

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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 autentik. 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 autentik tidak menjamin bahwa pihak-pihak “berkata benar” tetapi yang dijamin oleh akta autentik adalah pihak-pihak ”berkata benar” seperti yang termuat di dalam akta perjanjian mereka.¹

Syarat subjektif dalam suatu perjanjian meliputi kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian. Sedangkan syarat objektif berkenaan dengan objek perjanjian yang telah ditentukan dan adanya klausa atau sebab yang halal. Keempat syarat sah perjanjian tersebut harus dipenuhi untuk seluruhnya. Akibat dari tidak terpenuhinya keempat syarat tersebut berbeda-beda. Syarat subjektif yang tidak dipenuhi maka dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan jika syarat objektif yang tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

¹Hendra Rahmad, *Tanggung jawab Notaris Terhadap Akta Autentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu di Kota Pekanbaru*, Jurnal Ilmu Hukum Riau, Vol. 3 No.1, 2012, hal.92.

Kesepakatan yang dimaksud adalah adanya persesuaian antara kehendak dan pernyataan para pihak. Melihat pada syarat sah perjanjian, pembatasan kebebasan tersebut dapat dilihat dari keharusan bahwa apa yang diperjanjikan adalah sesuatu yang tidak dilarang oleh undang-undang. Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Yang dimaksud dengan suatu sebab terlarang adalah jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata, suatu akta baru memiliki stampel otentisitas, jika memenuhi persyaratan yang ditentukan yaitu dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum, ditentukan oleh undang-undang, pejabat umum yang bewenang untuk membuat akta itu. Implementasi dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik sehingga menjamin kepastian hukum di antara para pihak. Jika terjadi sengketa antara para pihak, akta autentik tersebut sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan masyarakat dan merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian sengketa.

Sehubungan dengan itu pada tahun 2004 diundangkanlah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian dirubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan

atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian dirubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, selanjutnya dalam tulisan ini disingkat dengan UUJN.

UUJN memberikan pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya sebagaimana terdapat pada Pasal 1 ayat (1).² Dalam UUJN dikenal dengan akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Artinya pembuatan akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tentunya berpedoman kepada aturan yang terdapat di dalam UUJN. UUJN menjadikan Notaris sebagai pejabat publik, sehingga akibat hukumnya dalam akta Notaris mendapat kedudukan yang autentik.

Akta autentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak

² Undang-undang Jabatan Notaris, Pasal 1.

para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris tersebut.

Sebagai bukti para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu adalah bahwa para pihak yang bersangkutan benar telah sepakat untuk melakukan sebuah perjanjian yang akan dituangkan ke dalam akta autentik. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang telah tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak adalah bahwa di dalam isi suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dituangkan kedalam akta autentik tersebut benar dari keinginan para pihak. Sebagai bukti pada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah bilamana disangkal oleh pihak ketiga maka pihak yang menyangkal itulah yang harus membuktikan bahwa akta itu tidak benar, dan akta autentik mempunyai tanggal yang pasti dan isinya sesuai dengan kehendak para pihak.

Dalam praktiknya, masyarakat seringkali menyeludupkan hukum dengan membuat dua buah perjanjian yang mana hanya perjanjian pertama yang diketahui oleh umum, sedangkan perjanjian kedua disembunyikan atau hanya diketahui oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam perjanjian seperti ini, terjadi ketidak sesuaian antara kehendak para pihak dengan pernyataan para pihak. Kehendak para pihak tersirat dalam perjanjian kedua yang disembunyikan, sedangkan perjanjian pertama (yang diketahui oleh umum) memuat pernyataan para pihak yang sebenarnya tidak sesuai dengan kehendak para pihak. Singkat kata, para pihak tidak memiliki keinginan untuk

terjadinya akibat dari perjanjian pertama, tetapi yang diinginkan adalah akibat dari perjanjian kedua yang disembunyikan tersebut.³

Perjanjian simulasi dalam bentuk akta Notaris mengandung materi yang bertentangan antara akta yang satu dengan yang lain atau yang bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya. Apakah perjanjian simulasi dalam bentuk akta Notaris sudah sesuai dengan syarat-syarat sah perjanjian mengingat bahwa perjanjian simulasi dalam bentuk akta Notaris merupakan yang dibuat dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta asli.

Permasalahan yang sering timbul dalam perjanjian simulasi adalah pada saat salah satu pihak melanggar apa yang diperjanjikan dalam perjanjian kedua yang disembunyikan tersebut. Terlebih saat pelanggaran tersebut melibatkan pihak ketiga yang tidak mengetahui mengenai perjanjian simulasi tersebut. Pihak yang dirugikan dalam pelanggaran perjanjian ini tidak bisa menuntut apa-apa dari pihak ketiga. Pelanggaran ini seringkali terjadi karena ada itikad buruk dari salah satu pihak. Dalam suatu perjanjian ada salah satu pihak yang mempunyai maksud terselubung atas perjanjian yang mereka sepakati.

Dari jenis-jenis perjanjian yang ada di dalam maupun diluar KUHPerdara, perjanjian hutang piutang atau pinjam-meminjam sebagai salah satu jenis perjanjian yang sampai saat ini masih sering digunakan oleh masyarakat. Menurut R Subekti, Perjanjian Hutang Piutang identik termasuk

³Yusup Deni K., *Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian Bisnis di Perbankan Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah)*, Jurnal Al-A'dalah, Vol. XII, No. 4, 2015, hal.49.

kedalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerduta.⁴

Peristiwa perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah berupa sertifikat tanah yang kemudian dibuatkan akta jual beli kerap terjadi di masyarakat baik atas seizin pemilik maupun tidak. Perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian pura-pura (perjanjian simulasi) karena pada kenyataannya perjanjian hutang piutang yang dikemas dalam bentuk jual beli. Perjanjian tersebut berpotensi menimbulkan sengketa yang di kemudian hari menjadi gugatan yang masuk ke pengadilan untuk menyelesaikan masalah yang berhubungan dengan akta tersebut. Hal ini menimbulkan salah satu pihak atau para pihak yang dalam perjanjian hutang piutang tersebut mengenyampingkan keadaan pihak yang lainnya. Artinya kadang salah satu pihak hanya menguntungkan diri sendiri dan merugikan pihak lain yang ada di dalam suatu perjanjian. Hal tersebut sering terjadi akan tetapi tidak pernah disadari oleh para pihak dan tidak disadari bahwa hal tersebut termasuk ke dalam kategori cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini.

Perbuatan pura-pura yang termasuk ke dalam perjanjian pura-pura atau perjanjian simulasi sebenarnya merupakan penyimpangan dari maksud tujuan perjanjian menimbulkan akibat hukum. Penyimpangan terhadap “kesepakatan yang tercapai” telah dilakukan antara para pihak untuk secara diam-diam dan

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-17, (Jakarta: Intermasa, 1998), hal.79.

secara sadar melakukan tindakan hukum tertentu yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi. Dapat dikatakan di sini bahwa para pihak melakukan “persekongkolan”.

Empat syarat sah suatu perjanjian tersebut tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjadiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Dengan sepakat atau dengan nama lain dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

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

1. Persetujuan lanjutan (akta lanjutan atau disebut perjanjian simulasi) dibuat bertentangan dengan persetujuan awal (akta aslinya), dan persetujuan lanjutan mengandung kausa yang terlarang dan keadaan yuridis dari akibat hukumnya disembunyikan terhadap pihak ketiga.
2. Persetujuan lanjutan (akta lanjutan atau disebut perjanjian simulasi) dibuat bertentangan dengan persetujuan awal (akta asli), dan persetujuan

lanjutan tidak mengandung kausa yang terlarang dan keadaan yuridis dari akibat hukumnya disembunyikan terhadap pihak ketiga.⁵

Perjanjian simulasi yang dibuat dengan memakai akta Notaris, apakah bisa menjadi alat bukti yang terkuat dan terpenuh di Pengadilan apabila terjadi perkara atau sengketa antara para pihak yang membuat perjanjian simulasi. Berdasarkan uraian tersebut diatas, penting untuk diteliti dan dikaji lebih lanjut mengenai sebagaimana di nyatakan dalam Pasal 1321 KUHPerdota bahwa “tiada sepakat yang sah jika sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

Berdasarkan penjelasan tersebut perjanjian simulasi dalam bentuk akta Notaris mengandung materi yang bertentangan antara akta yang satu dengan yang lain atau yang bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya. Apakah perjanjian simulasi dalam bentuk akta Notaris sudah sesuai dengan syarat-syarat sah 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 KUHPerdota, bagaimana tanggung jawab Notaris dalam membuat perjanjian simulasi yang berbentuk akta Notaris.⁶

⁵ Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hal.86-92.

⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009), hal.79.

Penerapan dari Pasal 1323 KUHPdata yang mengatur bahwa “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu.” Sejalan dengan Pasal 1324 KUHPdata yang mengatur bahwa: “Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan. ”Adanya kehendak bebas dalam membuat kesepakatan merupakan syarat sah suatu perjanjian.

Notaris selaku pejabat umum kepadanya dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuat dikemudian hari mengandung sengketa maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta itu merupakan kesalahan Notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan dokumen dengan sebenar-benarnya dan para pihak memberikan keterangan yang tidak benar diluar sepengetahuan Notaris atau adanya kesepakatan yang dibuat antara Notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Apabila akta yang dibuat Notaris mengandung cacat hukum karena kesalahan Notaris baik karena kelalaian maupun kesengajaan Notaris itu sendiri, maka Notaris itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.

Kewenangan Notaris membuat akta autentik yang berkenaan dengan akta para pihak dalam hal ini perjanjian, secara jelas dan tegas diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN. Dalam ketentuan pasal tersebut disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

Salah satu penyebab adanya ketidak sesuaian 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.

Dalam kehidupan masyarakat perjanjian simulasi yang dibuat dalam bentuk akta Notaris sering ditemukan. Perjanjian simulasi yang dibuat para pihak untuk menuangkan ke dalam akta autentik berdasarkan penjelasan Pasal 1873 KUHPerdara muncul sebagai akibat dari penafsiran asas kebebasan berkontrak tapi jika dilihat dari UUJN tak satupun pasal yang mengatur tentang kewenangan Notaris membuat akta yang bermuatan perjanjian simulasi. Pada kenyataannya akta perjanjian yang dituangkan ke dalam perbuatan simulasi yang dibuat para pihak melalui Notaris sering terjadi permasalahan hukum dikemudian hari berdasarkan ketentuan Pasal 1873 KUHPerdara.⁷

⁷ Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hal.22.

Notaris berwenang membuat akta perjanjian yang melindungi kepentingan perdata setiap pihak. Akta perjanjian merupakan akta yang dikehendaki oleh para pihak mengatur hubungan antara satu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya dimana di dalam akta itu memuat hak dan kewajiban para pihak. Dengan adanya pernyataan dan perjanjian secara tertulis akan meminimalisir terjadinya sengketa di waktu yang akan datang.

Adanya akta mengandung materi yang bertentangan antara akta yang satu dengan yang lain atau yang bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya telah menimbulkan permasalahan, yaitu apakah akta-akta yang bersifat simulasi walaupun dibuat dengan kesepakatan kedua belah pihak yang mempunyai hubungan hukum perjanjian atau hubungan hukum lainnya di luar perjanjian itu dibuat untuk meneguhkan pembuktian masih mempunyai kekuatan sebagai alat bukti. Fakta tersebut memperlihatkan pelaksanaan hukum material khususnya dalam hukum material perdata dapatlah berlangsung secara diam-diam di antara para pihak yang bersangkutan tanpa melalui pejabat atau instansi resmi. Oleh karena itu untuk mendalami apa yang ditemukan dalam penelitian ini penulis sangat tertarik untuk melakukan suatu penelitian yang berhubungan dengan perjanjian simulasi yang dibuat oleh para pihak dihadapan Notaris, sehingga penulis mengetahui sejauh mana kebenaran dari hasil penelitian yang penulis dapat sebelumnya.

Pada peraturan perundang-undangan dalam pelaksanaan norma atau yang disebut sebagai *das sollen*, Jual Beli Tanah berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Undang-

Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah Jual Beli Tanah menurut hukum adat, dimana pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya Tunai, Riil, dan Terang. Dimana Sifat Tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat Riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belum terjadi jual beli, dimana Jual beli dianggap telah terjadi, dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih dalam penguasaan penjual.

Penerapan dari Pasal 1323 KUHPerdota yang mengatur bahwa “Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu.” Sejalan dengan Pasal 1324 KUHPerdota yang mengatur bahwa: “Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan. ”Adanya kehendak bebas dalam membuat kesepakatan merupakan syarat sah suatu perjanjian.

Kemudian Sifat Terang dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku, dimana sejak

berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang sekarang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan dalam bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu Akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria tersebut, maka dipenuhi syarat terang, artinya bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.⁸

Selain itu secara *das sollen*, syarat jual beli tanah ada 2 (dua) yaitu Syarat Materiil dan Syarat Formil, dimana Syarat Materiil yaitu Pertama, Pembeli adalah orang berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya tersebut, Kedua, Penjual adalah orang berhak menjual tanah yang bersangkutan, dimana yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut Pemilik dan Ketiga, Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa, kemudian untuk Syarat Formil dimana setelah persyaratan materiil dipenuhi maka Notaris akan membuat akta jual belinya. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan Notaris dalam hal ini tetap sah, sepanjang terpenuhinya syarat Sifat Tunai, Riil, dan Terang.⁹

⁸Laurensius, Arliman S, *Notaris Dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Yogyakarta : Deepublish, 2015

⁹Sjaifurrachman, Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011).

Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta Notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktik Notaris sehari-hari. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitur atau pemilik jaminan kepada kreditur pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang atau perjanjian kredit untuk menjual barang jaminan secara di bawah tangan bertentangan dengan asas yang bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbaare orde*)” karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela harus dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.¹⁰

Perbedaan antara *das sollen* dan *das sein* inilah yang kemudian melatar belakangi dilakukannya kajian ini, sehingga kajian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan surat pengakuan utang dan kuasa menjual. Adanya penelitian yang dilakukan oleh penulis ini, diharapkan nanti akan bermanfaat untuk masyarakat agar lebih berhati-hati lagi ketika melakukan perjanjian hutang piutang.¹¹

Setelah adanya hasil dari penelitian ini diharapkan akan menambah wawasan untuk masyarakat agar lebih memahami perbedaan antara perjanjian hutang piutang dan perjanjian jual beli. Berdasarkan hal tersebut maka dalam proposal tesis ini penulis tertarik untuk mengambil judul **“Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Keabsahan dan Kekuatan Mengikat Suatu Akta yang Merupakan Perjanjian Simulasi”**.

¹⁰Adjie Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2008).

¹¹Arifin Muhammad, Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 14., No. 2., September 2011, hal.284.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan, maka dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah keabsahan serta kekuatan mengikat suatu perjanjian simulasi ?
2. Bagaimanakah pertanggungjawaban yuridis Notaris selaku pembuat akta yang merupakan perjanjian simulasi ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan, maka tujuan penelitian dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1 Untuk mengetahui keabsahan serta kekuatan mengikat suatu perjanjian simulasi
- 2 Untuk mengetahui pertanggungjawaban yuridis Notaris selaku pembuat akta yang merupakan perjanjian simulasi.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Menerapkan ilmu teoritis yang didapat dibangku perkuliahan Program Magister Kenotariatan dan menghubungkannya dalam kenyataan yang ada dalam masyarakat. Serta menambah pengetahuan dan literatur dibidang Kenotariatan yang dapat dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum.

2. Dapat menambah ilmu pengetahuan bagi penulis khususnya dan bagi pembaca pada umumnya terkait dengan keabsahan dan kekuatan mengikat akta perjanjian simulasi. Memberikan sumbangan pemikiran dan menambah wawasan pengetahuan tentang tanggung jawab yuridis Notaris selaku pembuat akta yang berdasarkan perjanjian simulasi. Serta menambah pengetahuan dan literatur dibidang kenotariatan yang dapat dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas sebagai pejabat umum.

1.5 Sistematika Penulisan

Secara keseluruhan, penulisan ini dibagi menjadi 5 bab yang masing-masing bab terdiri dari sub bab yang dikembangkan jika memerlukan pembahasan yang lebih terperinci adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pengantar yang di dalamnya memuat gambaran umum tentang penulisan tesis yang terdiri dari latar belakang penulisan tesis, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini yang akan menjelaskan tentang Teori Tanggung Jawab Hukum, Teori Kepastian Hukum serta akan diuraikan tentang pengetahuan dasar tentang Tanggung Jawab Notaris.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini yang akan membahas dalam tesis ini juga menjelaskan tentang jenis penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, serta analisis data.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan menjawab rumusan masalah yakni yang akan membahas keabsahan serta kekuatan mengikat suatu perjanjian simulasi serta pertanggungjawaban yuridis Notaris selaku pembuat akta yang merupakan perjanjian simulasi.

BAB V PENUTUP

Bab ini yang akan membahas tentang simpulan dari pembahasan tesis dan beberapa saran dari penulisan yang bersangkutan dengan isi tesis.

