

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) Pasal 1 ayat (3) menegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum yang menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi seluruh rakyatnya.¹ Untuk mengimplementasikan prinsip negara hukum tersebut, Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) memberikan dasar hukum dan pedoman pelaksanaan tugas Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dengan kekuatan pembuktian yang kuat. Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN ditegaskan bahwa Notaris/PPAT wajib bertindak seksama, jujur, dan penuh kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya, guna menjaga kepercayaan masyarakat dan menjamin keadilan hukum.

Notaris/PPAT merupakan jabatan yang juga harus menegakkan keadilan dan kebenaran saat menjalankan tugas. Dengan demikian Notaris/PPAT dapat terlindungi dalam menjalankan tugasnya, begitu juga pihak yang berhubungan dengan Notaris/PPAT, sehingga antara Notaris/PPAT dan para pihak yang menghadap dapat saling percaya. Karena Notaris/PPAT sebagai jabatan yang diberi kepercayaan tidak berarti apa-apa jika ternyata mereka menjalankan tugas jabatan sebagai

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 ayat (3).

Notaris/PPAT yang tidak dapat dipercaya. Dalam hal ini, antara jabatan Notaris/PPAT dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan Notaris/PPAT) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.²

Kedudukan seorang Notaris/PPAT sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris/PPAT biasanya dianggap sebagai pejabat, tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (*konstatir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.³

Notaris/PPAT mempunyai tugas dengan memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan sebaik-baiknya. Notaris/PPAT melalui akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya, terkandung suatu beban dan tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Untuk itu diperlukan suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial, terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada Kode Etik Profesi, sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada. Seorang Notaris/PPAT harus menjunjung tinggi tugasnya serta melaksanakannya dengan tepat dan jujur, yang berarti bertindak menurut kebenaran sesuai dengan sumpah jabatan Notaris/PPAT. Seorang Notaris/PPAT dalam memberikan pelayanan,

² Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hal. 83.

³ *Op. Cit*, Tan Thong Kie, hal. 144.

harus mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nurani.⁴

Akta Notaris/PPAT sebagai produk dari Pejabat Publik, adalah suatu akta yang harus dilakukan dengan asas praduga sah, asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris/PPAT, yaitu akta Notaris/PPAT harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke Pengadilan Umum. Dengan demikian penerapan asas praduga sah untuk akta Notaris/PPAT dilakukan secara terbatas jika ketentuan di penuhi.⁵

Akta yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT mempunyai keistimewaan tersendiri, karena Akta Notaris/PPAT merupakan produk dari pejabat publik, maka penilaian terhadap Akta Notaris/PPAT wajib dilakukan dengan asas praduga sah. Maksud dari penilaian terhadap Akta Notaris/PPAT menggunakan asas praduga sah adalah Akta Notaris/PPAT wajib di anggap benar dan sah sampai ada pihak yang menyatakan dan dapat membuktikan kebenaran dan keabsahan akta tersebut adalah tidak sah. Pihak yang ingin menyatakan dan membuktikan bahwa akta tersebut merupakan akta yang tidak sah, harus dengan jalur gugatan ke Pengadilan Umum.

Pada dasarnya Notaris/PPAT harus sangat hati-hati dalam menjalankan jabatan yang berawal dari perbedaan dan ketidak samaan

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hal. 60.

⁵ *Op, Cit*, Habib Adjie, hal. 80- 81,

kepentingan diantara para pihak karena dalam hal ini Notaris/PPAT merupakan pihak yang netral tidak boleh memihak ke satu sisi agar tercapainya perjanjian yang di harapkan oleh para pihak dengan seimbang dan tidak berat sebelah. Notaris/PPAT mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak. Sebelum sampai pada keputusan seperti ini, Notaris/PPAT harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris/PPAT, meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepadanya, mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak. Keputusan tersebut harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak. Pertimbangan tersebut harus memperhatikan semua aspek hukum termasuk masalah hukum yang akan timbul di kemudian hari. Selain itu, setiap akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris/PPAT harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/penghadap.⁶

Dalam menjalankan Notaris/PPAT dapat “mempengaruhi” klien dalam menentukan pilihan untuk menentukan tindakan hukumnya. Sebetulnya selain pengaruh Notaris/PPAT terhadap para kliennya, Notaris/PPAT pun bisa dipengaruhi oleh faktor di luar Notaris/PPAT. Walaupun seharusnya Notaris/PPAT bersikap konservatif dan pragmatis, yaitu kehati-hatian dan tidak mengambil resiko, tidak dapat dipungkiri

⁶ Habib Adjie, *Hukum Notaris/PPAT Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), hal. 87.

bahwa pengaruh Notaris/PPAT terhadap kliennya sedikit banyak akan bergantung pada, baik ilmu yang dimilikinya, pribadi, watak, maupun karakter Notaris/PPAT nya sendiri. Interaksi terjadi antara perilaku Notaris/PPAT dan perbuatan hukum klien.

Dalam pelayanan profesi Notaris/PPAT harus berhati hati - hati karena apabila ada kelalaian yang dilakukan oleh Notaris/PPAT akan berdampak menjadi pelanggaran hukum yang akan menjerat Notaris/PPAT ke meja hukum. Seorang Notaris/PPAT berlindung dengan Pasal 66 Undang-Undang No 2 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT (yang selanjutnya akan di singkat dengan UUJN) menjelaskan bahwa memberi perlindungan dan persamaan kedudukan di hadapan hukum kepada Notaris/PPAT dalam memberi keterangan dalam proses hukum tentang kerasahasiaan akta, tapi apabila akan melalui proses peradilan Majelis Pengawas Daerah harus memberi persetujuan terlebih dahulu barulah Notaris/PPAT memberikan data yang dibutuhkan, hal ini agar Notaris/PPAT tidak di nilai melanggar Kode Etik Notaris/PPAT.

Seorang Notaris/PPAT dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris/PPAT dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Prinsip kehati-hatian sangat diperlukan sebagaimana penerapan Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUJN, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak seksama dan penuh kehati-hatian. Sejauh ini keterangan para penghadap patut

dipertanyakan dalam pembuatan akta terhadap Notaris/PPAT karena para penghadap rela melakukan cara apapun untuk memenuhi keinginannya. Prinsip kehati-hatian Notaris/PPAT harus mengenal penghadap sebagaimana diatur dalam Pasal 39 Ayat (2) dan (3) UUNJ. Dalam Pasal 39 Ayat (2) ditentukan bahwa *“penghadap harus dikenal oleh Notaris/PPAT atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 orang saksi mengenal atau diperkenalkan oleh 2 penghadap lainnya.”* Dalam Ayat (3) ditentukan bahwa *“pengenalan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.”*⁷

Akta yang dibuat seorang Notaris/PPAT memiliki bukti yang sah dimana pembuktian seorang Notaris/PPAT harus melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam suatu perjanjian salah satunya perjanjian kredit perbankan. Pada dasarnya perjanjian berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Dalam Pasal 1313 KUHPdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya yang dinamakan perikatan. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan.

⁷ Farma SH, *Penerapan Prinsip Kehati- Hatian Oleh Notaris/PPAT*, Tesis, Semarang: Program Magister Kenotariatan Tahun Universitas Islam Sultan Agung, 2016, hal. 14.

Kedudukan seorang Notaris/PPAT sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sangat dibutuhkan terutama dalam hal membuat akta-akta yang menghasilkan alat - alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik. Dalam hal ini Notaris/PPAT harus aktif dalam pekerjaannya, dan bersedia melayani masyarakat dimanapun juga. Notaris/PPAT tidak hanya melayani masyarakat perkotaan tapi juga harus melayani masyarakat perdesaan sekalipun harus mengeluarkan tenaga dan materil yang tidak sedikit untuk melayani masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris/PPAT.

Dapat dilihat dalam Pasal 66 UUNJ apabila seorang Notaris/PPAT telah melakukan kelalaian tidak dapat menghidar apabila ada panggilan dari pihak berwajib untuk memberi keterangan dengan alasan rahasia jabatan dalam Pasal 66 UUNJ dengan jelas bahwa dapat dilakukan pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan Notaris/PPAT untuk memberi keterangan setelah memperoleh persetujuan dari MPD. Sesuai Pasal 66 Ayat (1) tersebut dapat dikatakan bahwa kata “persetujuan” mempunyai arti bahwa tidak adanya persetujuan makat tidak dapat dilakukan. Hal ini menunjukkan adanya kerahasiaan dan bahwa tidak dengan mudah untuk mengambil fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris/PPAT dalam penyimpanan Notaris/PPAT dan memanggil Notaris/PPAT untuk hadir

dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuat atas protokol Notaris/PPAT yang berada dalam penyimpanan Notaris/PPAT.⁸

Tugas dan wewenang MPD adalah untuk memeriksa Notaris/PPAT sehubungan dengan permintaan penyidik, penuntut umum atau hakim untuk mengambil fotokopi minuta atau surat-surat lainnya yang dilekatkan pada minuta atau dalam protokol Notaris/PPAT dalam penyimpanan Notaris/PPAT, juga pemanggil Notaris/PPAT yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau dalam protokol Notaris/PPAT yang berada dalam penyimpanan Notaris/PPAT. Hasil akhir pemeriksaan adalah persetujuan atau menolak permintaan penyidik, penuntut umum atau hakim.

Dalam Pasal 1320 Ayat (4) KUHPdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus didasari dengan sebab yang halal, tidak bertentangan dengan kepentingan umum dan hal kesusilaan, ini dipertegas dengan Pasal 1335 KUHPdata yang menyatakan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab yang palsu maka tidak memiliki kekuatan hukum. Maka Notaris/PPAT harus teliti dalam setiap pembuatan akta karena dalam KUHPdata mengatur tentang pertanggung jawaban yang menimbulkan perbuatan hukum mengingat Notaris/PPAT merupakan Pejabat Negara yang diberi wewenang dalam pembuatan Akta Autentik dan dapat diminta pertanggung jawaban atas akta yang dibuatnya.

⁸ Karina Prasetyo Putri, *Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris/PPAT Purna Bakti Terhadap Akta Yang Pernah Dibuat Analisis Pasal 65 dan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT*. Tesis, Malang: Program Studi Magister kenotariatan Universitas Brawijaya, 2016, hal. 50

Pasal 1365 KUHPdata bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian tersebut.⁹ Dan setiap orang yang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga dikarenakan kelalaian dan ketidakhati-hatianya. Oleh sebab itu Notaris/PPAT dalam menjalankan prakteknya tetap dalam kehati-hatian. Kedudukan seorang Notaris/PPAT sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat sangat dibutuhkan terutama dalam hal membuat akta-akta yang menghasilkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik. Dalam hal ini Notaris/PPAT harus aktif dalam pekerjaannya, dan bersedia melayani masyarakat dimanapun juga. Notaris/PPAT tidak hanya melayani masyarakat perkotaan tapi juga harus melayani masyarakat pedesaan sekalipun harus mengeluarkan tenaga dan materil yang tidak sedikit untuk melayani masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris/PPAT.

Akta Notaris/PPAT sebagai akta otentik harus dianggap sah jika dalam pembuatan akta Notaris/PPAT tersebut dibuat atas dasar kewenangan dan sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris/PPAT, akta Notaris/PPAT sebagai produk dari pejabat umum, maka penilaian terhadap akta Notaris/PPAT harus dilakukan dengan asas praduga sah (*vermocden van rechtmatigheid*) atau (*presumption instae cause*) asas hukum ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris/PPAT yaitu akta harus dianggap sah sampai ada pihak yang

⁹ KUHPdata, Pasal 1365.

menyatakan akta tidak sah dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada keputusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Notaris/PPAT tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.¹⁰ Adanya asas ini maka akta autentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT harus dianggap sah dan mengikat para pihak sebelum dapat dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materil atas akta autentik tersebut. Apabila tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut.

Dalam gugatan untuk menyatakan akta Notaris/PPAT tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan materil akta Notaris/PPAT jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Asas praduga sah tidak dapat dipergunakan untuk menilai akta batal demi hukum . Karena batal demi hukum dianggap tidak pernah ada.

Ditinjau dari aspek teoritik dan praktek peradilan, pada hakikatnya Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya dilihat dari dimensi fundamental, Notaris/PPAT harus menjalankan Jabatan sesuai dengan undang-undang, kode etik, aspek kehati-hatian, kecermatan, kejujuran dan amanah apabila aspek ini terabaikan dalam pembuatan akta, maka

¹⁰ Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris/PPAT dan PPAT Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hal. 85

Notaris/PPAT tersebut akan menanggung akibat atas pelanggaran prinsip fundamental yang harus dipenuhinya. Untuk melindungi produk akta yang dibuat oleh seorang Notaris/PPAT Perlindungan hukum terhadap produk hukum seorang Notaris/PPAT dapat dilindungi dengan adanya suatu asas praduga sah. Asas praduga sah (*Vermoeden van Rechtmatigheid atau Presumptio Iustae Causa*) adalah asas yang menganggap sah suatu produk hukum sebelum adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan tidak sah.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusi No 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Pengguna Jasa Bagi Notaris/PPAT (yang akan di singkat dengan PMPJ) ini mewajibkan Notaris/PPAT untuk lebih teliti dan hati-hati dalam mengenal para penghadap, baik memeriksa kelengkapan dan keaslian dokumen yang diperlihatkan, Notaris/PPAT juga harus hati-hati apakah transaksi yang akan di buat dihadapan Notaris/PPAT merupakan hasil pencucian uang atau bukan hal ini diperkuat dengan Pasal 2 PMPJ yang menegaskan kewajiban Notaris/PPAT mengenali pengguna jasa.

Kewajiban melaksanakan Prinsip Kehati-hatian ini didukung dengan adanya Sanksi yang tertera dalam Pasal 30 PMPJ yang menyatakan bahwa pemberian sanksi dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan mengenai Kenotariatan. Dokumen Palsu dan keterangan palsu dari para penghadap menjadi permasalahan bagi Notaris/PPAT. Meskipun Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab atas dokumen palsu dan keterangan palsu yang dibuat oleh para penghadap,

akan tetapi ini dapat merugikan Notaris/PPAT. Ketika terjadi sengketa Notaris/PPAT akan dipanggil dan dimintai keterangan sebagai saksi. Tidak sedikit waktu dan kerugian secara materi yang akan dihabiskan.

Pada penelitian ini terdapat isu hukum bahwa permasalahan yang terjadi dalam proses pembuatan akta autentik disebabkan karena dalam UUJN tidak mengatur secara jelas prinsip-prinsip atau langkah-langkah Notaris/PPAT untuk bekerja lebih berhati-hati dalam proses pembuatan akta, sehingga Notaris/PPAT tidak memiliki pedoman dan tuntunan yang berguna untuk mencegah terjadinya kejahatan dalam akta autentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

Hal tersebut terbukti sesuai yang terjadi pada contoh kasus ini, peran Notaris/PPAT yang seharusnya berfungsi sebagai pihak yang mengawasi keabsahan transaksi dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat, justru mengalami kegagalan dalam menjalankan kewajibannya. putusan Nomor 86/PDT/2021/PT MTR Pada kasus ini, terjadi perselisihan mengenai perjanjian jual beli antara Handy Hermanto dan Drs. I Gusti Bagus Ngurah Harry, yang melibatkan akta-akta yang disusun oleh Notaris/PPAT Dwi Zaljunia, SH., M.Kn. Dalam proses persidangan, Pengadilan Tinggi Mataram menyatakan bahwa terdapat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang mengakibatkan akta-akta yang dibuat pada tanggal 26 Februari 2018 dan 19 Juni 2019 tidak sah dan batal demi hukum.

Keputusan ini berfokus pada pencabutan kekuatan hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang

terkait dengan transaksi antara pihak-pihak tersebut. Selain itu, pengadilan juga memutuskan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 718/Pagutan Timur adalah sah milik Penggugat dan harus diserahkan tanpa syarat oleh Tergugat kepada Penggugat.

Majelis Hakim menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam pembuatan dan pengesahan dokumen-dokumen hukum, yang seharusnya dilakukan dengan cermat dan tanpa ada unsur pemaksaan atau penyalahgunaan keadaan. Keputusan ini juga memberikan hukuman kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara serta kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat.

Kasus ini menunjukkan pentingnya peran Notaris/PPAT dalam memastikan bahwa setiap akta yang disusun memenuhi semua persyaratan hukum dan tidak mengandung unsur yang dapat merugikan pihak lain, seperti yang tercermin dalam ketentuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang mengatur kewajiban Notaris untuk memastikan keabsahan dokumen yang mereka buat.

Kasus seperti ini terjadi dikarenakan kurangnya kehati-hatian Notaris/PPAT dalam proses pembuatan akta autentik sehingga dalam prakteknya sering terjadi kejahatan oleh para pihak seperti pemalsuan identitas, keterangan palsu, tanda tangan palsu, kwitansi palsu atau sertifikat palsu yang mengakibatkan cacat hukum pada akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Pemalsuan Surat dan Keterangan Palsu oleh para pihak tersebut dapat merugikan Notaris/PPAT yang sudah menjalankan

tugasnya dengan itikad baik malah dianggap turut serta karena para pihak memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik yang dibuatnya. Bahkan dalam prakteknya sering terjadi Notaris/PPAT ikut dipanggil baik sebagai saksi bahkan sebagai tersangka karena aktanya yang bermasalah.

Apabila Notaris/PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting, itu berarti Notaris/PPAT bertindak tidak hati-hati. Prinsip kehati-hatian ini merupakan aplikasi dari Pasal 16 ayat 1 huruf a yang menyatakan “dalam menjalankan jabatannya Notaris/PPAT wajib bertindak seksama”. Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa Notaris/PPAT dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar Notaris/PPAT selalu dalam rambu-rambu yang benar. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap Notaris/PPAT tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa Notaris/PPAT. Sesuatu perbuatan harus diambil dan disusun dengan pertimbangan cermat.

Menurut aspek filosofisnya, dalam membuat akta autentik, Notaris/PPAT harus menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum sebagaimana berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN). Dari ketentuan tersebut, maka dapat dipahami bahwa Notaris/PPAT dalam membuat akta autentik dituntut memiliki

keterampilan yang mumpuni serta berkepribadian jujur guna menegakkan kepastian hukum bagi masyarakat. Namun tidak menutup kemungkinan adanya kesalahan dalam pembuatan akta tersebut yang mewajibkan Notaris/PPAT tersebut untuk mempertanggungjawabkan akta yang telah dibuatnya.

Berdasarkan fenomena tersebut, maka sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik Notaris/PPAT seringkali bertindak tidak hati-hati yang berakibat menimbulkan permasalahan hukum, ini disebabkan karena para pihak yang membuat akta autentik memberikan dokumen palsu ataupun memberikan keterangan palsu kepada Notaris/PPAT sehingga menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya. Oleh karena itu prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta autentik tersebut harus selalu ditegakkan oleh Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya dengan bertindak teliti, cermat, amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum karena jika ada kasus pemalsuan atau memasukkan keterangan palsu dalam pembuatan akta autentik tersebut, Notaris/PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi.

Berdasarkan uraian-uraian diatas penulis tertarik untuk mengangkat judul tesis dengan judul yaitu **”PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI/AKTA JUAL BELI OLEH PENGADILAN AKIBAT KELALAIAN NOTARIS/PPAT DALAM MENERAPKAN PRINSIP KEHATI-HATIAN”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan batasan atau berakhirnya permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan Perjanjian pengikatan jual beli/akta jual beli terhadap para pihak yang terlibat?
2. Bagaimana implementasi prinsip kehati-hatian oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli/akta jual beli untuk menghindari pembatalan oleh pengadilan?

1.3. Tujuan Penelitian

Identifikasi tujuan yang hendak dicapai dalam suatu penelitian adalah sangat penting mengingat tujuan penelitian dengan manfaat yang diperoleh dari penelitian sangat erat hubungannya. Oleh sebab itu, tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis dampak hukum yang timbul dari pembatalan Perjanjian pengikatan jual beli/akta jual beli terhadap para pihak yang terlibat, baik dari segi hak dan kewajiban hukum
2. Untuk mendapatkan solusi tentang implementasi prinsip kehati-hatian oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli/akta jual beli untuk menghindari pembatalan oleh pengadilan.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penulisan ini baik secara teoritis maupun secara praktis, adalah:

1. Secara Teoritis: Penelitian ini dapat memberikan kontribusi pada pengembangan teori mengenai peran Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli serta prinsip kehati-hatian yang harus diterapkan. Dengan demikian, penelitian ini akan memperkaya khasanah literatur hukum, khususnya yang berkaitan dengan kewenangan Notaris/PPAT dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli.
2. Secara praktis: Penelitian ini memberikan panduan praktis bagi Notaris/PPAT untuk lebih memahami dan melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli, serta menyarankan langkah-langkah konkret yang dapat diambil untuk menghindari kesalahan yang dapat berujung pada pembatalan akta. Hal ini dapat membantu Notaris/PPAT untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan meminimalisir risiko hukum dalam menjalankan profesinya.

1.5. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan Proposal tesis ini menggunakan kerangka penulisan dalam beberapa bagian yang akan menggambarkan alur pengerjaan penelitian agar menghasilkan karya ilmiah yang sistimatis, logis dan komperhensif melalui sistimatika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN.

Bab ini berisikan latar belakang masalah, selanjutnya rumusan masalah yang merupakan hal-hal yang akan dikaji di dalam tugas akhir ini,

selanjutnya tujuan penelitian, serta manfaat penelitian yang terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini dibagi menjadi dua sub-bab yaitu landasan teori dan juga landasan konseptual, landasan teori yang terdiri dari Teori kepatian Hukum dan Teori tanggungjawab Hukum, pengertian Notaris, kewajiban Notaris, tanggungjawab Notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). landasan konseptual yang terdiri dari Tinjauan Konseptual Tentang Akta dan Bentuk-Bentuk Akta dan Tinjauan Konseptual Tentang Prinsip Kehati-hatian

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi metode yang dipakai dalam pengerjaan tugas akhir ini, yaitu jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, pendekatan penelitian dan analisa data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini merupakan hasil dari penelitian yang dikaji oleh penulis sesuai dengan masalah yang

disebutkan di dalam rumusan masalah yaitu:
Bagaimana akibat hukum dari pembatalan Perjanjian pengikatan jual beli/akta jual beli terhadap para pihak yang terlibat dan Bagaimana implementasi prinsip kehati-hatian oleh Notaris/PPAT dalam pembuatan Perjanjian pengikatan jual beli/akta jual beli untuk menghindari pembatalan oleh pengadilan.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan mengenai jawaban yang dirangkum secara singkat dan menggaris besarkan jawaban dari rumusan masalah, dan juga memberikan saran mengenai akibat hukum dari pembatalan Perjanjian.