumen utang piutang dan AIJB maka suatu AIJB memang merupakan akta notariil berkausa palsu. Bahkan berdasarkan yurisprudensi, AIJB tanah lunas dengan klausul hak membeli kembali dengan waktu dan harga yang telah ditentukan merupakan perjanjian simulasi. Artinya AIJB yang didahului perjanjian utang piutang merupakan akta notariil berkausa palsu.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Notaris melakukan kesalahan dengan membuat akta notariil ikatan jual beli dengan hak membeli kembali sesuai permintaan para pihak, padahal mengetahui adanya perjanjian simulasi dan kausa palsu yang dilarang. Penjual mengalami kerugian karena sertifikat hak miliknya diakui sebagai milik pembeli oleh pembeli. Perbuatan Notaris tersebut merupakan perbuatan melawan hukum seperti dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengandung kerugian perdata. Notaris bertanggungjawab secara perdata yaitu tanggung renteng membayar denda bersama pembeli atas keterlambatan pembeli dalam hal mengembalikan sertifikat hak milik penjual pada penjual.
2. Akta Ikatan Jual Beli dengan kausa yang tidak sesuai dengan kenyataannya dapat dinyatakan sebagai akta notariil dengan kausa palsu sebab tujuan yang dikehendaki para klien adalah perjanjian utang piutang dengan menjaminkan tanah. Objek tanah secara asli menjadi jaminan utang piutang yang hak penguasaan harus dikembalikan setelah debitur melunasi hutang dan bukan objek jual beli yang hak kepemilikan untuk seterusnya menjadi milik pembeli setelah pembeli membayar nilai jualnya.

B. Saran

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memahami bahwa akta notariil berkausa palsu mengandung persetujuan yang saling bertentangan antara hubungan asli dengan yang tercantum di dalam akta. Pemahaman tersebut bertujuan untuk menghindari adanya cacat hukum yang berakibat akta notariil batal demi hukum dan pertanggungjawaban perdata berupa tanggung gugat ganti kerugian. Notaris sebagai pejabat umum yang dipercaya harus menjunjung asas kehati-hatian dan profesionalitas sehingga Notaris wajib menolak pembuatan akta berkausa palsu untuk mencegah timbulnya kerugian.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber buku:

- Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Remaja Rosda Karya, Jakarta, 2014.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian : Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*, Sinar Grafuja, Jakarta Timur, 2020
- Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam*, Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, 2017.
- _____, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, 2017.
- A Qirom Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010.
- Habib Adji, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Notaris dan PPAT)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- _____, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris, Dunia Cerdas*, Jakarta, 2013.
- Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini : Tanya Jawab Akta Notaris di Dalam Praktik*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2011.
- M Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017.
- M Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009.

- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017.
- Mulyoto, *Perjanjian, Terknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009.
- Putri A.R, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*, PT Softmedia, Jakarta, 2011.
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Penerbit PT CV Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2011.
- Suharsono dan Ana Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi Lux*, Widya Karya, Semarang, 2014.
- Suparman Marzuki, *Etika dan Kode Etik Profesi Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta, 2017.
- Tanpa Nama, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Citra Umbara, Bandung, 2016.

Sumber peraturan perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1961

Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004

PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kode Etik Notaris

Sumber web/internet:

Herlien Budiono, Peran, Fungsi dan Keberadaan Notaris di Indonesia, diakses <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5d89c36be3a9/peran-fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-oleh-herlien-budiono> tanggal 28 Juli 2020

Notaroris Cimahi, Perjanjian Simulasi Dalam Akta Notaris, diakses di <https://notariscimahi.co.id/aktanotaris/perjanjian-simulasi-dalam-akta-notaris> diakses tanggal 28 Juli 2020