

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM MEMBUAT PERJANJIAN SIMULASI YANG BERBENTUK AKTA NOTARIS DITINJAU DARI HUKUM PERJANJIAN

Umi Mamlu'ul Hikmah, Dr. Bambang Sugiri, S.H., M.S, Dr. Sukarmi, S.H., M.H

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
Email: lulu.umimamluulhikmah@gmail.com

Abstract

Agreement simulation according to article 1873 of the Civil Code is a further agreement made in a deed of its own which is contrary to the deed of the original, only give evidence between the parties, heirs or assigns, but can not apply to those third parties acting in good faith. Based on the validity of the terms of the agreement, the agreement in the form of notarial deed simulation did not meet the two conditions of validity of the agreement which they agreed that bind him and a cause that is halal. Legal consequences can be canceled and void. Notary responsibility as a public official dealing with the truth material to the treaty in the form of simulation that is authentic act civilly, to the extent not result in losses for the parties, the Notary will not be liable to civil liability. criminal charges can not be prosecuted for not fulfilling aspects of crime. Regulation Notary, be held accountable if it does not provide access to the notary regarding a particular law. based on the code of ethics Notary is the personal responsibility of the deed is made. Thus, should the Notary in their duties should be committed to the code of conduct, the Government in collaboration with legislators to immediately enhance the community regulations regarding the agreement and active role in terms of supervision.

Key words: *responsibility notaries, simulation agreement, legal agreements*

Abstrak

Perjanjian simulasi menurut pasal 1873 KUHPerdara yaitu persetujuan lebih lanjut yang dibuat dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta asli, hanya memberikan bukti diantara para pihak, para ahli waris atau penerima hak, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga yang beritikad baik. Berdasarkan syarat sahnya perjanjian, perjanjian simulasi yang berbentuk akta Notaris tidak memenuhi dua syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya dan suatu sebab yang halal. Akibat hukumnya dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materil terhadap perjanjian simulasi yang berbentuk akta otentik yaitu secara perdata, sepanjang tidak mengakibatkan kerugian bagi para pihak maka Notaris tidak dapat dituntut tanggung jawab perdata. secara pidana tidak dapat dituntut karena tidak memenuhi aspek-aspek tindak pidana. berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris, dapat dimintai pertanggungjawaban bila ternyata notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu. berdasarkan kode etik Notaris bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya. Dengan demikian, seyogyanya Notaris dalam menjalankan tugasnya harus berpegang teguh terhadap kode etik, Pemerintah bekerjasama dengan legislator untuk segera menyempurnakan peraturan mengenai perjanjian dan masyarakat berperan aktif dalam hal pengawasan.

Kata kunci: tanggung jawab notaris, perjanjian simulasi, hukum perjanjian

Latar Belakang

Pada era globalisasi saat ini, penegakan hukum dan perlindungan hukum merupakan hal yang sangat penting. Seiring dengan kebutuhan kontraktual di dalam masyarakat, kebutuhan terhadap akta otentik juga semakin meningkat. Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa:

Akta otentik adalah suatu akta yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.

Berdasarkan pasal 1868 KUHPerdata, suatu akta baru memiliki stampel otentisitas, jika memenuhi persyaratan yang ditentukan yaitudibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum,ditentukan oleh undang-undang.Pejabat umum yang bewenang untuk membuat akta itu.¹ Implementasi dari Pasal 1868 KUHPerdata yaitu berdasarkan amanat Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) khususnya pasal 15, menunjuk Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai tugas membuat akta otentik sehingga menjamin kepastian hukum diantara para pihak dan dapat menghindarkan terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa antara para pihak, akta otentik tersebut sebagai alat bukti yang kuat bagi penyelesaian masalah.

Notaris di dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada kedudukannya yang tidak memihak dan mandiri (*independent*). Notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam pembuatan akta otentik. Pada hakekatnya Notaris hanyalah mengkonstatir atau merekam secara tertulis dan bentuk dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan.Oleh karena itu, akta notaris atau akta otentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak “berkata

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

benar” tetapi yang dijamin oleh akta otentik adalah pihak-pihak ”berkata benar” seperti yang termuat di dalam akta perjanjian mereka.²

Dalam melaksanakan kewenangannya tidak menutup kemungkinan akta otentik dapat mengandung cacat hukum. Untuk menghindari cacat hukum, Notaris menggunakan dua indikator yaitu:

1. Pasal 15 ayat 2 huruf e UUJN, Notaris mempunyai kewenangan untuk melakukan penyuluhan hukum berkaitan dengan akta yang dibuatnya.
2. Pasal 16 ayat 1 huruf d UUJN, Notaris wajib menolak membuat akta jika keterangan dan atau data-data formal yang disampaikan bertentangan dengan aturan hukum.

Akta notaris yang sering dijumpai pada saat ini yaitu perjanjian simulasi dalam bentuk akta notaris (otentik). Perjanjian simulasi adalah perjanjian di mana para pihak menyatakan keadaan yang berbeda dengan perjanjian yang diadakannya sebelumnya.³ Sedangkan menurut Pasal 1873 KUHPdata yaitu:

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

Salah satu penyebab adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan adalah karena para pihak tidak menginginkan akibat hukum dari apa yang mereka nyatakan. Kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian simulasi. Dapat dikatakan bahwa diantara para pihak telah terjadi persekongkolan untuk secara diam-diam dan secara sadar melakukan suatu tindakan hukum yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi.⁴

Berdasarkan penjelasan tersebut perjanjian simulasi dalam bentuk akta notaris mengandung materi yang bertentangan antara akta yang satu dengan yang lain atau

²Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 65.

³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Perdata di bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2008), hlm. 377.

⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 86.

yang bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya.⁵ Walaupun perjanjian yang bersifat simulasi diatur dalam KUHPdata namun jika dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPdata terutama angka (4) yaitu suatu sebab yang halal. Apakah perjanjian simulasi dalam bentuk akta notaris sudah sesuai dengan syarat-syarat sahnya perjanjian mengingat bahwa perjanjian simulasi dalam bentuk akta notaris merupakan yang dibuat dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta asli. Adapun beberapa contoh kasus perjanjian simulasi yang berkembang di masyarakat saat ini diantaranya Kuasa menjual dengan kuasa sebagai jaminan dan Perjanjian jual beli dan akta pernyataan. Dari beberapa contoh kasus tersebut, berdasarkan ketentuan 1873 KUHPdata, bagaimana tanggung jawab Notaris dalam membuat perjanjian simulasi yang berbentuk akta notaris

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan, konsep dan kasus. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier akan dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif, teknik interpretasi dan teknik evaluasi. Teknik deskriptif adalah memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan.⁶ Teknik interpretasi yaitu memberikan penjelasan gamblang tentang teks undang-undang, agar ruang lingkup kaidah dalam undang-undang tersebut dapat diterapkan pada peristiwa hukum tertentu.⁷ Teknik evaluasi adalah memberikan justifikasi atas hasil hasil penelitian.⁸ dalam penelitian ini bahan hukum primer yaitu perjanjian simulasi dalam bentuk akta notaris yaitu Perjanjaian Ikatan Jual Beli, Kuasa dan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman.

A. Perjanjian Simulasi yang Berbentuk Akta Notaris

Pengertian perjanjian simulasi secara tersirat tercantum dalam Pasal 1873 KUHPdata yaitu:

⁵ I Ketut Artadi, I Dewa Njoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan - Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar: Udayana University Press, 2010), hlm. 69.

⁶ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *op.cit.*, hlm. 183.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm. 166.

⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *op.cit.*, hlm. 183.

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

Perjanjian simulasi yang berbentuk akta notaris merupakan persetujuan (perjanjian) lebih lanjut yang dibuat dihadapan notaris dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta asli. Dalam penelitian ini diambil salah satu bentuk perjanjian simulasi yang berbentuk akta notaris sebagai bahan analisis yaitu:

1. Perjanjian Ikatan Jual Beli
2. Kuasa
3. Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman

Ketiga akta tersebut dibuat dihadapan Notaris sehingga bentuk perjanjiannya harus sesuai dengan aturan pada Pasal 38 UUJN, sebagai berikut:

1. Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. Judul akta
 - b. Nomor akta, waktu (pukul/jam), hari, tanggal, bulan dan tahun
 - c. Nama lengkap dan kedudukan Notaris
2. Badan akta
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

Unsur-unsur komparisi yang menerangkan identitas para pihak membuat dan menandatangani, sehingga terikat secara yuridikal dengan perjanjian, yaitu:⁹

- 1) Sebutan (*addressing*)

⁹ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspekti Filsafat, Teori, Dogmatic dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Cetakan II, (Bandung, Mandar Maju, 2016), hlm. 183-184.

- 2) Nama, yang ditulis secara lengkap dan benar dalam huruf kapital, dengan atau tanpa mencantumkan singkatan, nama kecil atau nama keluarga, dan gelar akademis, kebangsawanan maupun kehormatan.
 - 3) Tempat lahir,
 - 4) Tanggal lahir atau umur,
 - 5) Kewarganegaraan,
 - 6) Pekerjaan atau kedudukan dalam masyarakat
 - 7) Tempat tinggal atau domisili
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap
- Kedudukan para penghadap atau para pihak dalam suatu akta notaris dapat dibedakan dalam 3 (tiga) hal:¹⁰
- 1) para penghadap atau para pihak bertindak untuk dirinya sendiri
 - 2) Para penghadap atau para pihak bertindak untuk mewakili orang lain
 - 3) Para penghadap atau para pihak bertindak dalam jabatannya dan atau
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup akta

B. Perjanjian Simulasi yang berbentuk Akta Notaris ditinjau dari Kaidah-kaidah Syarat Sahnya Perjanjian

Sah atau tidak sahnya perjanjian dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrument hukum sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPdata, yaitu Pasal 1320 KUHPdata dan diluar pasal 1320 KUHPdata yaitu Pasal 1335, Pasal 1339 dan Pasal 1347.¹¹ Jika dilihat dari ketentuan pokok tersebut, supaya perjanjian menjadi sah maka Perjanjian Ikatan Jual Beli, Kuasa dan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman yang dibuat dalam akta Notaris wajib memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata, penjelasannya sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

¹⁰ Tuti Irawati, *Analisa Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Umum terhadap Akta yang Dibuat dan Berindikasi Perbuatan Pidana*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, 2010, hlm. 33-35.

¹¹ Muhammad Syaifuddin, *Ibid.*, hlm. 110.

Kesepakatan disebut dengan asas konsensualisme yang merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian.¹² Mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh pihak dengan tiada paksaan kekeliruan dan penipuan.¹³ Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat kedua belah pihak.¹⁴ Kesepakatan erat kaitannya dengan iktikad baik para pihak dalam melaksanakan suatu perjanjian.¹⁵

Dalam perjanjian ini para pihak mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi seketika setelah kedua pihak telah sepakat mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Pada perjanjian ini karena syarat-syarat jual beli tanah belum terpenuhi yaitu belum dilakukan pembayaran pajak oleh para pihak maka akta jual belinya belum dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga para pihak sepakat untuk membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli dan kuasa di hadapan Notaris. selanjutnya para pihak sepakat membuat Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman.

Lahirnya perjanjian karena adanya kesepakatan berdasarkan *Uitings Theorie* (teori saat melahirkan kemauan). Menurut teori ini perjanjian terjadi apabila atas penawaran telah dilahirkan kemauan menerimanya dari pihak

¹²Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1980), hlm 13.

¹³ Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2000), hlm 214.

¹⁴ Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 10.

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur, 1992), hlm 56-62.

lain.¹⁶ Adanya kesepakatan para pihak untuk mengadakan Perjanjian Ikatan Jual Beli, Kuasa Dan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman yaitu:

- a. Para pihak saling bertemu dan bertatap muka
- b. Adanya tanda tangan yang dibubuhkan dalam perjanjian yang dilakukan dihadapan Notaris.

Dari ketiga perjanjian ini terjadi ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan penjual dan pembeli. Pada dasarnya para pihak sepakat mengadakan Perjanjian Ikatan Jual Beli tetapi selanjutnya membuat perjanjian lebih lanjut yang bertentangan yaitu Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman.

Dari ketidaksesuaian antara pernyataan dan kehendak dalam mencapai kesepakatan terjadi jika terdapat keadaan yang tidak normal sehingga dapat menyebabkan cacat kehendak (*wilsgebreke*). Kata sepakat ini dianggap sah apabila kata sepakat yang diberikan tersebut tidak berdasar atas unsur-unsur:¹⁷

- a. Kekhilafan/kekeliruan/kesesatan (*dwaling*) dalam Pasal 1322 KUHPerdata

Kekhilafan/kekeliruan/kesesatan (*dwaling*) kesepakatan membuat perjanjian ada dua macam yaitu:¹⁸

- 1) Kekeliruan/kesesatan yang sebenarnya (*eigenlijke dwaling*), yang merujuk pada situasi kehendak dan pernyataan satu sama lain berkesesuaian, tetapi kehendak satu pihak atau keduanya secara cacat, sehingga perjanjian yang telah terbentuk dapat dibatalkan karena terdapat pengaruh kekeliruan/kesesatan. Sebaliknya, jika kekeliruan/kesesatan diketahui sebelumnya, tidak akan terbentuk perjanjian, sehingga perjanjian dapat dibatalkan. Undang-undang tidak

¹⁶ Ridwan Syahrani, *Seluk beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 215.

¹⁷ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2000), hlm 131.

¹⁸ Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 98.

akan menerima alasan adanya kekeliruan/kesesatan tentang situasi atau fakta sebelum dibentuk perjanjian.

- 2) Kekeliruan/kesesatan yang semu (*oneigenlijke dwaling*), yang pada prinsipnya tidak akan dapat membentuk perjanjian, karena sebenarnya kata sepakat tidak tercapai. Artinya, syarat ketentuan undang-undang belum terpenuhi mengingat kehendak tidak sejalan dengan pernyataan satu dengan yang lainnya.

b. Paksaan (*dwang*) dalam Pasal 1324 KUHPerdara

c. Penipuan (*bedrog*) dalam Pasal 1328 KUHPerdara

d. Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), diluar KUHPerdara

Dari keempat unsur tersebut, unsur yang terpenuhi berkenaan dengan serangkaian perjanjian diantaranya Perjanjian Ikatan Jual Beli, Kuasa dan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman yaitu kekhilafan/kekeliruan/kesesatan yang semu (*oneigenlijke dwaling*). Berdasarkan pengertian yang telah dijelaskan tersebut di atas dalam serangkaian ketiga perjanjian tersebut pada prinsipnya tujuan para pihak yaitu sepakat untuk melakukan perjanjian jual beli karena pembayaran pajak belum dilakukan maka para pihak sepakat untuk membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli kemudian para pihak juga sepakat untuk membuat perjanjian lanjutan yang bertentangan dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli yaitu Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman. Sehingga dalam Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman, apa yang dinyatakan oleh para pihak tidak sesuai dengan tindakan yang dilakukan oleh para pihak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (perjanjian);

sesuai dengan Pasal 39 UUJN yaitu:

(1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
- b. cakap melakukan perbuatan hukum.

Dalam perjanjian ini untuk mengetahui cakap atau tidaknya para pihak yang membuat perjanjian ditunjukkan oleh adanya tanda pengenal para pihak yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK) dan Akta Nikah untuk yang telah menikah pada saat perjanjian dibuat. Dilihat dari Kartu Tanda Penduduk dalam komparasi akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, Kuasa dan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman, masing-masing pihak:

- a. Sudah berumur lebih dari 18 tahun maupun 21 tahun
 - 1) Pihak Pertama (penjual) lahir pada tanggal 14-09-1954 (empat belas September seribu sembilan ratus lima puluh empat), jadi umur pihak pertama (penjual) pada saat penandatanganan akta perjanjian Ikatan Jual Beli, Kuasa dan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman yaitu 60 tahun.
 - 2) Pihak Kedua (pembeli) lahir pada tanggal 24-06-1954 (dua puluh empat Juni seribu sembilan ratus lima puluh empat), jadi umur Pihak Kedua (pembeli) pada saat penandatanganan akta perjanjian Ikatan Jual Beli, Kuasa dan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman yaitu 60 tahun.

- b. Bersatus sudah menikah

Pada akta otentik, dalam hal ini perjanjian Ikatan Jual Beli, terutama Pihak Penjual apabila berstatus sudah kawin dan objek jual beli adalah bukan harta asal melainkan harta bersama maka dalam melakukan tindakan hukum terhadap objek jual beli tersebut harus mendapat persetujuan dari isteri pihak penjual, hal ini dapat dilihat dalam klausula sebagai berikut:

“menurut keterangannya dalam melakukan tindakan hukum dibawah ini telah mendapat persetujuan dari isteri satu-satunya yang turut hadir dan menandatangani akta ini, yaitu”

Dengan demikian, para pihak sudah memenuhi syarat kedua syarat sahnya perjanjian yaitu kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

3. Suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya perjanjian yaitu bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu yang merupakan pokok perjanjian yaitu obyek perjanjian.¹⁹Obyek ini bebas asalkan bukan obyek yang dilarang oleh hukum. Beberapa persyaratan yang diatur dalam Pasal 1332-1334 KUHPerdara khususnya jika objek perjanjian tersebut berupa barang, adalah:

- a. dapat diperdagangkan dan ditentukan jenisnya
- b. Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung
- c. dapat juga barang yang baru akan ada dikemudian hari
- d. bukan barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka

Dalam rumusan perjanjian ini, yang dapat menjadi obyek dalam lapangan harta kekayaan. Jadi kebendaan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang berada di luar lapangan harta kekayaan tidaklah dapat menjadi pokok perjanjian,²⁰ karena kebendaan tersebut tidak termasuk dalam rumusan kebendaan menurut 1131 KUHPerdara.

Objek perjanjian dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli, Kuasa dan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman adalah tanah Hak Milik atas nama penjual. Sesuai dengan Pasal 1332 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara bahwa tanah Hak Milik merupakan:

- a. Salah satu barang yang dapat diperdagangkan, jenisnya merupakan barang tidak bergerak,
- b. Jumlah dalam hal ini luas tanah yaitu 19.630 m² (sembilan belas ribu enam ratus tiga puluh meter persegi),
- c. Sudah ada pada saat itu perjanjian dibuat,
- d. Bukan barang yang masih dalam warisan karena dalam Sertipikat Hak Milik sudah atas nama Penjual.

¹⁹ Hartono Hadi Soeparto, *Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hlm 34.

²⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 159.

4. Suatu sebab yang halal

Pengertian sebab atau causa yang tidak dilarang (*eene geoorloofde oorzaak*) tidak dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Sebab atau *causa* adalah hal yang menyebabkan adanya perhubungan hukum berupa rangkaian kepentingan-kepentingan yang harus dipenuhi secara yang termaktub dalam isi perhubungan hukum itu.²¹ Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335-1337 KUHPerdata. Dalam Pasal 1335 KUHPerdata, dijelaskan bahwa yang disebut dengan sebab yang halal adalah:

- a. bukan tanpa sebab
- b. bukan sebab yang palsu
- c. bukan sebab yang terlarang

Sebab atau *causa* yang halal yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdata bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau yang mendorong orang membuat perjanjian melainkan sebab dalam arti “isi perjanjian itu sendiri” yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh pihak-pihak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.

Dalam hal ini, Perjanjian Ikatan Jual Beli merupakan perjanjian pokok yang sebenarnya dikehendaki oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli. Dimana kewajiban dari penjual yaitu menyerahkan obyek jual beli berupa tanah Hak Milik penjual kepada pembeli. Sedangkan kewajiban pembeli yaitu menyerahkan jumlah harga jual beli kepada penjual.

Namun selanjutnya, para pihak membuat Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman yang merupakan perjanjian lanjutan yang isinya bertentangan dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli.

Dalam perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman, pihak pertama dalam hal ini merupakan pihak penjual dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli mempunyai kewajiban untuk memberikan manfaat

²¹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perdata*, (Bandung: Bale Bandung, 1988), hlm. 67.

nilai tanah dan memberikan tanaman yang tumbuh diatas objek jual beli yaitu tanah Hak Milik atas nama penjual untuk kepentingan Pihak Kedua dalam hal ini merupakan pihak pembeli dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli. Sedangkan Pihak Kedua memberi ganti rugi manfaat nilai tanah dan ganti rugi tanaman yang tumbuh diatas tanah tersebut kepada Pihak Kesatu .

Padahal subyek dan obyek Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman adalah sama. Perjanjian pemberian manfaat nilai tanah dan ganti rugi tanaman mengatur penyerahan manfaat nilai tanah dan tanaman yang tumbuh di atas tanah yang merupakan objek perjanjian untuk jangka waktu tertentu setelah tanggal Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan kewajiban pembeli membayar ganti rugi kepada penjual.

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman merupakan perjanjian karena causa (sebab) yang palsu. Karena sesungguhnya yang dinyatakan dalam perjanjian adalah memberi manfaat dan ganti rugi tanaman namun pada kenyataannya yang merupakan kehendak yang dilakukan oleh para pihak merupakan pernyataan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli. Jadi pernyataan dan kehendak tidak sama yang disebut dengan causa yang palsu. karena dalam perjanjian simulasi ini mengandung causa yang palsu maka termasuk jenis perjanjian simulasi relatif. Perjanjian simulasi relatif semacam ini tetap sah karena obyek hukumnya tidak mensyaratkan subyek hukum tertentu walaupun dengan tujuan untuk menghindari pajak penghasilan ataupun pajak perolehan hak atas tanah. Selain itu para pihak menghendaki akibat hukumnya, tetapi memakai bentuk hukum lain.²²

Selanjutnya mengenai substansi dalam suatu perjanjian Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman terdapat hubungan hukum kewajiban antara para pihak. pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi

²²I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *loc. cit.*

tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dilanjutkan dengan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman, masing-masing pihak yaitu penjual maupun pembeli mempunyai hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan.

Tuntutan atau Kewajiban-kewajiban tersebut lazimnya disebut dengan prestasi. Menurut pasal 1234 KUHPerdara, prestasi dibedakan atas:

- a. memberikan sesuatu
- b. berbuat sesuatu
- c. tidak berbuat sesuatu

Menurut Abdulkadir Muhammad, bahwa Pasal 1243 sampai dengan 1248 KUHPerdara merupakan pembatasan-pembatasan yang sifatnya sebagai perlindungan undang-undang terhadap debitur dari perbuatan sewenang-wenang pihak kreditur sebagai akibat wanprestasi.²³ Yang dimaksud dengan kerugian adalah kerugian yang nyata terjadi karena wanprestasi.²⁴ Sehingga ganti rugi hanya dikenakan terhadap pihak yang wanprestasi.

Bentuk ganti rugi yang timbul sebagai akibat dari wanprestasi yang lazim digunakan adalah uang, karena menurut ahli-ahli Hukum Perdata dan Yurisprudensi, uang merupakan alat yang praktis dan paling sedikit menimbulkan selisih dalam menyelesaikan sengketa. Selain uang, bentuk ganti rugi lainnya, yaitu pemulihan ke keadaan semula dan larangan untuk mengulangi, yang jika tidak ditepati dapat diperkuat dengan uang paksa. Jadi, uang paksa bukan merupakan bentuk atau wujud ganti rugi.²⁵

Dalam perjanjian pemberian manfaat nilai tanah dan ganti rugi tanaman, bentuk ganti rugi yang diberikan sudah sesuai dengan apa yang sudah lazim digunakan yaitu berupa uang. Secara bentuk ganti rugi dalam

²³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 41.

²⁴ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1977), hlm. 17.

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 23.

perjanjian sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun secara substansi, pihak pertama (penjual) adalah pihak yang mempunyai prestasi kepada pihak kedua (pembeli) yaitu berjanji menyerahkan manfaat nilai tanah dan memberikan tanaman yang tumbuh diatas tanah (objek jual beli) untuk kepentingan pihak kedua. Sedangkan pihak kedua (pembeli) berjanji mengganti manfaat nilai tanah dan memberi ganti rugi tanaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Dari hubungan hukum kedua pihak tersebut tidak sesuai dengan apa yang seharusnya karena pihak kedua (pembeli) sebagai pemilik baru adalah pihak yang tidak mempunyai kewajiban prestasi sehingga ganti rugi yang dikenakan terhadap pembeli karena adanya prestasi pihak kesatu. Sehingga ganti rugi yang dikenakan terhadap pembeli (selaku pemilik objek jual beli) merupakan perjanjian tanpa kausa dan merupakan harga jual beli yang keadaan yuridisnya disembunyikan dari pihak ketiga, yang dikategorikan sebagai perjanjian simulasi.²⁶ Perjanjian tanpa kausa adalah perjanjian tanpa tujuan atau sebab dan perjanjian tanpa kausa bukan termasuk kausa yang terlarang maupun kausa yang palsu. Perjanjian tanpa kausa merupakan suatu perjanjian yang dituju oleh para pihak yang tidak mungkin untuk dilaksanakan.

C. Tanggung Jawab Notaris dalam membuat perjanjian simulasi yang berbentuk Akta Notaris Ditinjau dari Hukum Perjanjian

Mengenai tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materil terhadap perjanjian simulasi dalam bentuk akta notaris dibedakan menjadi empat poin, yaitu²⁷

1. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kebenaran Materil dalam Membuat Perjanjian Simulasi yang Berbentuk Akta Notaris Secara Perdata

²⁶ Pieter E Latumeten, *op.cit.*, hlm. 69-70.

²⁷ Abdul Ghofur Ansori, *Lemabaga Kenotariatan Indonesia: Prespektif Hukum dan Etik*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 34.

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut²⁸ melanggar hak orang lain, bertentangan dengan aturan hukum, kesusilaan dan kepatutan.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum yaitu²⁹ karena kesengajaan, tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian) dan karena kelalaian

Dalam Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan dikategorikan melawan hukum jika terpenuhi empat unsur pokok yaitu:

- a) Adanya perbuatan
- b) Adanya unsur kesalahan
- c) Adanya kerugian yang diderita
- d) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian

Perbuatan melawan hukum dapat dilakukan dengan sengaja, tidak sengaja atau karena lalai. Hal ini diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Dalam perjanjian simulasi dalam akta notaris (Perjanjian Ikatan Jual Beli yang dilanjutkan dengan Perjanjian Pemberian Manfaat Nilai Tanah dan Ganti Rugi Tanaman) sepanjang tidak mengakibatkan kerugian bagi para pihak maka Notaris tidak dapat dituntut tanggung jawab perdata.

²⁸ Rahmad Hendra, "Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru", *Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3 No. 1*, (bulan, tahun): 17.

²⁹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Ke-1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 3.

2. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kebenaran Materil dalam Membuat Perjanjian Simulasi yang Berbentuk Akta Notaris Secara Pidana

Tanggung jawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya, mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-undang Jabatan Notaris namun tanggung jawab notaris secara pidana dikenakan apabila notaris melakukan perbuatan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap UUJN, sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Terhadap notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi yang berupa teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

Namun tanggung jawab notaris secara pidana dikenakan apabila Notaris melakukan perbuatan pidana. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.³⁰ Dengan kata lain, yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris adalah penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dan notaris sendiri.³¹

Adapun aspek-aspek suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Noatris meliputi:³²

- a. Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap;
- b. Para pihak (siapa orang) yang menghadap pada notaris;
- c. Tanda tangan yang menghadap;
- d. Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
- e. Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta; dan

³⁰ Andi Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Melaksanakan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, dipublikasikan, hlm. 32.

³¹ Notodisoerjo, *Hukum Notaril di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1982), hlm. 229.

³² Habib Adjie, *op.cit.*, hlm. 120-121.

f. Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan

Pelanggaran terhadap Pasal 15 menyebabkan terjadinya perbuatan pemalsuan atau memalsukan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 263, 264 dan 266 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

Berdasarkan ketentuan dari segi aspek-aspek suatu tindak pidana, Pasal 15 UU Perubahan atas UUPJ, Pasal 263, 264, 266 KUHP, secara hukum pidana Notaris tidak dapat bisa dituntut untuk mempertanggungjawabkan perjanjian simulasi dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapannya karena tidak memenuhi aspek-aspek tindak pidana.

3. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kebenaran Materil dalam Membuat Perjanjian Simulasi yang Berbentuk Akta Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris

Menurut Ima Erlie Yuana, penjelasan UUPJ menunjukkan bahwa notaris hanya sekedar bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut. Hal ini mewajibkan notaris untuk bersikap netral dan tidak memihak serta memberikan semacam nasihat hukum bagi klien yang meminta petunjuk hukum pada notaris yang bersangkutan. Sejalan dengan hal tersebut maka notaris dapat dipertanggungjawabkan atas kebenaran materiil suatu akta bila nasihat hukum yang diberikannya ternyata dikemudian hari merupakan suatu yang keliru. Melalui konstruksi penjelasan UUPJ tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya. Untuk itulah disarankan bagi notaris untuk memberikan informasi hukum yang penting yang selayaknya diketahui klien sepanjang yang berurusan dengan masalah

hukum.³³Tanggung jawab notaris disebutkan dalam Pasal 65 UUN yang menyatakan bahwa notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.

4. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kebenaran Materil dalam Membuat Perjanjian Simulasi yang Berbentuk Akta Notaris berdasarkan Kode Etik Notaris

Notaris merupakan profesi terhormat (*officium nobile*), yang dalam menjalankan profesinya bersifat mandiri, jujur dan bertanggung jawab. Untuk itu dalam menjalankan tugas jabatannya, seorang notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Notaris, karena tanpa itu harkat dan martabat profesionalismenya akan hilang sama sekali. Seorang Notaris dalam menjalankan profesinya harus berperilaku profesional, berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat kehormatan Notaris serta berkewajiban menghormati rekan dan saling menjaga dan membela kehormatan nama baik korps atau organisasi. Sebagai profesi notaris, ia bertanggungjawab terhadap profesi yang dilakukannya, dalam hal ini kode etik profesi.³⁴

Hal ini ditegaskan dalam pasal 4 UUN tentang sumpah jabatan Notaris. Notaris harus menjalankan jabatannya sesuai dengan Kode Etik Notaris, yang mana dalam melaksanakan tugasnya Notaris itu diwajibkan:

- a. Senantiasa menjunjung tinggi hukum dan asas negara serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatannya.
- b. Mengutamakan pengabdianya kepada kepentingan masyarakat dan negara

Berkaitan dengan permasalahan tentang tanggung jawab Notaris terhadap perjanjian simulasi dalam bentuk akta otentik yang berakibat batal

³³ Ima Erle Yuana, *Tanggungjawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya terhadap Akta yang Dibuatnya Ditinjau dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, dipublikasikan, hlm. 79-80.

³⁴ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Hukum Profesi tentang Profesi Hukum*, (Semarang: Ananta, 1994), hlm. 133-134.

demikian hukum dan dapat dibatalkan karena suatu akta yang dibuatnya tidak memenuhi syarat objektif dan subjektif sahnyanya perjanjian maka berdasarkan teori *fautes personnelles* maka Notaris bertanggung jawab secara perorangan (individu) atau pribadi terhadap akta yang dibuatnya. Hal ini sejalan dengan pendapat Habib Adjie yang menyatakan bahwa Notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik yaitu: “sebagai jabatan, Notaris mempunyai kewenangan tertentu, diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak menerima gaji/pensiun dari yang mengangkatnya dan akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat.”³⁵

Simpulan

Dengan metode di atas, Berdasarkan syarat sahnyanya perjanjian, perjanjian simulasi yang berbentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris tidak memenuhi dua syarat sahnyanya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sepakat mereka yang mengikat dirinya dan suatu sebab yang halal. Sehingga tidak memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif. Akibat hukumnya dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Hal ini berdampak terhadap Tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil terhadap perjanjian simulasi dalam bentuk akta notaris yang dibuat dihadapannya dibedakan menjadi empat poin yaitu: (1) secara perdata, sepanjang tidak mengakibatkan kerugian bagi para pihak maka Notaris tidak dapat dituntut tanggung jawab perdata. (2) secara pidana tidak dapat dituntut karena tidak memenuhi aspek-aspek tindak pidana. (3) berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris, dapat dimintai pertanggungjawaban bila ternyata notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu. (4) berdasarkan kode etik Notaris bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya.

³⁵Habib Adjie I, *op.cit.*, hlm.15-16.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ansori, Abdul Ghofur. *Lemabaga Kenotariatan Indonesia: Prespektif Hukum dan Etik*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Artadi, I Ketut, I Dewa Njoman Rai Asmara Putra. *Implementasi Ketentuan - Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayana University Press, 2010.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Perdata di bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2008.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. Cetakan ke-1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Hatta, Sri Gambir Melati. *Beli Sewa sebagai Perjanjian Tak bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung: Alumni, 2000.
- H.S, Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cetakan Ketiga, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1982.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Perikatan Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Notodisoerjo, *Hukum Notaril di Indonesia (Suatu Penjelasan)*. Jakarta: Rajawali Pers, 1982.
- Prodjodikoro. *Wirjono Asas-asas Hukum Perdata*. Sumur, Bandung, 1992.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Subekti. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni, 1980.
- Syahrar, Ridwan. *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni, 2000.

Syaifuddin, Muhammad. *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspekti Filsafat, Teori, Dogmatic dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Cetakan ke-II. Bandung: Mandar Maju, 2016.

Soepapto, Hartono Hadi. *Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, 1984.

Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1977.

Widyadharma, Ignatius Ridwan. *Hukum Profesi tentang Profesi Hukum*. Semarang: Ananta, 1994.

Jurnal

Hendra, Rahmad. *Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru*. Jurnal Ilmu Hukum Volume 3 No. 1.

Tesis

Mamminanga, Andi, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Melaksanakan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, dipublikasikan.

Tobing, GHS Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1980Yuana, Ima Erlic, *Tanggungjawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya terhadap Akta yang Dibuatnya Ditinjau dari Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, dipublikasikan.