

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan
Tinggi

Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014

***DUE DILIGENCE* DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI OLEH NOTARIS DAN AKIBAT HUKUMNYA**

OLEH

**Inez Kurnia
NPM : 2016200091**

PEMBIMBING

Yanly Gandawidjaja, S.H., M.Hum., Sp. 1.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana
Program Studi Ilmu Hukum

2019

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yanly Gandawidjaja', with a long horizontal stroke extending to the left.

(Yanly Gandawidjaja, S.H., M. Hum., Sp. 1.)

Dekan,

(Dr. iur. Liona N. Supriatna, S.H., M. Hum.)

LEMBAR PENGESAHAN

Telah disidangkan pada Ujian
Penulisan Hukum Fakultas Hukum
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing

(Yanly Gandawidjaja, S.H., M. Hum., Sp. 1.)

Dekan,

(Dr. iur. Liona N. Supriatna, S.H., M. Hum.)



PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Inez Kurnia
NPM : 2016200091

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

“DUE DILIGENCE DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI OLEH NOTARIS DAN AKIBAT HUKUMNYA”

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 10 Desember 2019
Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

(_____)

Inez Kurnia
2016200091

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. PPJB dalam praktiknya sering dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), dikatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum. Namun, Undang-Undang tidak mengatur mengenai cara Notaris bertindak saksama yaitu bagaimana menerapkan prinsip kehati-hatian.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana ketentuan uji tuntas (*due diligence*) yang diperlukan dalam membuat suatu perjanjian, yang salah satunya adalah PPJB, sehubungan belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan cara pengumpulan data berupa studi kepustakaan. Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah pada saat membuat akta autentik, Notaris harus melakukan *due diligence* sebagai penerapan prinsip kehati-hatian. Kemudian, Notaris juga harus bertanggungjawab atas akta yang dibuatnya. Pertanggungjawaban Notaris berbeda-beda, ditentukan oleh tindakan Notaris tersebut.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris, *Due Diligence*, Tanggung Jawab

ABSTRACT

Binding Agreement of Sale and Purchase (PPJB) as a preliminary agreement from the main parties to make the transfer of land rights. PPJB in its practice is often made in the form of an authentic deed drawn up at a Notary Public, so that the PPJB is an authentic deed which has perfect proofing power. In Article 16 paragraph (1) letter a of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notary (UUJN), regulating in carrying out its leadership, the Notary is obliged to ask for a mandate, honesty, thorough, independent, not take sides, and involve the parties involved in making law. However, the Act is not related to the way the Notary acts carefully, namely how to apply the precautionary principle.

This study discusses the due diligence rules required in making agreements, one of which is PPJB, approved not yet regulated in legislation. The method used in this research is normative juridical by collecting data in the form of literature study. The results obtained from this study are that when making an authentic deed, the notary must conduct due diligence as the application of the precautionary principle. Then, the Notary must also be responsible for the deed he made. The notary liability varies, determined by the act of the notary.

Keywords: Binding Agreement of Purchase, Notary, Due Diligence, Responsibility

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya, sehingga penyusunan skripsi yang berjudul **“DUE DILIGENCE DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI OLEH NOTARIS DAN AKIBAT HUKUMNYA”** dapat diselesaikan dengan baik.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi sebagian syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum bagi mahasiswa program S1 pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Selain itu penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan berkah dari Tuhan Yang Maha Esa sehingga kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi.

Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Mangadar Situmorang, Ph. D. selaku Rektor Universitas Katolik Parahyangan.
2. Dr. iur. Liona N. Supriatna, S.H., M. Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.
3. Yanly Gandawidjaja, S.H., M. Hum., Sp. 1. selaku pembimbing skripsi yang telah dengan sabar, tekun, tulus dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran-saran yang sangat berharga kepada penulis selama menyusun skripsi.
4. Wurianalya Maria Novenanty, S. H., LL. M. selaku penguji skripsi ini, yang telah memberikan masukan dan saran yang membuat skripsi ini menjadi lebih baik.
5. Dr. Ida Susanti, S. H., LL. M., CN. selaku penguji skripsi ini, yang telah memebrikan masukan dan saran yang membuat skripsi ini menjadi lebih baik.
6. Ignatius Denny Lesmana, S. H., M. Kn. yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk diwawancarai demi kelancaran penulisan skripsi ini.

7. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah berjasa memberikan ilmu yang sangat berharga dan bermanfaat bagi penulis selama mengikuti perkuliahan.
8. Ayah, Ibu, dan Kakak penulis yang turut memberikan doa dan dukungannya kepada penulis.
9. Pacar penulis Jonathan Nathanael yang terus memberikan semangat kepada penulis.
10. Sahabat-sahabat tercinta yang selalu membantu dan meluangkan waktunya, Jesline, Kezia, Monica, Sulistia, Thasya.
11. Rekan-rekan Mahasiswa Universitas Katolik Parahyangan, khususnya jurusan ilmu hukum dan terkhusus pada rekan-rekan ilmu hukum angkatan 2016.
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari masih banyak kekurangan, sehingga penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya.

Akhir kata, semoga Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya Ilmu Hukum.

Bandung, 10 Desember 2019

Penulis

Inez Kurnia

NPM. 2016200091

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK.....	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah	8
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1.4. Metode Penelitian.....	9
1.5. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2. 1. Tinjauan Umum Profesi Notaris.....	15
2.1.1. Pengertian Notaris.....	15
2.1.2. Tugas dan Wewenang Notaris	17
2.1.3. Kewajiban dan Larangan Notaris.....	22
2.2. Akta Notaris.....	26
2.2.1. Pengertian Akta Autentik.....	26

2.2.2.	Pengertian Dokumen dan Data.....	28
2.2.3.	Hubungan Akta Autentik Dengan Dokumen dan Data.....	31
2.2.3.1.	Data Palsu.....	32
2.3.	Tanggung Jawab Notaris Secara Umum	33
2.3.1	Tanggung Jawab Notaris Terhadap Dokumen dan Data yang Diberikan Kepadanya Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris	42
2.4.	Perjanjian	46
2.4.1.	Pengertian Perjanjian	46
2.4.2.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	47
2.5.	Perlindungan Hukum Bagi Notaris	49
2.5.1.	Perlindungan Hukum	49
2.5.2.	Prinsip Kehati-hatian.....	54
BAB III TINJAUAN PUSTAKA METODE <i>DUE DILIGENCE</i>.....		56
3.1.	Pengertian <i>Due Diligence</i>	56
3.2.	Sejarah <i>Due Diligence</i>	57
3.3.	Tujuan <i>Due Diligence</i>	60
3.4.	Metode <i>Due Diligence</i>	61
3.5.	Prinsip <i>Due Diligence</i>	63
3.6.	Kaitan <i>Due Diligence</i> dengan Profesi Notaris.....	64
3.6.1.	Tahapan Pembuatan Akta Autentik Oleh Notaris	66
3.6.2.	Pelaksanaan <i>Due Diligence</i> Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta	67
BAB IV PEMBAHASAN.....		73
4.1.	Ketentuan Uji Tuntas (<i>Due Diligence</i>) yang Diperlukan Dalam Membuat Suatu Perjanjian, yang Salah Satunya Adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	73

4.2. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Dibuatnya, yang Salah Satunya Adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	85
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	99
5.1. Kesimpulan.....	99
5.2. Saran	100
DAFTAR PUSTAKA	102

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Sejak awal manusia diciptakan, kodrat manusia adalah mutlak sebagai makhluk sosial. Tentunya dalam kehidupan sehari-hari, manusia tidak dapat hidup sendiri dan membutuhkan interaksi antara satu dengan yang lainnya. Interaksi tersebut yang dinamakan dengan interaksi sosial. Interaksi sosial terdiri dari berbagai bentuk, mulai dari hal yang paling sederhana hingga hal yang paling kompleks. Di antaranya adalah jual-beli, sewa-menyewa, dan transaksi-transaksi lainnya.

Interaksi seperti ini dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Salah satu cara untuk membuktikan adanya interaksi tersebut, dapat dibuat perjanjian dengan tujuan pembuktian kesepakatan para pihak dan pemenuhan hal-hal yang telah disepakati di antara para pihak. Interaksi sosial tersebut dapat menimbulkan hubungan hukum, yang mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian di antara mereka. Perjanjian-perjanjian tersebut dapat berbentuk perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan, atau akta Notaris. Walaupun dikenal asas kebebasan berkontrak, tetapi setiap perjanjian yang dibuat memperhatikan aturan-aturan hukum yang berlaku.

Apabila seseorang ingin melakukan jual beli yang obyeknya tanah, dalam praktiknya, sebelum dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang selanjutnya disingkat PPJB) di hadapan Notaris. R. Subekti menyatakan dalam bukunya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut namun belum dipenuhi, antara lain adalah sertifikat hak atas tanah

belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.¹

PPJB dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. PPJB ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Misalnya adalah pihak pembeli ingin melihat sertifikat tanah terlebih dahulu dan ingin dijamin bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa, dan pihak penjual ingin meminta uang muka terlebih dahulu. PPJB merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat. Pada pengikatan jual beli tersebut para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta sudah mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan jual beli.

PPJB dalam hukum perdata secara umum terbagi menjadi dua macam bentuknya, yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan dan yang diikat dengan akta yang dibuat secara autentik. Perbedaan antara keduanya terletak pada kekuatan pembuktiannya. Dalam Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPperdata) disebutkan bahwa akta autentik adalah alat bukti yang sempurna. Dalam hal terjadi konflik antar masyarakat dan konflik tersebut dibawa ke muka pengadilan, maka dibutuhkan suatu alat bukti yang sah dan kuat agar dapat memberikan kepastian hukum. Kebutuhan akan alat bukti tersebut diwujudkan dalam suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan diangkat oleh negara.

PPJB dalam praktiknya sering dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 75. (selanjutnya disebut buku I)

memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya karena Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan Notaris para pihak yang membuat perjanjian tersebut akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun demikian walaupun telah sering dipakai, sebenarnya PPJB tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum PPJB terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491) (selanjutnya disingkat UUJN) menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Sedangkan pengaturan akta autentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara, pasal ini menjadi sumber keautentikan suatu akta Notaris yang juga adalah dasar legalitas eksistensi dari akta Notaris yang mana mempunyai syarat-syarat yakni :

- Akta itu harus dibuat dihadapan pejabat umum.
- Akta harus dibuat dalam bentuk ditentukan oleh undang-undang.
- Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan dimana tempat akta itu dibuat.²

Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Dalam melaksanakan tugas jabatannya para Notaris tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh undang-undang saja tapi

² 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, hlm. 56.

juga sekaligus menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting yaitu bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan masyarakat umum yang dilayaninya. Seorang Notaris juga harus berpegang teguh kepada Kode Etik Notaris dan juga berkewajiban menegakkan Kode Etik Notaris dan memiliki perilaku profesional (*professional behavior*) yaitu mempunyai integritas moral, menghindari sesuatu yang tidak baik, jujur, sopan santun, tidak semata-mata karena pertimbangan uang dan berpegang teguh pada kode etik profesi yang di dalamnya ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh Notaris.³

UUJN menyatakan bahwa Notaris juga adalah jabatan kepercayaan yang wajib menyimpan rahasia mengenai akta yang dibuatnya, kecuali undang-undang memerintahkannya untuk membuka rahasia kepada yang memintanya. Hal ini didukung oleh Pasal 4 ayat (2) UJN dan Pasal 16 ayat (2) huruf e UJN yang mengatur “hak ingkar” (*verschoningsrecht*). Hak ingkar diatur pula dalam Pasal 1909 ayat (3) KUHPerdara dan Pasal 322 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disingkat KUHP). Oleh karena itu, setiap Notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta Notaris, kecuali diperintahkan undang-undang.

Menurut Pasal 16 ayat (1) UJN, seorang Notaris harus jujur, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengatur tentang sanksi pidana terhadap Notaris. Namun demikian, dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan Notaris terkait akta autentik yang dibuatnya dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana. Menurut Habib Adjie, meskipun Undang-Undang Jabatan Notaris tidak menyebutkan adanya penerapan sanksi pemidanaan, tetapi jika suatu tindakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris tersebut mengandung unsur-unsur pemalsuan atas kesengajaan/kelalaian dalam pembuatan surat/akta autentik yang keterangan isinya palsu, maka setelah dijatuhi

³ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cet. 3, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 90.

sanksi administratif/kode etik profesi jabatan Notaris dan sanksi keperdataan, kemudian dapat ditarik dan dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris yang menerangkan adanya bukti keterlibatan secara sengaja melakukan kejahatan pemalsuan akta autentik.⁴

Pada kenyataannya, Notaris berhak untuk membuat berbagai macam akta autentik seperti yang tertera dalam peraturan perundang-undangan. Tetapi pada penelitian penulis kali ini, penulis mempersempit penelitian menjadi PPJB. Hal ini dikarenakan, dari kasus-kasus yang penulis temukan, banyak terjadi adanya pemalsuan data yang diberikan oleh salah satu penghadap dalam pembuatan PPJB. Berikut adalah salah satu contoh kasus mengenai hal tersebut.

“Kamis, 06 Agustus 2015 | 20:02 WIB
Terdakwa Pemalsuan Dokumen Kelabui Notaris
 Ahmad Farhan Faris

INILAHCOM, Jakarta - Majelis hakim Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Selatan kembali menggelar sidang lanjutan perkara pemalsuan surat dokumen jual beli tanah dengan terdakwa Jhon Enardy, Kamis (5/8/2015).

Kali ini, jaksa penuntut umum (JPU) kembali menghadirkan dua orang saksi karyawan dari Notaris RA Mahyasari Ashinta dan Novita Kaptenia Lestari yang menangani Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tanah di Jalan Kartanegara tersebut.

Dalam kesaksiannya, kedua saksi mengatakan kalau nenek yang hadir saat menandatangani PPJB bukan Triharti yang duduk di ruang sidang (penjual asli). Karena, saksi menyebut kalau Triharti yang hadir sidang tidak pernah ke kantor Notaris.

"Saat PPJB yang namanya bu Triharti bukan ibu itu, kami hanya memeriksa sekilas, melihat dan mencocokkan KTP tidak sampai mengonfirmasi ke Kelurahan. Saya baru tahu Triharti palsu yang dibawa terdakwa itu pas diperiksa polisi," kata saksi Mahyasari.

Sementara saksi Novita mengatakan dalam sertifikat kepemilikan atas nama tiga orang namun yang hadir saat penandatanganan PPJB hanya satu orang saja.

"Sedangkan dua orang yang tercantum di sertifikat satu orang sudah meninggal dan satu orang lagi memberikan surat kuasa," ujarnya.

Akhirnya, Hakim Prpto menasehati saksi bahwa seorang Notaris harus berhati-hati dalam mengonfirmasi identitas seseorang.

"Kalau Notaris hati-hati bahwa yang datang ke Notaris itu bukan pemilik sebenarnya, perkara ini tidak akan ada. Dan, perjanjian juga batal demi hukum," kata Prpto.

Selain itu, jaksa Sugi menambahkan pihaknya akan menghadirkan saksi dari Dinas Kependudukan karena terkait dengan pemalsuan identitas (KTP).

"Sarana yang digunakan dipalsukan semua, yakni KTP, orang yang dipalsukannya belum diketahui," jelas dia.

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang, Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, 2008, Bandung, hlm. 25. (selanjutnya disebut buku I)

Kasus ini bermula ketika Triharti hendak menjual tanahnya di Jalan Kertanegara. Namun sertifikatnya digelapkan oleh ED, tetangganya yang juga pilot maskapai. ED sudah dihukum atas perbuatannya.

Kemudian Jhon menjual tanah Triharti tersebut dengan surat-surat dan identitas yang diduga palsu. Triharti yang sudah tinggal di Jalan Kertanegara sejak 1952 itu pun melapor ke polisi atas tindak pidana pemalsuan dan berharap masalah yang dialaminya segera berakhir.

Sebelumnya diberitakan, majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengabulkan penangguhan penahanan terhadap Jhon Enardy terdakwa kasus pemalsuan dokumen untuk digunakan dalam akta autentik jual beli tanah, Senin (29/6/2015).

Akibatnya, pihak pelapor Triharti mengaku kecewa atas ketetapan hakim yang diketuai oleh Sarpin Rizaldi. Diduga, ada permainan dalam proses persidangan kasus dengan terdakwa Jhon yang merupakan mantan calon Walikota Padang Panjang ini.

"Mulai tanggal 29 Juni 2015, terdakwa Jhon Ernady (49) dikeluarkan menjadi tahanan kota. Pengalihan dari tahanan negara menjadi tahanan kota," kata Sarpin di Jakarta. [mes]"⁵

Oleh karena itu, saat pembuatan akta autentik, Notaris harus melaksanakan prinsip *due diligence*. Menurut Standar Profesi Konsultan Hukum Pasar Modal yang dikeluarkan oleh Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal tertanggal 18 Februari 2005, *due diligence* adalah istilah yang digunakan untuk kegiatan pemeriksaan secara seksama dari segi hukum yang dilakukan oleh konsultan hukum terhadap suatu perusahaan atau obyek transaksi sesuai dengan tujuan transaksi, untuk memperoleh informasi atau fakta material yang dapat menggambarkan kondisi suatu perusahaan atau obyek transaksi.

Pemahaman khusus tentang substansi pengertian *due diligence*, menurut Henry Campbell Black adalah sebagai "*The diligence reasonably expected from, and ordinarily exercised by, a person who seeks to satisfy a legal requirement or to discharge an obligation.*"⁶ Bila diterjemahkan, maka artinya adalah "Ketekunan yang wajar diharapkan dari, dan biasanya dilakukan oleh, seseorang yang berupaya memenuhi persyaratan hukum atau melepaskan kewajiban." Persyaratan hukum (*legal requirement*) dalam pengertian diatas tentu harus dilakukan oleh "seseorang" yang memang memenuhi kualifikasi untuk itu. Oleh karenanya jika dikaitkan dengan Notaris

⁵Ahmad Farhan Faris, Terdakwa Pemalsuan Dokumen Kelabui Notaris, <https://m.inilah.com/news/detail/2227679/terdakwa-pemalsuan-dokumen-kelabui-Notaris> (terakhir diakses 1 Agustus 2009, pukul 17.20).

⁶ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, Seventh Edition, Editor oleh Bryan A. Garner, West Group, St. Paul Minnesota, 1999, hlm. 468. (selanjutnya disebut buku I)

sebagai orang yang berprofesi memberi jasa hukum, maka profesi Notaris sangat diharapkan untuk melakukan Uji Tuntas.

Due Diligence atau Uji Tuntas, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, berdasarkan arti katanya masing-masing yaitu Uji adalah “cobaan untuk mengetahui kualitas sesuatu (ketulenan, kecakapan, ketahanan, dsb.) dan Tuntas yang diartikan “habis (setelah dicurahkan; tidak mengalir lagi selesai; menyeluruh; sempurna (sama sekali); singkat dan tegas (jelas). Maka secara harfiah, Uji Tuntas dapat diartikan sebagai pemeriksaan yang menyeluruh.⁷ Artinya, pada saat pembuatan akta autentik, Notaris harus melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap keterangan-keterangan yang dibutuhkan dalam pembuatan akta tersebut. Mulai dari subyek, obyek, dokumen-dokumen yang terkait, dll.

Dalam melakukan pemeriksaan dokumen yang dianggap perlu dan material sehubungan dengan transaksi yang akan dilakukan, asumsi-asumsinya adalah sebagai berikut:

- Bahwa dokumen yang diperiksa adalah autentik dan jika hanya dalam salinan dokumen yang diperlihatkan haruslah salinan tersebut sesuai dengan aslinya.
- Bahwa tanda tangan yang terdapat dalam suatu dokumen, baik autentik maupun salinan adalah tanda-tanda autentik dari orang yang disebutkan dalam dokumen tersebut.
- Bahwa sampai dengan dikeluarkannya laporan pemeriksaan hukum, dokumen-dokumen, keterangan-keterangan serta pernyataan-pernyataan yang disampaikan kepada Notaris adalah benar, lengkap serta tidak mengalami perubahan.
- Pemeriksaan yang dilakukan melalui tanya jawab.⁸

⁷ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet. 3, Balai Pustaka, Jakarta, 1990, hlm. 974 dan 983.

⁸ Bagus Wicaksono, Aspek Penting Yang Diperhatikan Dalam Membuat Laporan Uji Tuntas Legal Due Diligence (LDD), abpadvocates.com/aspek-hukum-yang-perlu-diperhatikan-dalam-membuat-laporan-uji-tuntas-legal-due-diligence-ldd/ (terakhir diakses 10 April 2019, pukul 20.45).

Kemudian, bagaimana jika Notaris tidak berhati-hati dalam membuat akta PPJB sehingga terjadi indikasi adanya pemalsuan data terhadap dokumen dan Notaris tetap membuat PPJB tersebut sehingga terdapat peluang terjadinya sengketa secara perdata? Oleh karena itu, penulis terdorong untuk melakukan kajian secara mendalam terhadap hal tersebut dalam bentuk skripsi dengan mengangkat judul :

“DUE DILIGENCE DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI OLEH NOTARIS DAN AKIBAT HUKUMNYA”

1.2.Rumusan Masalah

Dari uraian yang dikemukakan dalam latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Sehubungan dengan belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, bagaimana ketentuan uji tuntas (*due diligence*) yang diperlukan dalam membuat suatu perjanjian, yang salah satunya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
2. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya, termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli?

1.3.Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penulisan skripsi ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana ketentuan uji tuntas (*due diligence*) yang diperlukan dalam membuat suatu perjanjian, yang salah satunya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehubungan dengan belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya, termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Adapun yang menjadi manfaat penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis :

- a. Hasil penelitian dapat memberikan kegunaan untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya hukum perdata.
 - b. Dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian yang lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.
2. Manfaat Praktis :
- a. Diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi hukum dan instansi terkait tentang *due diligence* dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli oleh Notaris dan akibat hukumnya.
 - b. Dengan dibuatnya penulisan ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak berwenang dalam rangka membuat peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris karena ada beberapa hal penting yang belum diatur dalam Undang-Undang tersebut.

1.4. Metode Penelitian

Menurut Sunaryati Hartono, metodologi penelitian adalah cara atau jalan atau proses pemeriksaan atau penyelidikan yang menggunakan cara penalaran dan berpikir yang analogis-analitis berdasarkan dalil-dalil, rumus-rumus, dan teori-teori suatu ilmu (beberapa cabang ilmu tertentu), untuk menguji kebenaran atau mengadakan verifikasi suatu hipotesis atau teori tentang gejala-gejala atau peristiwa alamiah, peristiwa sosial, ataupun peristiwa hukum tertentu.⁹ Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁰ Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh penulis, maka metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum

⁹ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia*, PT Alumni, Bandung, 2006, hlm. 105.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 35.

kepuustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.¹¹

Metode penelitian yang digunakan penulis adalah sebagai berikut :

a. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis termasuk kategori penelitian hukum normatis atau penelitian hukum kepustakaan bersifat yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan penelusuran asas-asas hukum kemudian dibuat interpretasi terhadap peraturan hukum umum yang dilanjutkan dengan pengujian hasil interpretasi terhadap teori dan atau prinsip-prinsip hukum umum. Penelitian hukum normatif memiliki definisi yang sama dengan penelitian doktrinal yaitu penelitian berdasarkan bahan-bahan hukum yang fokusnya pada membaca dan mempelajari bahan-bahan hukum primer dan sekunder.¹²

b. Sifat Penelitian

Penelitian tentang “*Due Diligence* Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Notaris Dan Akibat Hukumnya” merupakan suatu penelitian hukum normatif dengan menggunakan penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke – 11, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 13-14.

¹² Johny Ibrahim, *Teori dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2006, hlm. 44.

c. Pendekatan Penelitian

Pendekatan masalah yang dipilih adalah secara yuridis normatif yaitu pendekatan yang dilakukan melalui membaca, mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku yang ada hubungannya dengan pokok bahasan serta literatur-literatur, buku-buku lain yang ada hubungannya dengan penelitian. Penelitian yang digunakan adalah penelitian inventarisasi hukum positif yaitu bukan saja sebatas mengumpulkan peraturan saja, tetapi juga memberikan koreksi dan menyusun peraturan-peraturan tersebut dalam sebuah sistem yang komprehensi.

d. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan mengikat. Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah :

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang- Undang Hukum Pidana

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.¹³ Bahan hukum sekunder dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, diantaranya buku-buku teks yang dapat mendukung penelitian ini.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Op,Cit*, hlm. 19.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari literatur, kamus, surat kabar, dan lain-lain.

e. Teknik Pengumpulan Data

Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dilakukan dengan cara membaca, mencatat, mengutip dan memilah-milah bahan yang bersumber pada kepustakaan seperti peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari suatu masalah yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi.¹⁴

f. Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik analisis normatif yaitu merupakan cara menginterpretasikan dan mendiskusikan bahan hasil penelitian berdasarkan pada pengertian hukum, norma hukum, teori-teori hukum serta doktrin yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Kemudian dikorelasikan dengan fakta-fakta yang relevan dan akan diperoleh kesimpulan terhadap permasalahannya.

g. Batasan Penelitian

Obyek penelitian yang penulis teliti adalah mengenai *due diligence* pada saat pembuatan PPJB. Penulis meneliti mengenai PPJB dikarenakan belum ada

¹⁴ Johnny Ibrahim, *Op.Cit*, hlm. 393.

yang pernah membahas mengenai PPJB, dikarenakan PPJB belum diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan. Namun penulis mempersempit penelitian penulis, hanya mengenai PPJB tanah.

1.5. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum berikut ini terdiri dari 5 (lima) bab, masing-masing perinciannya sebagai berikut.

Bab I Pendahuluan

Berisi uraian latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, keaslian penulisan, dan diakhiri dengan sistematika skripsi yang bertujuan untuk mengantarkan pikiran pembaca ke pokok permasalahan yang akan dibahas.

Bab II Tinjauan Pustaka

Di dalam bab ini membahas mengenai tinjauan umum profesi Notaris, Akta Notaris, tanggung jawab Notaris secara umum, perjanjian, dan perlindungan hukum bagi Notaris.

Bab III Tinjauan Pustaka Metode *Due Diligence*

Di dalam bab ini membahas mengenai *due diligence* secara keseluruhan. Berupa pengertian *due diligence*, sejarah *due diligence*, tujuan *due diligence*, metode *due diligence*, prinsip *due diligence*, dan kaitan *due diligence* dengan profesi Notaris.

Bab IV Pembahasan

Di dalam bab ini, penulis menjawab seluruh inti masalah serta menguraikan seluruh opini penulis.

Bab V Kesimpulan dan Saran

Bab terakhir dalam penulisan skripsi ini membahas mengenai kesimpulan dan saran terhadap identifikasi masalah skripsi ini yang dibahas secara sederhana dan terperinci guna menjelaskan rangkuman dari seluruh penulisan hukum di dalam skripsi ini.