

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 5.1. Kesimpulan

Ketentuan uji tuntas (*due diligence*) bagi seorang Notaris yang diperlukan dalam membuat suatu perjanjian, belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Namun, seorang Notaris pada saat akan membuat perjanjian yang salah satunya adalah PPJB, tetap harus melakukan pemeriksaan dokumen (*due diligence*) untuk memenuhi prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN. Uji tuntas (*due diligence*) tetap harus dilakukan oleh seorang Notaris dalam bentuk :

1. Melakukan pengenalan terhadap para penghadap. Pengenalan dapat dilakukan dengan pemeriksaan identitas dan dokumen-dokumen terkait yang diberikan oleh penghadap. Notaris juga harus memeriksa apakah penghadap memenuhi syarat untuk membuat perjanjian sesuai dengan hukum yang berlaku.
2. Melakukan pemeriksaan atas dokumen yang diberikan oleh penghadap. Dokumen tersebut harus asli dan benar adanya.
3. Melakukan pemeriksaan kesesuaian dokumen dengan realitas lapangan.
4. Memastikan bahwa perbuatan hukum yang akan dilakukan tidak boleh bertentangan dengan hukum yang berlaku.
5. Memastikan bahwa obyek perbuatan hukum yang bersangkutan tidak berada dalam sengketa.

Kemudian, pertanggungjawaban Notaris terhadap akta autentik yang dibuatnya, yang termasuk PPJB, tetap dapat dimintakan dengan kondisi/keadaan sebagai berikut :

1. Apabila Notaris sudah melakukan *due diligence* namun tetap dianggap bersalah.

Apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan yang berlaku, Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya,

2. Apabila Notaris sudah melakukan *due diligence*, namun Notaris mengabaikan data palsu yang terdapat dalam dokumen yang diberikan oleh penghadap.

Jika Notaris sudah melakukan *due diligence* terhadap dokumen yang diberikan penghadap, lalu apabila terdapat unsur pemalsuan dalam dokumen tersebut dan Notaris mengabaikannya dan tetap membuat akta autentik, maka dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif, perdata, dan juga pidana.

3. Apabila Notaris sama sekali tidak melakukan *due diligence*.

Apabila Notaris tidak melakukan *due diligence* dalam menjalankan profesinya, maka apabila terjadi sengketa di kemudian hari, Notaris dapat digugat oleh para pihak yang terkait. Meskipun Notaris tidak memalsukan data dalam akta secara sengaja, tetapi ia lalai dalam melaksanakan jabatannya yaitu tidak melakukan *due diligence* terhadap dokumen yang diberikan oleh para penghadap.

Maka dalam setiap kondisi, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban. Namun, penerapan sanksi tergantung dengan perbuatan hukum yang dilakukan Notaris. Sanksi yang dapat diterapkan bagi Notaris telah diatur dalam UUJN.

## 5.2. Saran

Pertama-tama, saran bagi pemerintah Indonesia adalah seharusnya standar *due diligence* diatur secara jelas dalam kode etik Notaris sebagai penerapan prinsip kehati-hatian. Hal ini disebabkan menurut Ketua Bidang Pengayoman Ikatan Notaris Indonesia, bahwa semakin hari semakin banyak rekan Notaris yang dipanggil oleh

penyidik baik sebagai saksi maupun sebagai tersangka.<sup>149</sup> Sebaiknya dalam Kode Etik Notaris, ditetapkan sanksi yang dapat diberlakukan bagi Notaris apabila tidak melakukan *due diligence*, yaitu MKN bisa merekomendasikan pencabutan jabatan Notaris. Kemudian, sebaiknya Notaris diberi kewenangan untuk memeriksa asal-usul dan keaslian dokumen yang diberikan penghadap, agar sengketa yang mungkin terjadi dapat diminimalisasi. Contohnya adalah Notaris sebaiknya dapat memeriksa asal keaslian dokumen yang diberikan penghadap dengan cara memastikannya pada instansi yang menerbitkan dokumen tersebut.

Kemudian, saran bagi Notaris adalah pada saat pembuatan akta, Notaris membuat sebuah surat pernyataan yang harus ditandatangani di atas materai oleh para penghadap, yang menyatakan bahwa data/keterangan yang diberikan oleh penghadap adalah benar adanya. Sehingga, apabila terjadi sengketa di kemudian hari, Notaris tidak bisa diminta pertanggungjawaban karena penghadap sudah menandatangani surat pernyataan tersebut. Dengan demikian, penghadap akan merasa ragu untuk memberikan data yang palsu, karena penghadap itu sendiri yang akan menanggung akibatnya. Selain itu, sekalipun belum ada peraturan perundang-undangan yang mewajibkan Notaris untuk melakukan *due diligence* sebagai penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta autentik, Notaris harus tetap melakukan *due diligence* terhadap dokumen-dokumen yang diberikan oleh para penghadap. Hal ini bertujuan agar Notaris tidak merugikan masyarakat di kemudian hari. Hal ini juga dibutuhkan agar Notaris terhindar dari segala tuntutan akibat konflik yang mungkin terjadi di masa yang akan datang.

Kemudian yang terakhir, saran bagi masyarakat adalah pada saat membuat akta autentik di hadapan Notaris, maka masyarakat harus terbuka dan jujur untuk menyerahkan dokumen dan memberikan kesempatan kepada Notaris untuk memeriksa dokumen-dokumen yang terkait dengan pembuatan akta autentik tersebut.

---

<sup>149</sup> Soegeng Santoso, Doddy Radjasa Waluyo, dan Zulkifli Harahap, *Loc. Cit.*

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984

Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009

Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cet. 3, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006

Adami Chazawi, *Kejahatan Terhadap Pemalsuan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2002

Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005

Andi Mamminanga, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008

Dani Vardiansyah, *Filsafat Ilmu Komunikasi: Suatu Pengantar*, Indeks, Jakarta, 2008

Denny Saputra, *Prinsip Kehati-Hatian Bagi Notaris/PPAT Dalam Menjalankan Tupoksinya Dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik*, Jurnal Akta, 2017

Dony Hadirusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas tanah*, Mitra Ilmu, Jakarta, 2009

Elsi Kartika Sari & Advendi Simanunsong, *Hukum dalam Ekonomi*, Grasindo, Bandung, 2004

G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999

H. A. K. Moch Anwar, *Hukum Pidana di Bidang Ekonomi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990

Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang. Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008

Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Rafika Aditama, Surabaya, 2007

Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Fifth Edition, West Group, St. Paul Minnesota, 1979

Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Seventh Edition, Editor oleh Bryan A. Garner, West Group, St. Paul Minnesota, 1999

Herlien Budiono, *artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, 2004*

Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013

Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003

Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2009

J. C. S Simorangkir, *Kamus Hukum*, Aksara Baru, Jakarta, 2013

Johny Ibrahim, *Teori dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006

Kamal Hidjaz, *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia*, Pustaka Refleksi, Makasar, 2010

Kamaluddin Patradi, *Pemerian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010

Kanter dan Sianturi, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya*, Alumni AHM-PTHMN, Jakarta, 1982

Komar Andasasmita, *Notaris I Peraturan Jabatan Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Advokat*, Sumur Bandung, Bandung, 1981

Laksanto Utomo, *Pemeriksaan dari Segi Hukum atau Due Diligence*, PT. Alumni, Bandung, 2008

Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003

- Muhammad Fajri, *Perspektif Notaris Dalam Pemeriksaan Sidang Pengadilan*, Citra Medya, Jakarta, 2010
- Nico, *Tanggung jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987
- Pieter E Latumenten, *Prosedur Hukum Pengambilan Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris Berdasarkan UUJN No. 30 Tahun 2004*, Eressco, Bandung, 2010
- Putri AR, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2011
- Putu Mas Maya Ramantini, *Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Minuta Akta Yang Dibuat Berdasarkan Keterangan Palsu Oleh Para Pihak*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2014
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politeia, Bogor, 1991
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cet.17, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2008
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, 1987

- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998
- Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Ropaun Rambe, *Panduan Due Diligence (Legal Audit, Legal Opinion, Legal Reasoning)*, CV. Varia Advokat, Jakarta, 2011
- Sajipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan ke-V, 2000
- Sjaifurracman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011
- Suharsimi Arikunto, *Sanksi Pidana Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, CV. Agung, Semarang, 2005
- Sulistyo Basuki, *Pengantar Ilmu Perpustakaan*, Universitas Terbuka, Jakarta, 2003
- Sumino Rahwandi, *Etika Notaris Sebagai Pejabat Umum*, Eressco, Bandung, 2007
- Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia*, PT Alumni, Bandung, 2006
- Soengeng Santoso, Doddy Radjasa Waluyo, dan Zulkifli Harahap, *Aspek Pidana Dalam Pelaksanaan Tugas Notaris*, Makalah Tim Pengayoman Ikatan Notaris Indonesia Pusat, Jakarta, 2005
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984



Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke – 11, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009

Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet. 1, PT. Ichtar Baru van Hoeve, Jakarta, 2007

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. 3, Balai Pustaka, Jakarta, 1990

### **Internet**

<http://abpadvocates.com/aspek-hukum-yang-perlu-diperhatikan-dalam-membuat-laporan-uji-tuntas-legal-due-diligence-idd/>

<https://m.inilah.com/news/detail/2227679/terdakwa-pemalsuan-dokumen-kelabui-Notaris>

<https://www.ngelmu.co/pengertian-dokumen/>

<https://kbbi.kemdikbud.go.id>

<https://www.gurupendidikan.co.id/data/>

<https://yuvalianda.com/pengertian-data/>

<https://www.kompasiana.com/2608/55009389813311501afa7857/tanggung-jawab-profesi-Notaris--dalam-menjalankan-dan-menegakkan-hukum-di-indonesia>

<https://law.ui.ac.id/v3/perlunya-perlindungan-hukum-terhadap-jabatan-Notaris/>

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a7ae033bc871/waspadai-tuntutan-pidana-yang-mungkin-dihadapi-Notaris-dalam-bertugas/>

<https://www.cekindo.com/id/blog/due-diligence-dan-background-check-di-indonesia>

[www.mainsaham.com](http://www.mainsaham.com)

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl507/legal-audit/>

<http://abpadvocates.com/aspek-hukum-yang-perlu-diperhatikan-dalam-membuat-laporan-uji-tuntas-legal-due-diligence-idd/>

## **Undang-Undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perpajakan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Terintegrasi Secara Elektronik

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT Sebagaimana Telah Diubah Dengan PP Nomor 24 Tahun 2016

Peraturan Pemerintah Nomor 63 tahun 2008 tentang Pelaksanaan UU Yayasan

PERMEN ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2017 tentang Konfirmasi Status Wajib Pajak

PERKA BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP PPAT Sebagaimana Telah Diubah Dengan PP Nomor 23 Tahun 2009

Permendag Nomor 7 Tahun 2017

Lampiran VII Keputusan HKHPM No.Kep.02/HKHPM/VIII/2018 te

