

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Konsep Indonesia sebagai negara hukum telah dituangkan dan diatur dalam Undang-Undang Dasar, yang menjadi sumber acuan utama bagi penyelenggaraan pemerintahan dan kehidupan berbangsa. Ditegaskan kembali di dalam Pasal 1 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa :

“Kedaulatan berada di tangan rakyat dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar. Negara Indonesia adalah negara yang diatur oleh hukum.”

Negara yang mendasarkan dirinya pada prinsip negara hukum bertujuan untuk menegakkan kebenaran dan keadilan. Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia hingga sekarang ini masih beraneka ragam dan masih banyak materi Hukum Perdata yang tidak termuat dalam KUHPerdata (Simanjuntak, 2017:6). Setiap aspek kehidupan warga negara, negara dan hukum tidak dapat dipisahkan dari individu-individu masyarakat. Selain hak-hak asasi manusia yang melekat sejak lahir, terdapat pula hak-hak yang muncul dari kesepakatan-kesepakatan dan kebijakan-kebijakan yang dibuat untuk kepentingan seluruh warga negara. Salah satu bentuk hubungan atau kesepakatan yang sering dilakukan oleh manusia adalah kegiatan jual beli. Kegiatan jual beli tersebut kemudian memunculkan atau melahirkan suatu perjanjian di antara para pihak yang terlibat. Dalam KBBI yang dimaksud dengan perjanjian merupakan persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing kesepakatan akan menaati apa yang disebut dalam persetujuan

itu (KBBI). Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu(Nugraha,dkk, 2023:58). Perjanjian dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu perjanjian yang dibuat secara tertulis dan perjanjian yang tidak tertulis. Kedua jenis perjanjian ini merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan manusia sehari-hari.

Dalam kehidupan sehari-hari manusia pasti terlibat dalam berbagai bentuk perjanjian dan kesepakatan, baik yang dituangkan secara tertulis maupun yang hanya berupa kesepakatan lisan. Perjanjian memiliki berbagai macam bentuk-bentuk yang sangat beragam, dapat berbentuk perjanjian sewa-menyewa, simpan-pinjam, dan jual-beli. Dalam pembuatan perjanjian-perjanjian, biasanya melibatkan peran seorang Notaris.

Berkaitan dengan perjanjian-perjanjian para pihak dapat dipahami bahwa keberadaan profesi notaris merupakan profesi yang sangat penting dan dibutuhkan oleh masyarakat, mengingat tugas pokok dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta otentik sebagaimana yang tercantum dalam pasal 1868 KUHPerdara. Adapun yang dimaksud dengan akta otentik berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara adalah :

“Suatu akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuatnya.”

Kewenangan tersebut selanjutnya dijabarkan oleh pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) yang mulai berlaku tanggal 6 Oktober 2004. Adapun bunyi pasal 1 angka 1 UUJN menyatakan bahwa :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”

Sebagaimana diketahui Pasal 1 angka 1 UUJN telah menegaskan, bahwa tugas pokok dari Notaris adalah membuat akta otentik dan akta otentik itu akan memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang mutlak. Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripada mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya (UUJN)”.

Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan profesi hukum dan karena itu dalam diri seorang Notaris melekat profesionalitas (mutu keilmuannya) yang memadai dan integritas moral yang baik. Setiap orang yang telah diangkat sebagai Notaris dan telah mengucapkan sumpah jabatannya, telah memiliki profesionalitas dan integritas moral, dan hal ini dibuktikan dengan syarat-syarat pengangkatan sebagai Notaris yang cukup ketat diantaranya lulusan Program Magister Kenotariatan (Program Spesialis Notariat/PPAT), harus melalui proses magang selama 1 (satu) tahun setelah lulus program Magister tersebut, harus mengikuti pelatihan-pelatihan teknis yang diselenggarakan instansi yang berwenang, harus lulus ujian kode etik profesi notaris yang diselenggarakan oleh Organisasi Profesi, kesemua persyaratan ini tidak lain untuk melahirkan Notaris yang profesional dan memiliki integritas moral yang baik.

Jabatan Notaris didirikan berdasarkan ketentuan hukum untuk membantu masyarakat yang memerlukan bukti tertulis yang bersifat autentik

mengenai keadaan, peristiwa, atau tindakan hukum. Namun, saat ini, banyak akta autentik yang disusun oleh Notaris terindikasi terlibat dalam tindak pidana karena Notaris tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatannya, apakah akta tersebut mengandung unsur kejahatan atau tidak. Akibatnya, Notaris sering terlibat dalam tindak pidana yang dilakukan oleh kliennya, karena kurangnya pemeriksaan mendalam terhadap dokumen-dokumen subyek dan obyek yang dibawa oleh pihak-pihak terkait dalam pembuatan akta.

Dalam pembuatan akta, akta Notaris memberikan jaminan kepastian bahwa peristiwa dan fakta yang tercantum benar-benar dilakukan oleh Notaris atau dijelaskan oleh pihak-pihak yang hadir pada waktu yang ditentukan dalam akta, sesuai dengan prosedur yang berlaku. Secara formal, hal ini membuktikan kebenaran dan kepastian mengenai hari, tanggal, bulan, tahun, waktu kedatangan, serta identitas para pihak yang hadir, termasuk paraf dan tanda tangan dari mereka, saksi, dan Notaris. Selain itu, akta tersebut juga mencatat apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris, baik dalam akta pejabat maupun berita acara, serta menyertakan keterangan atau pernyataan dari para penghadap. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kewenangannya, terutama dalam pembuatan akta otentik. Apabila ada keraguan dalam suatu keterangan yang diberikan oleh para pihak, seorang Notaris berhak dan berkewajiban untuk mengeksplorasi informasi lebih dalam lagi karena Notaris hanya mendapatkan bukti formil. Ketika mendapatkan suatu perjanjian yang dapat merugikan salah satu pihak, maka informasi tersebut dapat di telusuri kembali agar pembuatan akta menjadi

sempurna. Apabila masih ada keraguan, Notaris dapat menolak klien tersebut jika beranggapan bahwa informasi yang diberikan terdapat suatu penyimpangan yang menimbulkan masalah dikemudian hari (Chairunnisa, 2022:38).

Notaris perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kewenangannya, terutama saat menyusun akta otentik. Mereka harus lebih teliti dan cermat selama proses tersebut, karena sering terjadi konflik hukum antara notaris dan klien. Misalnya, klien dapat memberikan dokumen, surat, atau keterangan yang palsu saat pembuatan akta. Namun demikian, terlepas dari karakter yang jujur dari para penghadap, kehati-hatian dan ketelitian serta ketidakberpihakan dari segi Notaris, dokumen palsu dan keterangan palsu dari para penghadap masih tetap menjadi permasalahan dan ancaman bagi Notaris tersebut. Meskipun Notaris tidak bertanggung jawab atas dokumen palsu dan keterangan palsu yang dibuat oleh para penghadap, akan tetapi, hal ini tetap dapat merugikan Notaris. Bahkan, bukan tidak mungkin hal tersebut menjadi celah pidana bagi Notaris yang membuat akta tersebut.

Kewajiban Notaris di atas menyebutkan bahwa, Notaris dalam menjalankan kewajibannya membuat akta autentik berkewajiban untuk bertindak secara saksama. Di dalam pekerjaannya, Notaris juga dituntut adanya akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat di mana kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata sehingga Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat. Dan masyarakat dapat menggugat secara perdata kepada Notaris untuk menuntut biaya, ganti rugi dan bunga, jika

ternyata akta yang dibuat tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol. Sedangkan PPAT menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Jadi, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun (Rudi & Ika, 2015:16).

Dari permasalahan yang pernah terjadi, banyaknya Notaris yang dipanggil atau terjerat kasus karena kelalaian dalam membuat akta. Penulis dapat memberikan masukan bahwa Notaris dalam menjalankan jabatannya berkewajiban untuk melakukan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta autentik terkait identitas para pihak yang membuat akta autentik merupakan pihak yang memiliki tujuan baik atau memiliki niat sebaliknya, sehingga Notaris sebagai pejabat umum pembuat akta autentik dapat mencegah timbulnya kejahatan yang terjadi terhadap pihak-pihak yang menghadap

Notaris agar nantinya akta autentik yang dibuat tidak berimplikasi terhadap tindak pidana.

Hal ini sering menyebabkan masalah hukum bagi Notaris dalam proses pembuatan akta autentik, akibat kurangnya ketelitian dan kehati-hatian dalam memeriksa dokumen subyek dan obyek yang akan dimasukkan. Akibatnya, Notaris sering terjebak dalam kasus tindak pidana keterangan palsu dan surat palsu yang dilakukan oleh klien. Terlibatnya Notaris dalam masalah hukum yang ditimbulkan oleh klien ini dapat menyebabkan kerugian, baik materiil maupun immateriil, karena waktu yang banyak terbuang akibat permasalahan hukum terkait akta yang dibuat, terutama ketika salah satu pihak melakukan tindak pidana dengan menyertakan keterangan palsu.

Notaris memiliki peran krusial dalam meninjau kembali setiap akta yang dibuatnya, agar dapat menerapkan prinsip kehati-hatian. Terdapat sejumlah kasus Notaris yang berujung ke pengadilan akibat kelalaian atau kesalahan yang dilakukan. Pada tahun 2020, terdapat sekitar 14.176 kasus yang diputus oleh Mahkamah Agung, mulai dari pengadilan tingkat pertama hingga tingkat kasasi. Oleh karena itu, penting bagi Notaris dan organisasi terkait untuk terus meningkatkan kualitas Notaris agar terhindar dari masalah hukum, baik pidana maupun perdata.

Salah suatu kasus, dari kehati-hatian Notaris dalam membuat suatu akta akan dapat menghindari kerugian di beberapa pihak. Salah satu kasus tersebut pernah terjadi pada Kantor Notaris/PPAT Rina Harindyah S.H. yang dimana kasus tersebut adalah kasus pemalsuan data yang dilakukan oleh pihak klien

pada saat akan melakukan penandatanganan akta pengikatan pada suatu bank, yang mana para pihak mengakui dan memberikan keterangan bahwa mereka adalah sepasang suami istri kepada Notaris, tetapi saat Notaris meminta Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) mereka, Notaris menemukan kejanggalan yaitu alamat yang tercantum dalam Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan nama pasangan yang tercantum dalam Kartu Keluarga (KK) yang mereka berikan berbeda. Notaris menanyakan kembali apakah mereka benar adalah sepasang suami istri, dan mereka mengakui bahwa mereka bukanlah sepasang suami dan istri. Akhirnya Notaris memberikan informasi pihak bank bahwa nasabah mereka tersebut adalah bukan sepasang suami dan istri dan Notaris menolak membuat akta pengikatan tersebut, karena salah satu syarat untuk melakukan pengikatan pada pihak bank untuk membuat perjanjian kredit nasabah harus hadir untuk menandatangani akta pengikatan di Notaris dengan persetujuan pasangan (suami dan istri) mereka yang sah.

Dalam kasus diatas, kesenjangan dapat dilihat pada penyusunan akta autentik oleh beberapa Notaris terindikasi tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatannya yang bertentangan dengan Pasal 15 ayat (1) UUJN yang berbunyi:

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

Maka penulis tertarik untuk mengangkat judul tersebut untuk melakukan pengamatan dan menganalisis apakah di Kantor Notaris/PPAT Rina

Harindyah sudah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta notariil dan akta PPAT. Maka berdasarkan latar belakang masalah tersebut, peneliti tertarik untuk menyajikan skripsi/penulisan hukum dengan judul **“IMPLEMENTASI PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA NOTARIIL DAN AKTA PPAT DI KANTOR NOTARIS/PPAT RINA HARINDYAH”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut adapun beberapa permasalahan yang dapat diidentifikasi masalah yang penulis kaji dalam proposal ini antara lain:

1. Prinsip kehati-hatian sudah diterapkan, tetapi perlu adanya peningkatan terhadap risiko kesalahan dan penipuan dalam proses penerimaan dokumen.
2. Adanya kebutuhan standar operasional yang jelas dan konsisten dalam proses pembuatan akta Notariil dan akta PPAT sangat penting. Kurangnya standar ini dapat menyebabkan ketidakpastian dan kesalahan dalam implementasi prinsip kehati-hatian.
3. Notaris/PPAT kemungkinan menghadapi tantangan dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam hal pembuatan akta notarial.
4. Masih adanya penyampaian ketidakbenaran yang disampaikan oleh para pihak kepada Notaris/PPAT.
5. Kurangnya pemahaman Masyarakat terkait dengan pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian yang wajib dilaksanakan saat pembuatan akta di Kantor Notaris/PPAT.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah yang bersifat ilmiah perlu ditegaskan mengenai materi yang diatur di dalamnya. Hal ini sangat diperlukan untuk menghindari penjelasan menyimpang dari pokok permasalahan yang telah dirumuskan sehingga dapat diuraikan secara sistematis dan terstruktur. Maka, untuk menghindari hal-hal tersebut perlu diberikan batasan-batasan mengenai ruang lingkup yang akan dibahas.

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan di atas, adapun ruang lingkup masalah yang akan dibahas yaitu melakukan pembatasan masalah terhadap prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta notariil dan akta PPAT di Kantor Notaris/PPAT Rina Harindyah S.H. Dengan pembatasan masalah ini, penelitian diharapkan memberikan pemahan yang lebih mendalam mengenai penerapan prinsip kehatia-hatian dalam pembuatan akta notariil dan akta PPAT, serta dampaknya terhadap keabsahan dan integritas dokumen hukum yang dihasilkan.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis jabarkan di atas, maka pokok rumusan masalah yang akan dibahas di dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana implementasi prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta notariil di Kantor Notaris/PPAT Rina Harindyah S.H.?
2. Bagaimana kedudukan hukum akta notariil terhadap ketidak hati-hatian Pejabat Umum dalam melaksanakan Pasal 15 Ayat (1) UUJN di Kantor Notaris/PPAT Rina Harindyah, S.H. ?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan, mengembangkan serta menguji pengetahuan dengan maksud untuk memperluas sesuatu hal yang ada. Maka dari itu tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah ada sebagai berikut :

1. Tujuan Umum

Secara umum tujuan penelitian ini adalah penulis dapat menganalisis, mengidentifikasi, dan memberikan sebuah konteks penting mengenai pengimplementasian sebuah prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta notariil dan akta PPAT di Kantor Notaris/PPAT Rina Harindyah S.H.

2. Tujuan Khusus

Untuk mengetahui dan menganalisis pengimplementasian prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta notariil dan akta PPAT di Kantor Notaris/PPAT Rina Harindyah S.H., Untuk mengetahui secara lebih jelas prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta notariil dan akta PPAT dalam kenotariatan, serta untuk mengetahui apakah Kantor Notaris/PPAT Rina Harindyah S.H. sudah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta notariil dan akta PP.

1.6 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini adapun manfaat yang nantinya dapat diperoleh yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini yaitu hasil dari penelitian ini

diharapkan dapat bermanfaat bagi studi ilmu hukum dan dapat dipergunakan sebagai bahan dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang pengimplementasian terutama terhadap bagaimana prinsip kehati-hatian Notaris dalam membuat dokumen hukum (akta).

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Agar lebih banyaknya penulis mendapatkan pengetahuan terkhususnya dalam bidang hukum perdata.

b. Bagi Masyarakat

Penulis berharap penelitian ini bisa sebagai acuan tambahan ilmu pengetahuan atau referensi bagi masyarakat mengenai pengimplementasian prinsip kehati-hatian dalam membuat dokumen hukum (akta).

c. Bagi Notaris/PPAT

Penulis berharap penelitian ini bisa menjadi masukan dan *reminder* mengenai pengimplementasian prinsip kehati-hatian dalam membuat dokumen hukum (akta).