

KEABSAHAN PERJANJIAN SIMULASI DALAM BENTUK AKTA NOTARIS DITINJAU DARI ASAS *ACTA PUBLICA PROBANT SESE IPSA*

Safira Wijaya, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, e-mail: 2010611022@mahasiswa.upnvj.ac.id
Taupiqqurahman, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, e-mail: taupiqqurahman@upnvj.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i12.p05>

ABSTRAK

Penulisan artikel ini memiliki tujuan guna mengetahui keabsahan perjanjian simulasi dalam bentuk akta notaris yang ditinjau dari asas *acta publica probant sese ipsa* dan kedua untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian simulasi terhadap perjanjian pertama dan perjanjian setelahnya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian ini adalah perjanjian simulasi dalam bentuk akta otentik/akta notaris memiliki cacat hukum jika ditinjau menggunakan teori keabsahan perjanjian. Namun dapat dikatakan berbeda jika dilihat menggunakan asas *acta publica probant sese ipsa*. Akibat hukum pada perjanjian simulasi absolut (mutlak) dan perjanjian simulasi relatif dapat berbeda. Akibat hukum tersebut dapat berupa adanya perubahan atau perpindahan hak pada objek perjanjian dan tidak adanya perubahan atau perpindahan pada objek perjanjian.

Kata Kunci: Perjanjian Simulasi, Akta Notaris, Asas *Acta Publica Probant Sese Ipsa*.

ABSTRACT

The purpose of this study is find out the validity of the simulation agreement in the form of a notarial deed in terms of the *acta publica probant sese ipsa* principle and secondly to find out the legal agreement of the relationship agreement of the first and the following agreement. This study uses a normative legal research method with a statutory approach. The result of this study is that a simulated agreement in the form of an authentic deed/notarial deed has legal defects when viewed using the theory of the validity of the agreement. However, it can be said differently when viewed using the principle of *acta publica probant sese ipsa*. The legal consequences of absolute (absolute) simulation agreements and relative simulation agreements can be different. The legal consequences can be in the form of a change or transfer of rights to the object of the agreement and no change or transfer of the object of the agreement.

Key Words: Simulation Agreement, Notarial Deed, *Acta Publica Probant Sese Ipsa* Principle.

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Cakupan dalam ranah hukum perjanjian sangat umum kaitannya dengan akta otentik atau akta notaris. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta otentik memiliki pengertian yaitu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat. Akta otentik menjadi sangat penting dalam sebuah perjanjian karena berdasarkan kedudukan dan kekuatannya dalam memberikan kepastian hukum. Dalam memberikan kepastian hukum, akta otentik memiliki kekuatan yang mengikat dan sempurna. Akta otentik dibuat oleh seorang pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah notaris. Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

tentang Jabatan Notaris menyatakan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang tersebut.

Dalam membuat suatu perjanjian, para pihak dapat dengan bebas untuk memilih perjanjian seperti apa yang akan dibuat. Hal ini sebagai bentuk perwujudan dari asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang jika diartikan memiliki makna bahwa perjanjian akan mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, perjanjian yang dilakukan dibawah tangan atau tanpa adanya suatu akta otentik akan lebih sulit untuk dilakukan pembuktian jika suatu saat terjadi sengketa antara para pihak yang terkait. Dengan kata lain, akta otentik menjadi bagian dari perjanjian yang tidak dapat dipisahkan.

Melihat pada kekuatan akta otentik tersebut, seringkali banyak para subjek hukum yang melakukan penyeludupan hukum demi kepentingan pribadi dan kelompok tertentu. Bila dikaitkan pada bidang perjanjian, maka banyak cara yang dapat dilakukan oleh para pihak untuk memanipulasi fakta yang sebenarnya, salah satunya adalah dengan membuat perjanjian simulasi. Berdasarkan Pasal 1873 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian simulasi berarti persetujuan lebih lanjut yang dibuat dengan suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti kepada para pihak, para ahli waris dan penerima hak, tetapi tidak berlaku kepada pihak ketiga yang beritikad baik. Seringkali pejabat umum atau notaris diminta oleh klien untuk membuat suatu akta perjanjian simulasi. Dalam fenomena hukum tersebut, dapat dikatakan telah terjadi perbuatan hukum pura-pura yang dimana isi perjanjian tersebut berbeda dengan perjanjian yang diadakan sebelumnya.¹ Dengan demikian maka telah terjadi perbuatan hukum lanjutan yang dapat merubah akibat hukum yang sudah ada sebelumnya.

Sebagai salah satu pertimbangan terhadap ketepatan payung hukum dan pengembangan dalam penelitian, maka penulis menjadikan beberapa penelitian terdahulu sebagai referensi guna mencari kebaharuan dan orisinalitas pada penelitian ini. *Pertama*, artikel jurnal milik Edwin Zakaria Wardhana yang berjudul "Kewenangan dan Kewajiban Notaris dalam Kaitannya dengan Perjanjian Simulasi" yang diterbitkan pada tahun 2019.² Penelitian ini membahas mengenai bentuk-bentuk terkait perjanjian simulasi dan pihak yang berhak dan berwenang dalam membuat perjanjian simulasi tersebut. Hasil dari penelitian ini adalah perjanjian simulasi bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan memiliki potensi kerugian pada salah satu pihak. Sebagai pejabat umum publik, notaris memiliki kewajiban untuk menolak pembuatan perjanjian simulasi.

Kedua, artikel jurnal milik Putri Hilaliatul Badria Hakim dan Siti Hajati Hoesein yang berjudul "Implikasi Yuridis Akta Jual Beli yang Dikategorikan sebagai Akta Simulasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/Pdt/2018/PT YYK)" yang diterbitkan pada tahun 2020.³ Penelitian ini membahas

¹ Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010), 87.

² Wardhana, Edwin Zakaria. "Kewenangan dan Kewajiban Notaris dalam Kaitannya dengan Perjanjian Simulasi." *Jurnal Education and Development* 7, No. 4 (2019): 91-94.

³ Hakim, Putri Hilaliatul Badria dan Hoesein, Siti Hajati. "Implikasi Yuridis Akta Jual Beli yang Dikategorikan sebagai Akta Simulasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/Pdt/2018/PT YYK)." *Jurnal Garuda Garba Rujukan Digital: Indonesian Notary* 2, No.4 (2020): 580-599.

tentang keabsahan akta jual beli yang dikategorikan sebagai perjanjian simulasi dan penguraian beberapa alasan yang terdapat pada akta simulasi sehingga dapat dikategorikan sebagai perjanjian simulasi. Hasil dari penelitian ini adalah akta jual beli yang dikategorikan sebagai akta simulasi memiliki cacat hukum.

Ketiga, artikel jurnal milik Hendri Tandi Utama yang berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Simulasi dalam Kepemilikan Tanah bagi Warga Negara Asing (Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 12/Pdt/2014/PT. DPS)” yang diterbitkan pada tahun 2017.⁴ Penelitian ini menganalisis mengenai kepemilikan tanah bagi warga negara asing yang ditempuh dengan perjanjian simulasi dan pertimbangan hakim terhadap perjanjian tersebut. Sebagai hasil dari penelitian ini yaitu warga negara asing memiliki beberapa alibi untuk dapat menguasai tanah dan bangunan diantaranya dengan cara menikahi penduduk setempat, mendanai pembelian tanah dan rumah, kerja sama membangun rumah, menyewa tanah dan bangunan, dan memiliki kewarganegaraan ganda dengan cara memalsukan dokumen. Perjanjian simulasi dalam kepemilikan suatu tanah dilarang dalam hukum di Indonesia dan dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan beberapa *literature review* yang sudah dijelaskan, perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah terletak pada pembahasan mengenai keabsahan akta notaris yang memiliki kekuatan hukum mutlak ditinjau dari kekuatan pembuktian lahiriah dan akibat hukum yang terjadi pada perjanjian pertama dan kemudian pada perjanjian setelahnya yang berindikasi sebagai perjanjian simulasi. Penelitian ini dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian, asas *freedom of contract*, dan asas *acta publica probant sese ipsa*. Berdasarkan adanya hal-hal yang bertentangan pada praktik-praktik hukum tersebut, penulis ingin membahas mengenai perjanjian simulasi dan akibat hukumnya terhadap perjanjian serta subjek hukum yang terlibat.

1.2 Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang tersebut, penulis akan membahas 2 (dua) topik permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana Keabsahan Perjanjian Simulasi dalam Bentuk Akta Notaris Ditinjau dari Asas *Acta Publica Probant Sese Ipsa*?
2. Bagaimana Akibat Hukum dari Perjanjian Simulasi yang Dibuat Berdasarkan Akta Otentik?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan latar pendahuluan diatas, yang menjadi tujuan dalam penulisan artikel ini yaitu *pertama* untuk menganalisis keabsahan perjanjian simulasi dalam bentuk akta notaris yang ditinjau dari asas *acta publica probant sese ipsa* dan *kedua* untuk mengidentifikasi akibat hukum dari perjanjian simulasi terhadap perjanjian pertama dan perjanjian setelahnya.

2. METODE PENELITIAN

Artikel ini ditulis dengan menggunakan metode penelitian normatif yang dapat diartikan dengan *law in books*. Penelitian hukum normatif bersifat kualitatif dan perspektif, yang menginterpretasi hukum sebagai suatu sistem nilai ideal, konseptual,

⁴ Utama, Hendri Tandi. “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Simulasi dalam Kepemilikan Tanah bagi Warga Negara Asing (Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 12/Pdt/2014/PT. DPS).” *Jurnal Garuda Garba Rujukan Digital: Premise Law Jurnal* 18, (2017): 1-22.

dan hukum sebagai sistem hukum positif.⁵ Selanjutnya penulisan artikel ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang berkaitan dan memiliki sangkut paut dengan isu hukum yang sedang diteliti.⁶ Dalam hal ini menelaah mengenai Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris.

Sumber data yang digunakan adalah data sekunder dengan bahan hukum primer yang diperoleh dari Peraturan Perundang-Undangan dan bahan hukum sekunder berupa buku-buku dan jurnal ilmiah yang relevan. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan (*library research*) dengan mengkaji dan menelusuri berbagai perundang-undangan, literatur, buku-buku, dan sumber pustaka. Selanjutnya bahan-bahan hukum yang terkumpul diolah secara sistematis menggunakan analisa kualitatif sehingga dapat ditemukan suatu kesimpulan dan diuraikan dengan kalimat yang logis dan efektif dengan tujuan agar suatu konsep yang sudah didapat semakin mudah dipahami.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Keabsahan Perjanjian Simulasi dalam Bentuk Akta Notaris Ditinjau dari Asas *Acta Publica Probant Sese Ipsa*

Perjanjian terjadi saat kedua belah pihak yang terlibat menemukan kata sepakat. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) perjanjian merupakan suatu persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam perjanjian itu.⁷ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian diatur dalam Pasal 1313 yang menyebutkan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan mengikat diri pada satu orang atau lebih. Perjanjian memiliki makna yang luas jika dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang mana adanya kebebasan dalam membuat suatu perjanjian baik dalam memilih untuk membuat atau tidak membuat suatu kontrak, siapa saja subjek hukum yang akan melakukan perjanjian, isi pada perjanjian tersebut, sampai pada bentuk perjanjian yang tertulis atau tidak tertulis (lisan). Bagi perjanjian yang sudah disepakati, maka itu akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang berkontrak sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam penelitian ini yang dikedepankan adalah jenis perjanjian tertulis dalam bentuk akta notaris. Akta dalam Bahasa Inggris disebut "*act*" memiliki dua fungsi yaitu fungsi formal dan fungsi pembuktian.⁸ Fungsi formal berarti akta sebagai pelengkap pada suatu perbuatan hukum, sedangkan fungsi pembuktian berarti akta tersebut sebagai alat bukti telah terjadinya suatu perjanjian. Akta notaris merupakan akta otentik yang terdiri dari akta yang dibuat oleh pejabat/notaris/PPAT dan akta

⁵ Qamar, Nurul, dkk. *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*. (Makassar, CV. Sosial Politic Genius (SIGn), 2017), 5.

⁶ Ochtorina, Dyah, dan Effendi, A'an. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2014), 110.

⁷ Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*. (Jakarta, Balai Pustaka, 2005), 458.

⁸ Dewi, Intan Nasta. "Keabsahan Akta Pinjam Pakai Perusahaan Antar Peserta Tender". *Dalam Tesis Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum; Universitas Islam Indonesia*, (2021): 33.

yang dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang.⁹ Menurut Habib Adjie, akta otentik memiliki manfaat diantaranya; adanya kepastian hukum yang pasti, memberikan rasa aman bagi para pihak, dan memiliki pembuktian sempurna.¹⁰ Dengan adanya manfaat dan keunggulan tersebut, menyebabkan adanya subjek hukum atau para pihak dalam perjanjian yang melakukan penyeludupan hukum atau menyalahgunakan fungsi pembuktian pada suatu akta notaris tertentu, salah satunya adalah dengan membuat suatu perjanjian simulasi.

Perjanjian simulasi yang dimaksud yaitu para pelaku membuat dua buah perjanjian yang terdiri dari perjanjian pertama dan perjanjian kedua. Dalam praktiknya hanya perjanjian pertama saja yang diketahui publik dan memiliki akta otentik/akta notaris yang sah, sedangkan perjanjian kedua tidak diberitahukan secara umum dan hanya diketahui oleh pihak yang melakukan perjanjian. Dalam hal ini kedua perjanjian tersebut saling bertentangan dalam substansi dan isinya. Dengan kata lain, adanya perbedaan dan ketidaksesuaian antara pernyataan yang disampaikan dengan kehendak para pihak yang sebenarnya.

Berdasarkan teori keabsahan perjanjian, dapat dilakukan analisis pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang terdiri dari: a. kesepakatan para pihak, b. Kecakapan para pihak, c. Suatu hal tertentu, dan d. Suatu sebab yang halal. Dalam perjanjian simulasi, para pihak pasti telah sepakat untuk melakukan perbuatan hukum tersebut, sehingga yang dapat dijadikan permasalahan adalah poin tentang suatu sebab yang halal. Adanya niat untuk melakukan penyelundupan hukum termasuk melanggar syarat tersebut, karena perjanjian dilakukan dengan maksud dan tujuan tertentu yang bertentangan dengan fakta sebenarnya. Hal ini bertentangan dengan asas perjanjian yaitu asas itikad baik dari para pihak. Suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif perjanjian, yang mana jika syarat objektif tersebut yaitu terkait ikhwal tertentu dan kausa yang legal tidak terpenuhi maka perjanjian dikatakan batal demi hukum.¹¹

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat hal-hal yang menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan jika adanya cacat kehendak dari para pihak berkontrak, diantaranya memenuhi ketentuan dalam permasalahan perjanjian simulasi, yaitu:¹²

1. Adanya kesesatan atau *dwaling*
Diatur dalam Pasal 1322 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam perjanjian simulasi jelas terdapat kesesatan dalam publikasi. Bahwasanya pernyataan yang disampaikan dihadapan umum tidak sama dengan kehendak para pihak yang sebenarnya.
2. Adanya penipuan atau *bedrog*
Diatur pada Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penipuan merupakan implementasi lebih lanjut dari kesesatan, dimana pihak dalam perjanjian simulasi memiliki motivasi lain untuk menyembunyikan perjanjian kedua kepada publik.

⁹ S. Salim H. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2002), 24.

¹⁰ *Ibid.*, 27.

¹¹ Pitaloka, Rizkyana Diah dan Taupiqqurrahman. "Penundaan Pemenuhan Prestasi pada Kontrak Bisnis di Masa Pandemi Covid-19". *Jurnal Kertha Semaya* 9, No.3 (2021): 458-469.

¹² Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Yogyakarta, LaksBang Mediatama, 2008), 149-150.

Berdasarkan pemaparan menurut teori keabsahan perjanjian, maka perjanjian simulasi dapat dikatakan tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dan dapat dikatakan batal demi hukum. Berkaitan dengan itu, perjanjian dapat dikatakan cacat kehendak apabila terdapat unsur kekhilafan, paksaan, dan penipuan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹³ Namun, jika dikaji menggunakan teori kekuatan akta otentik hal tersebut dapat berbeda. Hukum acara perdata mengatur mengenai alat bukti yang dapat diakui dan terdapat di dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: a. Bukti tulisan, b. Bukti saksi, c. Prasangka, d. Pengakuan, dan e. Sumpah. Melihat kepada pasal tersebut maka akta otentik termasuk ke dalam bukti tulisan dan menempati posisi pertama. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam bidang perdata semua perbuatan hukum harus dicatatkan guna memudahkan suatu pembuktian.¹⁴

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah atau akta tersebut yang dimaksud memiliki kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai suatu akta otentik. Hal ini disebut dengan asas *acta publica probant sese ipsa* yang diatur dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asas *acta publica probant sese ipsa* memiliki arti bahwa jika suatu akta otentik lahir sesuai dengan aturan hukum tentang syarat otentik, maka akta tersebut tetap menjadi akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Hal ini juga telah disampaikan oleh Effendi Bachtiar yang menyatakan terkait asas *acta publica probant sese ipsa*, yaitu akta yang memenuhi persyaratan secara lahiriah dapat dijadikan sebagai akta otentik sampai dibuktikan sebaliknya dengan daya bukti yang ditetapkan, daya bukti ini berlaku terhadap siapapun.¹⁵ Dalam perjanjian simulasi yaitu pada perjanjian pertama, akta otentik tersebut dikatakan sah dan tetap menjadi akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu seorang notaris. Akta notaris tersebut tidak dapat kemudian dikatakan batal demi hukum atau memiliki cacat hukum sampai ada bukti yang menyatakan sebaliknya dan berdasarkan putusan pengadilan. Dengan arti lain, harus ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa akta notaris tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dimana kemunculan pembuktian lahiriah timbul dari pejabat yang membuatnya, yaitu notaris.

Pada permasalahan ini, beban pembuktian terdapat pada pihak yang menyangkal keotentikan akta notaris tersebut. Dimana parameter atau nilai yang menentukan suatu akta notaris sebagai akta otentik adalah terletak pada tanda tangan notaris yang bersangkutan. Jika terdapat pihak yang menilai suatu akta notaris tidak memenuhi syarat lahiriah, maka pihak tersebutlah yang wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan sebagai suatu akta otentik.¹⁶ Dengan demikian akta otentik tersebut memang memiliki cacat hukum, namun tetap sah sampai ada putusan pengadilan yang menyatakan akta tersebut tidak sah.

Mengacu pada pernyataan sebelumnya maka perjanjian simulasi yang dilakukan para pihak adalah sah. Perjanjian simulasi tersebut sah karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dan dalam bentuk akta otentik. Perjanjian simulasi menjadi tidak sah

¹³ Saffanah, Annisa Bella dan Wardani Rizkianti. "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Notaris Akibat Penyalahgunaan Keadaan". *Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum* 5, No.1 (2021) : 11-24.

¹⁴ Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2005), 554.

¹⁵ Raissafitri, Kayla dan Taupiqqurrahman. "Keabsahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dengan Saham Harta Bersama Suami Istri ditinjau dari Asas Acta Publica Proband Sese Ipsa". *Jurnal Kertha Patrika* 45, No.1 (2023) : 19-34.

¹⁶ Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. (Bandung, Refika Aditama, 2009), 18-19.

apabila telah terbukti bahwa perjanjian tersebut telah melanggar syarat sah perjanjian dan dibatalkan oleh putusan pengadilan.

3.2 Akibat Hukum dari Perjanjian Simulasi yang Dibuat Berdasarkan Akta Otentik

Berdasarkan peraturannya perjanjian simulasi memiliki bentuk-bentuk sebagai berikut:¹⁷ *pertama*, perjanjian simulasi terjadi apabila terdapat 2 (dua) kesepakatan yang terdiri dari perjanjian lanjutan (akta lanjutan) dan perjanjian semula (akta asli), dimana perbuatan hukum pada akta lanjutan tidak diketahui atau dirahasiakan dari publik atau pihak ketiga. *Kedua*, perjanjian simulasi terjadi apabila ada ketidaksesuaian antara pernyataan dan kehendak, dimana pernyataan dituangkan dalam bentuk akta sedangkan kehendak tidak. *Ketiga*, Perjanjian simulasi terjadi apabila suatu persetujuan mengandung kausa palsu dan bukan kausa yang sebenarnya.

Perjanjian simulasi dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:¹⁸ *pertama* yaitu perjanjian simulasi absolut (mutlak). Perjanjian simulasi ini terjadi jika para pihak seolah-olah telah melakukan suatu perbuatan hukum yang mengakibatkan suatu perubahan tertentu, padahal sebenarnya tidak terjadi perubahan dari keadaan semula. Sebagai contoh, yaitu: perusahaan A sedang terancam karena akan segera dinyatakan pailit, kemudian menjual barang-barangnya dengan membuat perjanjian jual beli guna menghindari penyitaan. Namun perusahaan A juga membuat perjanjian simulasi yang menyatakan bahwa tidak terjadi peralihan hak dan kepemilikan terhadap barang-barang yang dijual tersebut. Dengan demikian, maka perusahaan A akan terhindar dari kepailitan dengan melakukan perjanjian semula yaitu jual beli (akta asli) dan kemudian berdasarkan perjanjian selanjutnya (akta lanjutan) tidak ada pergantian kepemilikan dari jual beli tersebut karena perjanjian awal hanya pura-pura.

Kedua, yaitu perjanjian simulasi relatif. Perjanjian simulasi ini terjadi jika para pihak melakukan kesepakatan yang menimbulkan akibat hukum. Namun, perjanjian ini dibuat dengan bentuk lain dari perjanjian yang seharusnya dibuat. Dalam perjanjian simulasi relatif para pihak menginginkan terjadinya suatu perubahan keadaan tertentu. Bentuk perjanjian ini tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak, namun seolah-olah dibuat untuk menyederhanakan perbuatan hukum yang akan dilakukan. Sebagai contoh, yaitu: A dan B melakukan perjanjian jual beli tanah, namun yang sebenarnya diinginkan adalah peralihan dengan hibah. Dalam hal ini tidak terjadi pembayaran oleh pembeli kepada penjual, karena yang diinginkan adalah akibat hukum dari kepemilikan tanah tersebut.

3.2.1 Akibat Hukum pada Persetujuan Semula (Perjanjian Pertama)

Akibat dari perjanjian simulasi diatur pada Pasal 1873 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan: "*persetujuan-persetujuan lebih lanjut, yang dibuat dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti*

¹⁷ Hakim, Putri Hilaliatul Badria dan Hoesein, Siti Hajati. "Implikasi Yuridis Akta Jual Beli yang Dikategorikan sebagai Akta Simulasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/Pdt/2018/PT YYK)." *Jurnal Garuda Garba Rujukan Digital: Indonesian Notary 2*, No.4 (2020): 580-599.

¹⁸ Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010), 89-90.

diantara para pihak yang turut serta, dan para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak-hak dari mereka, tetapi tidak dapat berlaku pada orang-orang pihak ketiga."

Akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian pertama jika perjanjian simulasi tersebut termasuk kedalam perjanjian simulasi absolut adalah keadaan hukum yang seharusnya diterima akan tetap pada keadaan semula.¹⁹ Pihak yang melakukan perjanjian akan diuntungkan dengan akibat hukum dari perjanjian pertama dan tidak ada pihak yang dirugikan. Selanjutnya, akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian pertama pada perjanjian simulasi relatif adalah adanya perubahan, perpindahan, dan peralihan hak terhadap objek perjanjian yang dilakukan para pihak.

Kedua akibat hukum yang terjadi pada perjanjian simulasi absolut dan relatif memiliki pembuktian hukum yang sempurna karena telah diperjanjikan dan disepakati oleh para pihak, serta dibuat dalam bentuk akta otentik. Hal tersebut dikarenakan akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak. Jika terdapat perjanjian lain yang bukan berbentuk suatu akta otentik, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan dan dapat dibatalkan. Hal ini terjadi karena saat terjadi tumpang tindih antara perjanjian dengan akta dan perjanjian di bawah tangan, maka perjanjian dengan akta otentiklah yang memiliki kekuatan hukum yang pasti.

3.2.2 Akibat Hukum pada Persetujuan Lanjutan (Perjanjian Kedua)

Dalam persetujuan lanjutan atau perjanjian kedua yang dilakukan para pihak merupakan suatu pertentangan dari perjanjian semula, karena adanya ketidaksesuaian antara pernyataan (yang dituangkan pada perjanjian semula) dan kehendak (yang dinyatakan pada perjanjian lanjutan). Berdasarkan hal tersebut dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa: "*suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan (hukum)."*

Pasal tersebut menyebutkan bahwa perjanjian yang dilandaskan oleh sebab yang palsu tidak memiliki kekuatan hukum. Pada perjanjian simulasi yang baik persetujuan semula dan persetujuan lanjutannya adalah berbentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, berdasarkan asas *acta publica probant sese ipsa* akta tersebut adalah sah sampai ada yang dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini berarti persetujuan lanjutan atau perjanjian kedua yang dilakukan tetap dapat menimbulkan akibat hukum.

Adapun akibat hukum yang terjadi jika perjanjian tersebut termasuk kedalam perjanjian simulasi absolut adalah dikarenakan perjanjian pertama yang dilakukan adalah semu dan hanya seakan-akan, sehingga mengakibatkan keadaan tetap seperti semula tanpa adanya perubahan/ peralihan hak terhadap objek perjanjian. Keadaan hukum yang seharusnya diterima akan tetap pada keadaan semula dan tidak berdampak pada pihak ketiga.

Akibat hukum yang ditimbulkan jika perjanjian tersebut adalah perjanjian simulasi relatif yaitu adanya perubahan/peralihan hak pada objek perjanjian tanpa adanya pemenuhan kewajiban seperti yang tertulis pada perjanjian semula. perjanjian ini memiliki akibat bagi pihak ketiga diantaranya:

1. Bagi pihak ketiga yang hanya mengetahui perjanjian terbatas pada yang terdapat di dalam perjanjian maka akan dilindungi dari janji-janji yang tersembunyi.

¹⁹ Yusa, I Gede, Atmadja, I Dewa Gede, dkk. "Akibat Hukum Akta Perjanjian Nominee Terhadap Pihak Ketiga". *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Acta Comitatus*, No.2 (2016): 141-152.

2. Bagi pihak ketiga yang mengetahui dari awal atau kemudian, perjanjian simulasi tidak berlaku terhadap pihak ketiga.
3. Bagi pihak ketiga yang mengetahui segala tipu muslihat dapat menyatakan perjanjian simulasi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum jika memang terbukti.

Selanjutnya, pada perjanjian simulasi yang persetujuan semulanya adalah berbentuk akta otentik dan persetujuan lanjutannya adalah berbentuk perjanjian dibawah tangan, maka perjanjian lanjutan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dalam hal ini perjanjian dibawah tangan dapat dibatalkan jika disandingkan dengan perjanjian semula yang memiliki akta otentik yang sah. Perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena tidak memiliki kekuatan sebagai alat bukti yang sempurna dihadapan hukum.

4. KESIMPULAN

Perjanjian simulasi terjadi apabila terdapat 2 (dua) kesepakatan yang terdiri dari perjanjian lanjutan (akta lanjutan) dan perjanjian semula (akta asli), dimana perbuatan hukum pada akta lanjutan dirahasiakan dari publik atau pihak ketiga. Dalam penelitian ini perjanjian simulasi yang dimaksud adalah berbentuk akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian lahiriah dan memiliki kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai suatu akta otentik. Keabsahan akta otentik/ akta notaris dalam perjanjian simulasi jika ditinjau dengan teori keabsahan adalah memiliki cacat hukum dikarenakan adanya cacat kehendak dari para pihak yang bersepakat dan dianggap tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu adanya sebab yang halal. Namun, berdasarkan teori kekuatan pembuktian akta otentik, yaitu jika suatu akta otentik lahir sesuai dengan aturan hukum tentang syarat otentik, maka akta tersebut tetap menjadi akta otentik sampai terbukti sebaliknya (*Asas acta publica probant sese ipsa*). Pembuktian tersebut harus melalui putusan pengadilan. Adapun akibat hukum pada perjanjian simulasi diantaranya, yaitu: akibat hukum pada perjanjian simulasi absolut adalah keadaan hukum yang seharusnya diterima akan tetap pada keadaan semula. Hal dikarenakan perjanjian pertama yang dilakukan adalah semu dan hanya seakan-akan, sehingga mengakibatkan keadaan tetap seperti semula tanpa adanya perubahan/ peralihan hak terhadap objek perjanjian. Sedangkan akibat hukum pada perjanjian simulasi relatif adalah adanya perubahan, perpindahan, dan peralihan hak terhadap objek perjanjian yang dilakukan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. (Bandung, Refika Aditama, 2009).
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010).
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga*. (Jakarta, Balai Pustaka, 2005).
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2005).
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*. (Yogyakarta, LaksBang Mediatama, 2008).
- Ochtorina, Dyah, dan Effendi, A'an. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2014).

Qamar, Nurul, dkk. *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*. (Makassar, CV. Sosial Politic Genius (SIGn), 2017).

S. Salim H. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2002).

Jurnal

Dewi, Intan Nasta. "Keabsahan Akta Pinjam Pakai Perusahaan Antar Peserta Tender". *Dalam Tesis Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum; Universitas Islam Indonesia*, (2021).

Hakim, Putri Hilaliatul Badria dan Hoesein, Siti Hajati. "Implikasi Yuridis Akta Jual Beli yang Dikategorikan sebagai Akta Simulasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/Pdt/2018/PT YYK)." *Jurnal Garuda Garba Rujukan Digital: Indonesian Notary 2*, No.4 (2020).

Pitaloka, Rizkyana Diah dan Taupiqqurrahman. "Penundaan Pemenuhan Prestasi pada Kontrak Bisnis di Masa Pandemi Covid-19". *Jurnal Kertha Semaya 9*, No.3 (2021).

Raissafitri, Kayla dan Taupiqqurrahman. "Keabsahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas dengan Saham Harta Bersama Suami Istri ditinjau dari Asas Acta Publica Proband Sese Ipsa". *Jurnal Kertha Patrika 45*, No.1 (2023).

Saffanah, Annisa Bella dan Wardani Rizkianti. "Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Notaris Akibat Penyalahgunaan Keadaan". *Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum 5*, No.1 (2021).

Utama, Hendri Tandi. "Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Simulasi dalam Kepemilikan Tanah bagi Warga Negara Asing (Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 12/Pdt/2014/PT. DPS)." *Jurnal Garuda Garba Rujukan Digital: Premise Law Jurnal 18*, (2017).

Wardhana, Edwin Zakaria. "Kewenangan dan Kewajiban Notaris dalam Kaitannya dengan Perjanjian Simulasi." *Jurnal Education and Development 7*, No. 4 (2019).

Yusa, I Gede, Atmadja, I Dewa Gede, dkk. "Akibat Hukum Akta Perjanjian Nominee Terhadap Pihak Ketiga". *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Acta Comitatus*, No.2 (2016).

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris