

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk mewujudkan hal tersebut dalam kehidupan sehari-hari harus ada pembuktian tertulis secara autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.¹

Notaris seseorang yang memiliki peran dalam pelaksanaan pembuatan suatu alat bukti autentik yang telah mendapatkan pengakuan dan persetujuan di negara Indonesia, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.” Sehingga dengan adanya peraturan ini menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang secara khusus diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti yang autentik yaitu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna menurut hukum positif di Indonesia”.

¹ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung jawab Jabatan Notaris, Cetakan Pertama* (Yogyakarta: UII Press, 2017), hal. 1

Pengertian dari Notaris sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris terdiri dari:

1. Pejabat umum;
2. Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik.

Ketentuan yang tercantum diatas merupakan suatu pernyataan penegasan tentang kewenangan Notaris dalam pembuatan akta autentik yang diatur di luar Undang-Undang Jabatan Notaris sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) tersebut dinyatakan bahwa,

“akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat dimana akta itu dibuat.”

Akta autentik memiliki fungsi sebagai pembuktian dalam setiap peristiwa hukum diantara para pihak khususnya pengikatan suatu kesepakatan antara dua pihak yang terikat dalam suatu perjanjian. Hal ini dapat dilakukan dalam hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik dalam tingkat nasional, regional, maupun global. Akta autentik secara jelas memiliki hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis dan terpenuhi berfungsi bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Jabatan Notaris telah ada berdasarkan aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum.² Jabatan Notaris berperan untuk membantu memberikan jasa kepada masyarakat, memiliki kewajiban untuk membantu dan melayani masyarakat sesuai dengan tugas jabatannya, kemudian notaris dapat diberikan honorarium sebagai upah dari jasanya. Dari pernyataan tersebut hubungan masyarakat dengan Notaris adalah layanan jasa produk hukum.

Perjanjian menurut rumusan pasal 1313 KUHPerdara, didefinisikan sebagai:“suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.³

Menurut Subekti “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu“.

Sedangkan pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut.

Menurut pendapat Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah “suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”. Menurut R wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia; Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Cetakan Keempat* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2014), hal. 14.

³ Subekti, *Pokok - Pokok Hukum Perdata, Cetakan TigaPuluhDua* (Jakarta; Intermasa, 2005), hal 38

Menurut A,Qirom Samsudin Meliala bahwa perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana seorang lain itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁴

Berbagai definisi di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian yaitu pertama, adanya Kaidah Hukum. Kaidah dalam hukum kontrak dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum kontrak tertulis adalah kaidah kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan undang-undang, traktat dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum kontrak tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat.

Hukum mengatur hubungan antara anggota masyarakat dan antara subyek hukum. Pengertian Subyek hukum ialah siapa yang dapat mempunyai hak dan cakap untuk bertindak di dalam hukum atau dengan kata lain siapa yang cakap menurut hukum untuk mempunyai hak.⁵

Ada beberapa pengertian tentang subyek hukum menurut para sarjana:⁶

1. Subyek hukum menurut Subekti adalah pembawa hak atau subyek di dalam hukum yaitu orang.
2. Subyek hukum menurut Mertokusumo adalah segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum. Hanya manusia yang dapat menjadi subyek hukum.
3. Subyek hukum menurut Syahrani adalah pendukung hak dan kewajiban.
4. Subyek hukum menurut Chaidir Ali adalah manusia yang berkepribadian hukum, dan segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat demikian itu dan oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.
5. Subyek hukum menurut Agra adalah setiap orang yang mempunyai hak dan kewajiban sehingga mempunyai wewenang hukum atau disebut dengan *Rechtsbevoegdheid*.

⁴ Lena Griswati, Dalam Retna Gumanti. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara)”, <http://ejurnal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>, diakses pada 17 September 2023.

⁵ Kansil, C.T.S. *et al*, *Modul Hukum Perdata*, (Jakarta, PradnyaParamita), hal. 84

⁶ Harumiati Natadimaja, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Orang Dan Hukum Benda*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hal. 7

Berdasarkan pendapat para sarjana di atas disimpulkan, subyek hukum adalah segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum sehingga segala sesuatu yang dimaksud dalam pengertian tersebut adalah manusia dan badan hukum. Jadi, manusia oleh hukum diakui sebagai penyandang hak dan kewajiban sebagai subyek hukum atau sebagai orang.⁷

Subyek hukum mempunyai peranan yang penting dalam hukum, khususnya hukum perdata karena subyek hukum tersebut mempunyai wewenang hukum. Hukum perdata mengenal subyek hukum sebagai salah satu bagian dari kategori hukum yang merupakan hal yang harus diperhatikan karena subyek hukum adalah konsep dan pengertian (*concept en begriff*) yang mendasar.⁸

Orang sebagai subyek hukum dibedakan dalam 2 (dua) pengertian, yaitu:⁸

1. *Natuurlijke persoon* atau *menselijk persoon* yang disebut orang dalam bentuk manusia atau manusia pribadi.
2. *Rechts persoon* yang disebut orang dalam bentuk badan hukum atau orang yang diciptakan hukum secara fiksi atau *persona ficta*. Sedangkan badan hukum (*Rechts persoon*) dibedakan pula dalam 2 macam yaitu:
 - a Badan hukum publik (*Publiek Rechts Persoon*) yang sifatnya terlihat unsur kepentingan publik yang ditangani oleh negara.
 - b Badan hukum privat (*Privaat Rechts Persoon*) yang sifatnya unsur-unsur kepentingan individu dalam badan hukum swasta.

Pengertian mengenai siapakah yang dianggap sebagai orang dalam hukum menurut Hardjawidjaja yang pertama ialah “manusia” yang menurut anggapan umum merupakan manusia secara fisik akan tetapi menurut *Eggen* yang dimaksud sebagai “orang” dalam buku kesatu KUHPerdata (Kitab

⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 72

⁸ Rosnidar Sembiring, *Hukum Keluarga (Harta-Harta Benda Dalam Perkawinan)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hal. 7

Undang-undang Hukum Perdata) adalah manusia sebagai *rechts persoon* (perorangan sebagai subyek hukum).⁹

Selain subjek hukum dalam hukum perdata juga mengatur adanya Prestasi. Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur, prestasi terdiri dari Memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, Tidak berbuat sesuatu, selanjutnya harus adanya kesepakatan dalam pembuatan akta autentik, kesepakatan adalah penyesuaian pernyataan kehendak antara para pihak, kata sepakat adalah salah satu syarat sahnya perjanjian yang terkandung dalam pasal 1320 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum atau dapat dituntut apabila tidak dipenuhinya prestasi. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.¹⁰ Syarat-syarat Sahnya Perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian,yaitu:

1. Kesepakatan antara para pihak, adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu dan;
4. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 KUHPer diatas menjelaskan mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua menjelaskan tentang subjek

⁹ Aloysiur Entah, R., *Hukum Perdata (Suatu Perbandingan Ringkas)*,(Yogykarta: Liberty,1989), hal. 53

¹⁰Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perjanjian*. (Andalas: Fakultas Hukum Universitas Andalas,1986), hal 110.

perjanjian atau syarat subyektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat menjelaskan tentang objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan dari keduanya dikaitkan dengan akibat hukum yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Apabila syarat objektif perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang telah ada sebelumnya menjadi batal, atau perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.¹¹

Sepakat dalam suatu perjanjian pada dasarnya merupakan pertemuan atau penyesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya apabila memang menghendaki apa yang disepakati. Menurut Mariam Darus Budruzaman memberikan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui antar para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran. Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi.¹² Sedangkan menurut J.Satrio menyebutkan ada beberapa cara mengemukakan kehendak tersebut, yaitu menerangkan secara tegas yaitu dengan akte autentik dan dengan akte di bawah tangan. Selanjutnya dilakukan secara diam-diam. Sekalipun undang-undang tidak secara tegas mengatakan, tetapi dari ketentuan-ketentuan yang ada, antara lain pasal 1320 *juncto* Pasal 1338 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum

¹¹ Gunawan Wijaya, *Buku Jual Beli*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal 68

¹² Khairandy Ridwan, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hal 11

Perdata), dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya, kecuali ditentukan lain, undang-undang tidak menentukan cara orang menyatakan kehendak.

Suatu perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal yang disebut di bawah ini, yaitu:

1. Adanya paksaan yang dijelaskan setiap tindakan yang tidak adil atau ancaman yang menghalangi kebebasan kehendak para termasuk dalam tindakan pemaksaan. Di dalam hal ini, setiap perbuatan atau ancaman melanggar undang-undang jika perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan kewenangan salah satu pihak dengan membuat suatu ancaman, yaitu setiap ancaman yang bertujuan agar pada akhirnya pihak lain memberikan hak. Kewenangan ataupun hak istimewanya.
2. Adanya tindakan penipuan. Penipuan adalah tindakan tipu muslihat. Menurut Pasal 1328 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dengan tegas menyatakan bahwa penipuan merupakan alasan pembatalan perjanjian.

Kelalaian untuk menginformasikan suatu peristiwa dan kejadian atas adanya cacat tersembunyi pada suatu benda bukan merupakan penipuan karena hal ini tidak mempunyai maksud jahat dan hanya merupakan kelalaian belaka. Selain itu, tindakan tersebut haruslah berjalan secara alami bahwa pihak yang ditipu tidak akan membuat perjanjian melainkan karena adanya unsur penipuan.

Menurut J. Satrio, istilah yang tepat untuk menyebut syaratnya perjanjian yang kedua ini adalah adanya kecakapan untuk membuat perjanjian. Pasal 1329 KUHperdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap.

Kemudian Pasal 1330 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu:

1. Orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan dalam pernikahan.

Kecakapan dalam melakukan perjanjian, berdasarkan dengan kondisi dari pihak yang bersangkutan diletakan di bawah pengampuan. Seseorang dapat diletakan di bawah pengampuan apabila termasuk dalam golongan yang dibuktikan dengan seseorang tersebut gila, dungu, mata gelap, lemah akal atau juga pemboros. Orang yang demikian itu tidak menggunakan akal sehatnya, dan oleh karenanya dapat merugikan dirinya sendiri dan juga orang lain karena kondisinya tersebut. Seseorang yang telah dinyatakan pailit juga tidak cakap untuk melakukan perikatan tertentu. Seseorang yang telah dinyatakan pailit untuk membuat suatu perikatan yang menyangkut harta kekayaannya. Selanjutnya Suatu Hal Tertentu Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu.

“Pasal 1333 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu.”

Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yaitu hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Oleh karena itu, objek perjanjian tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa.

J. Satrio menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Mengenai Kausa Hukum yang Halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Kata kausa yang diterjemahkan dari kata *oorzaak* (Belanda) atau *causa* (Latin) bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian jual beli, isi dan tujuan atau kausanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang, sedangkan pihak lainnya menghendaki uang.

Menurut Pasal 1335 *juncto* 1337 KUHPerdota (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dikatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan bukanlah masalah yang mudah, karena istilah kesusilaan ini sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya.

Notaris diangkat oleh pemerintah untuk kepentingan publik. Wewenang dari Notaris diberikan oleh undang-undang untuk kepentingan publik bukan untuk kepentingan diri Notaris sendiri. Oleh karena itu kewajiban-kewajiban Notaris adalah kewajiban jabatan. Menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Dalam menjalankan jabatannya Notaris mempunyai kewajiban yang harus

dilaksanakan, kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16 Undang-undang

Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN yaitu:

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- c. Mengeluarkan *grosse* akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanyasurat berharga;
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar pusat wasiat departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. Mempunyai cap/ stempel yang memuat lambang negara republik indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
- m. Menerima magang calon notaris.

Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk *originali*. Pengecualian terhadap kewajiban pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada huruf l tidak wajib dilakukan sebagaimana tertera pada Pasal 16 ayat

(7) UUJN, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Jika ketentuan tersebut tidak dipenuhi, maka berdasarkan ketentuan pasal 16 ayat (8) UUJN, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Tugas dan wewenang Notaris diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yaitu membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris merujuk kepada Pasal 15 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa wewenang Notaris yang utama adalah membuat akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna. Suatu akta Notaris memperoleh stempel otentisitas,

menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata jika akta yang bersangkutan memenuhi persyaratan:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum, keamanan Negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dikatakan mengenai masalah ketatanegaraan. Dalam menjalankan jabatannya, terkadang ada pihak notaris yang tidak menjalankan kewenangannya serta mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan profesi jabatannya sebagai notaris dalam melaksanakan tugasnya sebagai notaris dengan sesuai yang ditetapkan di dalam peraturan perundang-undangan, hal ini dapat dilihat dari contoh kasus yang terjadi di Kota Semarang.

Kasus pidana yang pernah terjadi dalam ruang lingkup notaris yaitu pada putusan kasasi nomor 1209 K/Pid/2022 *juncto* putusan tingkat pertama nomor 773/pid.B/2021 PN SMG, dalam kasus ini putusan hakim menyatakan bahwa Terdakwa notaris atas nama Madiyana bersama-sama dengan Terdakwa selanjutnya Fransiska, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Telah melakukan atau turut serta melakukan perbuatan yaitu membuat akta otentik palsu atau memalsukan akta autentik yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai

atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, yang dapat menimbulkan kerugian, yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan” melanggar Pasal 264 Ayat (1) juncto Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) sebagaimana dakwaan Primair Pengadilan Negeri kota Semarang.

Pasal 264 KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)

(1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:

1. akta-akta otentik;
2. surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
3. surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
4. talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
5. surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.

(2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Pasal 55 KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)

1. Dipidana sebagai pelaku tindak pidana:
 - 1) mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan;
 - 2) mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu, dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan.
2. Terhadap penganjur, hanya perbuatan yang sengaja dianjurkan sajalah yang diperhitungkan, beserta akibat-akibatnya.

Notaris terbukti turut serta membuat akta kuasa menjual palsu untuk membantu pihak lain, dengan mengesampingkan prinsip kehati hatiannya dalam jabatannya sebagai notaris karena terbukti menyuruh melakukan membuat 4 akta kuasa menjual diluar kesepakatan para pihak pemilik sebelumnya sehingga ruko tersebut dijual oleh tersangka Puput kepada org lain tanpa diketahui oleh pihak pemilik sebelumnya.

Notaris terbukti bersalah karena membantu terdakwa untuk melakukan suatu tindak penipuan, sehingga dihukum pada pasal tersebut, ada kejanggalan yang terjadi dalam kasus ini karena pihak notaris membuat 4 akta kuasa menjual tanpa kesepakatan diantara kedua pihak yaitu antara Suratinah dan Puput untuk menjual ruko tersebut setelah adanya proses pemecahan sertifikat, yg dimanfaatkan oleh pihak Puput karena adanya celah waktu dalam proses tersebut untuk melanggar kesepakatan kerjasama di awal, dan melakukan perbuatan tindak pidana penipuan dengan menjual ruko tersebut ke pihak lain yaitu kepada Hendro, Asmui, Jauhari, dan Kristina tanpa diketahui oleh pihak Suratinah terlebih dahulu, dan dalam hal ini tidak adanya komunikasi lebih lanjut antara pihak Notaris dan kedua pihak sehingga mengakibatkan kerugian oleh pihak Suratinah karena tidak mendapatkan keuntungan atau hasil dari penjualan ruko tersebut.

Notaris pada saat terbitnya akta kuasa menjual, yg diduga disuruh oleh pihak Puput berbohong dengan memberikan keterangan palsu kepada pihak notaris untuk melakukan tindak pidana penipuan penjualan ruko oleh pihak Puput kepada pihak pembeli Hendro serta ketiga pihak lainnya yang tercantum diatas dan juga dalam hal ini pihak Notaris juga mengabaikan prinsip kehati hatian dimana pada

saat penandatanganan 4 surat akta tersebut tidak dilakukan di wilayah kantor notaris dan tidak dihadapan Notaris, semua itu dilakukan oleh pihak staff yaitu Fransiska yg ikut turut serta dalam tindak pidana penipuan ini.

Dipidananya seseorang tidaklah cukup apabila orang itu telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau bersifat melawan hukum, Jadi, meskipun perbuatannya memenuhi rumusan delik (*ab objective of penol provision*), namun hal tersebut belum memenuhi syarat untuk penjatuhan pidana. Untuk pemidanaan masih perlu adanya syarat, bahwa orang yang melakukan perbuatan itu mempunyai kesalahan atau bersalah (*subjective built*). Disini berlaku “tiada pidana tanpa kesalahan” (*keine strafe ohne schuld atau geen strafzonder schuld atau nulla poena sine culpa*). *Culpa* disini dalam arti luas, meliputi juga kesengajaan.¹³

Menjalankan tugas dan jabatan notaris harus mengikuti aturan dan patuh kepada UUJN dan Kode Etik serta harus memperhatikan asas, salah satunya adalah penerapan kepada asas kehati-hatian. Dalam hal mengenal para penghadap yang hadir ke kantor. Notaris haruslah benar-benar dapat mengenal para penghadap, supaya tidak terjadi kesalahan dalam mengenal dan menjalankan tugasnya dalam hal membuat akta. Pembacaan akta penting artinya agar para pihak yang menandatangani dan menyaksikan dengan adanya akta tersebut

¹³ Agus Budiarto, *Delik Suap Korporasi di Indonesia*, (Bandung: CV.Karya Putra Darwati, 2012), hal.55

benar-benar sepenuhnya sesuai dengan kesepakatan akan hal-hal yang diperjanjikan dan dinyatakan dan juga akibat-akibat hukumnya.¹⁴

Pasal 38 ayat (3) huruf c Undang-undang Jabatan Notaris ditegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap notaris. Dengan demikian isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak notaris, melainkan notaris hanya membingkainya dalam bentuk akta notaris sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris.¹⁵

Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.

Surat keterangan palsu yang terjadi karena tidak diterapkan prinsip kehati-hatian dari para penghadap menjadi permasalahan bagi notaris. Meskipun Notaris tidak bertanggungjawab atas keterangan palsu dan dokumen yang terlampir dibuat oleh para penghadap, akan tetapi ini dapat merugikan notaris. Ketika terjadi sengketa notaris akan dipanggil dan dimintai keterangan sebagai saksi. Pihak notaris juga dapat sebagai salah satu pihak yang terlibat dan turut serta terhadap akibat hukum dan menyebabkan kerugian secara materi.

¹⁴ Freddy Haris & Leny Helena, *Notaris Indonesia*, (Jakarta : Lintas Cetak Publishig,2017), hal 77

¹⁵ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, (Surabaya : Citra AdityaBakti, 2010), hal 30

Berkaitan dengan latar belakang yang telah diuraikan diatas, Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Profesi Jabatan Notaris Terhadap Akta Kuasa Menjual yang Mengandung Unsur Pidana Pemalsuan”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan prinsip kehati hatian dalam profesi jabatan notaris terhadap akta kuasa menjual yang mengandung unsur pidana pemalsuan ?
2. Bagaimana pertanggung jawaban notaris untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap kelemahan yang terjadi apabila notaris tidak menerapkan prinsip kehati hatian dalam profesinya ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini berdasarkan dengan rumusan masalah yang tercantum diatas adalah untuk memecahkan persoalan hukum terhadap prinsip kehati hatian dalam profesi jabatan notaris yang membuat akta kuasa menjual mengandung unsur pidana pemalsuan, serta memecahkan persoalan hukum terhadap pertanggung jawaban Notaris dan mendapatkan kepastian hukum terhadap kelemahan yang terjadi apabila notaris tidak menerapkan prinsip kehati hatian dalam menjalankan profesinya.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Untuk memberikan kontribusi pengembangan ilmu hukum terkait penerapan prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan oleh setiap pejabat profesi Notaris dalam pembuatan akta otentik.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi tentang penerapan mengenai prinsip kehati-hatian yang diterapkan serta dilakukan oleh setiap pejabat profesi Notaris di Indonesia Berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Dalam bab ini, dibagi menjadi lima sub bab. Pertama, yaitu Latar belakang dimana penulis menceritakan tentang urutan peristiwa yang menyebabkan penulis memilih topik penelitian tersebut. Kedua adalah Rumusan Masalah. Ketiga, adalah Tujuan Penelitian. Keempat, adalah Manfaat Penelitian. Kelima, adalah Sistematika Penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan tinjauan teoritis dan konseptual yang mengkaji data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersebut meliputi Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris (Ikatan Notaris Indonesia) dan peraturan perundang undangan Lainnya serta dilengkapi dengan hasil wawancara dengan narasumber.

BAB III: METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis metode penelitian normatif - empiris penelitian hukum normatif – empiris yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat dan didukung dengan data-data empiris. Penelitian hukum normatif empiris merupakan (*applied law research*) merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif-empiris berupa produk perilaku hukum.¹⁶ Dikatakan penemuan kembali karena bahan atau data hukum yang digunakan pada dasarnya telah ada di berbagai perpustakaan, berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber terpercaya maupun di lapangan.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab yang dimana akan membahas mengenai hasil dari penelitian atas permasalahan yang ada serta analisa terhadap masalah agar mencapai suatu kebenaran akademik. Adapun permasalahan yang akan dilakukan penelitian, antara lain terkait Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Terhadap Profesi Jabatan Notaris Terhadap Akta Kuasa Menjual Yang Mengandung Unsur Pemalsuan.

¹⁶ Abdulkahir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hal 52

BAB V: PENUTUP

Penutup berisikan suatu kesimpulan terkait permasalahan yang dibahas dan diakhiri dengan saran-saran yang diberikan oleh penulis terkait permasalahan yang ada yang ditujukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan terhadap topik permasalahan.

