

Pengelolaan Keuangan Desa Ditinjau Dari Undang-Undang Desa Menuju Masyarakat Yang Mandiri

Etty Susmilawaty Manik

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Cik Di Tiro No. 1 Yogyakarta Indonesia
ettysusmilawatymanik@gmail.com

Key Word:	Abstract
Deed; false causes; notary; responsibility	<i>According to Article 16 paragraph (1) of Law Number 2 of 2014, a notary must be precautious in carrying out their function. However, in the Yogyakarta High Court Decision No. 34/Pdt/2017/PT YYK, a notary has made the deed of Sale and Purchase of Land in full with a clause of right to repurchase and is based on debts. The formulation of the problem in this study is, how is the notary's responsibility in the making of a notarial deed containing a false cause? This research is a normative research with a case, legislation, and conceptual approaches and analyzed in a qualitative way. The results of this study conclude that the Notary is civilly responsible for the making of a notarial deed (AIJB No. 01) containing a false cause because it was proven to be inaccurate, causing losses as referred to in Article 1365 of the Civil Code. Whereas the national land law does not recognize the sale and purchase of land with a clause on the right to buy back and must be viewed as a debt agreement.</i>

Kata-kata Kunci:	Abstrak
Akta; kausa palsu; notaris; tanggungjawab	Menurut Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 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. Rumusan masalah dalam penelitian ini yakni, bagaimana petanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta notariil dengan kausa palsu? Penelitian ini adalah penelitian normatif dengan pendekatan kasus, perundang-undangan, serta konseptual serta dianalisa dengan cara kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan, Notaris bertanggungjawab secara perdata atas pembuatan akta notariil (AIJB No 01) berkausa palsu sebab terbukti tidak cermat sehingga menyebabkan kerugian seperti dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Padahal hukum pertanahan nasional tidak mengenal jual beli tanah dengan klausul hak membeli kembali dan harus dipandang sebagai perjanjian utang piutang.

Pendahuluan

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 dimana akta dibuatnya.¹ Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.² Akta perjanjian notariil

¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm. 77.

² A Qirom Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm. 8.

merupakan bukti tertulis, dan otentik yang sewaktu-waktu dapat dipakai sebagai alat bukti yang kuat bahkan sempurna bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.³

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian disebutkan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu, (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) cakap untuk membuat suatu perjanjian; (3) suatu hal tertentu; dan (4) adanya suatu sebab (kausa) yang halal.⁴ 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.⁵ Apabila syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang tidak cakap atau memberikan kesepakatan secara tidak bebas.⁶ Sedangkan apabila syarat-syarat objektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum.⁷

Secara *letterlijk* kata 'causa' berarti 'sebab', tetapi menurut riwayatnya, yang dimaksudkan dengan kata itu ialah 'tujuan', yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu.⁸ Dengan kata lain, kausa berarti isi perjanjian itu sendiri.⁹ Perjanjian dengan kausa palsu adalah suatu perjanjian yang mengandung kausa namun bukan kausa yang sebenarnya.¹⁰ Perjanjian simulasi terjadi apabila terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan dan kehendak.¹¹ Sedangkan kausa adalah alasan atau dasar hukum, suatu sebab yang dapat menimbulkan suatu kejadian.¹² Suatu kausa yang palsu terdapat, jika suatu perjanjian dibuat dengan pura-pura saja, untuk menyembunyikan kausa yang sebenarnya yang tidak diperbolehkan,¹³ 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 KUHPerdara, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidaklah memiliki kekuatan. Kausa terlarang sendiri diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yakni, 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.¹⁴ Akta kausa palsu adalah suatu perjanjian simulasi atau pura-pura yang mengandung suatu

³ Mulyoto, *Perjanjian, Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hlm. 1.

⁴ Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, 2017, hlm. 213.

⁵ *Ibid.*, hlm. 221

⁶ *Ibid.*, hlm. 221.

⁷ *Ibid.*, hlm. 221.

⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2011, hlm. 137.

⁹ *Ibid.*, hlm. 137.

¹⁰ Notaris Cimahi. Perjanjian Simulasi Dalam Akta Notaris, diakses dari <https://notariscimahi.co.id/aktanotaris/perjanjian-simulasi-dalam-akta-notaris> tanggal 28 Juli 2020

¹¹ Notaris Cimahi, *Ibid.*

¹² Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2019, hlm. 326.

¹³ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 137

¹⁴ Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 137.

sebab yang bukan sebenarnya atau mengandung pertentangan antara pernyataan dengan kehendak para pihak yang dituangkan dalam suatu akta sehingga disebut akta kausa palsu.

Akta sekurang-kurangnya dapat diangkat sebagai hasil karya notaris. Notaris dituntut untuk memiliki kehandalan dan penguasaan dalam teknik pembuatan akta, supaya notaris tampil profesional. 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 dan pihak lain yang membacanya dimana tulisan-tulisan yang diciptakannya menjadi prestasi yang pasti adil dan tertib terhadap apa yang dikehendakinya.¹⁵

Notaris tidak 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. Adanya kode etik profesi notaris ditujukan untuk dapat mengatur moral notaris dalam menjalankan profesinya. Menurut Herlien Budiono¹⁶ 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.

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.¹⁷ Asas kehati-hatian adalah aplikasi dari Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ) yang mengamanahkan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak seksama. Asas kehati-hatian penting dipatuhi oleh notaris agar tidak melakukan tindakan sewenang-wenang dalam menjalankan jabatannya. Notaris memiliki tanggung jawab dalam pembuatan akta yang baik dan benar. Hal ini seperti yang diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad yakni:

Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya, Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak yang tidak mengada-ada, berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.¹⁸

¹⁵ Agus Pandoman, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Raga Utama, Yogyakarta, 2017, hlm. 3.

¹⁶ Herlien Budiono, Peran, Fungsi dan Keberadaan Notaris di Indonesia, diakses <https://m.hukumonline.com/berita/baca/1t5d89c36be3a9/peran-fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-oleh-herlien-budiono> tanggal 28 Juli 2020

¹⁷ M Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Notaris*, UII, Yogyakarta, 2017, hlm. 38-39.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 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 yang diatur dalam UUJN yaitu: (1) teguran lisan; (2) teguran tertulis; (3) pemberhentian sementara; (4) pemberhentian dengan hormat; dan (5) pemberhentian dengan tidak hormat. Tanggung jawab perdata terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata yakni perbuatan melawan hukum yang unsurnya berupa unsur perbuatan, kesalahan, kerugian yang diderita, serta adanya hubungan kausalitas antara kesalahan yang menyebabkan kerugian. Sedangkan, tanggung jawab pidana tidak diatur. Namun apabila melanggar ketentuan pidana maka dapat dikenai sanksi pidana.

Salah satu contoh kasus yang menarik diteliti berkaitan dengan pembuatan akta kausa palsu oleh Notaris terdapat dalam Putusan No. 34/Pdt/2017/PT YYK. Putusan ini memuat fakta bahwa Notaris EM telah membuat akta notarial berupa Ikatan Jual Beli (IJB) tetapi hubungan hukum yang asli sesuai kesepakatan awal adalah utang piutang. Akta ini kemudian digugat oleh Ny. S.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah disampaikan, maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut, bagaimana pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta notariil dengan kausa palsu?

Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian pembahasan dan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini yakni untuk mencari tahu pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta apabila terindikasi terdapat kausa palsu.

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹⁹ Objek penelitian ini adalah putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No 34/Pdt/2017/PT YYK. Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif, memberikan gambaran gambaran deskripsi atas temuan-temuan dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu atau kualitas dari data.²⁰

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 13-14.

²⁰ Salim dan Erlis Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, hlm. 19.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Petanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Notariil Dengan Kausa Palsu

Menurut Herlien Budiono²¹, 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.²² Begitupula dengan permintaan pembuatan Akta Ikatan Jual Beli (AIJB) tanah lunas dengan klausul hak membeli kembali dengan waktu dan harga yang telah ditentukan.

Notaris dalam hal ini dianggap melanggar Pasal 1365 KUHPerdata yakni perbuatan melawan hukum. Antara lain dengan unsur terdapat perbuatan, kesalahan, kerugian yang diderita, serta adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dengan kerugian. Notaris juga melanggar asas *lex specialise derogat legi generalise* karena jual beli tanah merupakan bagian dari perjanjian jual beli tetapi memiliki dasar hukum di peraturan yang bersifat khusus. Selain itu, jual beli tanah mewajibkan adanya perbuatan formil dan yuridis.

Pengertian jual beli mengacu kepada beberapa ketentuan berikut yakni, Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) menyatakan bahwa "...jual beli (tanah)...yang dimaksud untuk memindah hak milik dan penguasaannya diatur dengan peraturan pemerintah..". Ketentuan ini kemudian diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa, "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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Pembuatan AIJB/APPJB tanah lunas di Notaris tidak menandakan adanya suatu peristiwa perjanjian jual beli 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 Akta Jual Beli (AJB). Langkah selanjutnya dilanjutkan dengan pemenuhan syarat yuridis berupa pencatatan di buku tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan mendapat Sertifikat Hak Milik (SHM) 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

²¹ Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Akta Notaris di Dalam Praktik*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hlm. 1.

²² *Ibid.*, hlm. 1.

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 sebagaimana tercantum 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. 300.000.000,00 tetapi hanya menerima Rp. 30.000.000,00, sebab mengikuti perjanjian kenaikan jumlah utang karena belum mampu mengembalikan pinjaman beserta bunga senilai Rp. 315.000.000,00 kemudian mendapat potongan sehingga hanya tersisa Rp. 300.000.000,00, tetapi hanya terjadi penyerahan atas utang piutang senilai Rp. 30.000.000,00 saja. Dengan kata lain dalam AIJB kedua yang sebenarnya merupakan perjanjian utang piutang hanya menerima Rp. 30.000.000,00. Adapun nilai beli kembali sebesar Rp. 345.000.000,00 mengikuti nilai pengembalian utang beserta bunganya.

Terakhir pada AIJB ketiga, harga jual sebesar Rp. 520.000.000,00 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. 520.000.000,00, tetapi sama sekali tidak menerima uang pinjaman. Adapun harga beli kembali dalam AIJB ketiga senilai Rp. 520.000.000,00 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, dimana telah terjadi penambahan nilai utang. Bahkan akta tersebut dapat dibatalkan apabila harga beli belum dibayar lunas menurut Pasal 1512 KUHPerdata.

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 (pembuatan AIJB pertama Januari 2015 dan pembuatan AIJB ketiga pada 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 KUHPerdara terdapat hak membeli kembali yang kembali ke harga asal atau harga jual tidak melebihi waktu lima tahun, tetapi KUHPerdara merupakan peraturan umum dari jual beli, sedangkan UUPA merupakan peraturan khusus jual beli tanah yang dapat mengkesampingkan peraturan umum. Oleh karena itu dalam jual beli tanah tidak boleh menyertakan klausul hak beli kembali tersebut.

Jika melihat pada Putusan No. 80/Pdt/G/1987/PN Sby *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.²³ Namun. Dalam kasus Putusan No 34/Pdt/2017/PT YYK, unsur ketiga belum terpenuhi dalam akta notariil yang dibuat. 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.

²³ Mulyoto., *Op. Cit.*, hlm. 25.

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.²⁴ 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 yakni 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 di sisi lain juga menerangkan bahwa peristiwa hukum berupa utang piutang harus diikat dengan perjanjian pinjam meminjam dan tidak boleh diselubungi dengan perjanjian jual beli. Selain itu, Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian berupa kausa halal telah dilanggar karena adanya kausa palsu akibat perjanjian IJB dalam AIJB merupakan perjanjian palsu/pura-pura/simulasi. Oleh karenanya, perjanjian tersebut telah melanggar syarat objektif sehingga dianggap perjanjian tidak sah dan batal demi hukum. Pasal 1335 KUHPerdara juga menegaskan bahwa 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 Teknik Pembuatan Akta (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, dimana 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

²⁴ Mulyoto., *Op. Cit.*, hlm. 25.

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 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, karena AIJB berkausa palsu maka syarat objektif tidak terpenuhi yang berakibat batalnya akta atau tidak memiliki kekuatan hukum. Pasal 1335 KUHPerdata 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 KUHPerdata 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. Sehingga dapat disimpulkan pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta notariil dengan kausa palsu adalah tanggungjawab perdata.

Penutup

Berdasarkan pada uraian pembahasan di atas, maka kesimpulan yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut, Notaris EM bertanggungjawab secara perdata sebab Notaris dilarang membuat perjanjian simulasi (pura-pura) Ikatan Jual Beli (IJB). Akta notariil IJB No. 01 mengakibatkan kerugian bagi Ny S selaku pemilik SHM No 10135. Oleh karena itu Putusan No 34/Pdt/2017/PT YYK, memutus Notaris EM harus membayar *dwangsom* atas keterlambatan ATDS dan/atau WAR dalam pengembalian SHM No. 10135 milik Ny S kepada Ny S. Di samping itu akta yang dibuatnya dinyatakan batal secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Adapun saran-saran yang dapat diberikan berdasarkan kesimpulan di atas adalah sebagai berikut, *pertama*, Notaris sebagai pejabat publik yang melaksanakan tugas pelayanan pada masyarakat agar senantiasa bertindak cermat dalam menerapkan keahliannya serta memperhatikan peraturan perundang-undangan lain terkait hubungan hukum yang dikehendaki oleh klien. *Kedua*, memberitahukan segala akibat hukum dari akta notariil dengan kausa palsu yang dikehendaki oleh klien dan menolak pembuatannya yang bertentangan peraturan perundang-undangan.

Daftar Pustaka

Buku

Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015.

_____, *Demikian Akta Ini:Tanya Jawab Akta Notaris di Dalam Praktik*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.

Darus, M Luthfan Hadi, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Notaris*, UII, Yogyakarta, 2017.

Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya 2019.

Meliala, A Qirom Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010.

Muhammad, Abdulkadir, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Mulyoto, *Perjanjian, Teknik, Cara Membuat, Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta. 2012,

Pandoman, Agus, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Raga Utama Kreasi, Yogyakarta, 2017.

_____, *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Raga Utama, Yogyakarta, 2017.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2010.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2011.

Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2017.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan

Putusan MA No. 1978/PK/Pdt/Sip/1982 jo Putusan MA No 2650/Pdt/Sip/1982.

Putusan No. 80/Pdt/G/1987/PN Sby jo Putusan No. 58/Pdt/1988/PT Jatim jo Putusan MA No. 1462/K/Pdt/1989.

Putusan MA No 1947/K/Pdt/1992.

Putusan No 34/Pdt/2017/PT YYK.

Internet

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

“Peran, Fungsi dan Keberadaan Notaris di Indonesia”, <https://m.hukumonline.com/berita/baca/1t5d89c36be3a9/peran-fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-oleh-herlien-budiono> diakses tanggal 28 Juli 2020.