

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM KAITANNYA
DENGAN PERLINDUNGAN NOTARIS TERKAIT AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (CONTOH KASUS: AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 12 OLEH NOTARIS
NURWAHIDAH ZAKARIA, S.H. BANTEN)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh:

Nadhil Rifqi Izhhar

217201023

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2022**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PERSETUJUAN TESIS UNTUK DIUJI

Nama : Nadhil Rifqi Izhhar
N.I.M : 217201023
Program Studi : Magister Kenotariatan

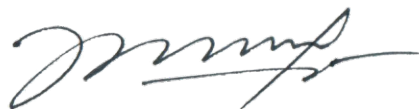
JUDUL TESIS :

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM KAITANNYA
DENGAN PERLINDUNGAN NOTARIS TERKAIT AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (CONTOH KASUS: AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 12 OLEH NOTARIS NURWAHIDAH
ZAKARIA, S.H. BANTEN)**

Secara substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 27 Desember 2021

Pembimbing Tesis,



(Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.)

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama : **Nadhil Rifqi Izhhar**
NIM : **217201023**

JUDUL TESIS:

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM KAITANNYA
DENGAN PERLINDUNGAN NOTARIS TERKAIT AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (CONTOH KASUS: AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 12 OLEH NOTARIS NURWAHIDAH
ZAKARIA, S.H. BANTEN)**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan **LULUS** dalam sidang ujian tanggal 17 Januari 2022, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

- 1. Ketua Penguji** : **Prof. Mella Ismelina, F.R., S.H.**
- 2. Anggota Penguji** : **Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.**
Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.

Jakarta, 26 Januari 2022

Pembimbing,



Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul:

PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM KAITANNYA DENGAN PERLINDUNGAN NOTARIS TERKAIT AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (CONTOH KASUS: AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 12 OLEH NOTARIS NURWAHIDAH ZAKARIA, S.H. BANTEN).

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan dalam menempuh dan mencapai gelar Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara. Dalam penyusunan tesis ini, penulis telah banyak mendapat petunjuk, pengarahan, bimbingan yang tidak ternilai harganya. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan, meluangkan waktu, dan sabar dalam membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

4. Para Dosen Staf Pengajar yang telah memberikan ilmu yang tidak ternilai harganya kepada penulis selama penulis kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Ibu Nurwahidah Zakaria Isnaini, S.H., selaku Notaris yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
6. Bapak Alexander Wijaya, S.H., M.Kn., selaku Notaris yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
7. Seluruh Staf Karyawan bagian Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik selama perkuliahan.
8. Kedua orang tua penulis yang selalu memberikan dukungan serta doanya agar penulis dapat menyelesaikan pendidikan dengan lancar, dan tepat waktu.
9. Saudarai penulis yang selalu memberikan dukungan serta doanya sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.
10. Seluruh teman-teman kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang selalu memberikan semangat tiada henti kepada penulis.
11. Seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam memberikan dukungan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Atas semua jasa baik tersebut penulis berdoa agar ilmu yang telah diberikan pada penulis, mendapat imbalan dan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Pada akhirnya penulis menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat yang sebesar-

besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis hingga akhirnya Tesis ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari tesis ini, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini sangat penulis harapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Jakarta, Januari 2022

Penulis

Nadhil Rifqi Izhar

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Kegunaan.....	9
D. Kerangka Konseptual	11
E. Landasan Teori	17
F. Metode Penelitian.....	32
G. Sistematika Penulisan.....	35
BAB II PRINSIP KEHATI-HATIAN, TEORI PERLINDUNGAN HUKUM DAN TEORI KEPASTIAN HUKUM	37
A. Prinsip Kehati-Hatian	37
B. Teori Perlindungan Hukum	40
C. Teori Kepastian Hukum.....	47
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	67
A. PPJB	67
B. Notaris	80
C. Akta Autentik	99

D. Akta Di Bawah Tangan	109
E. Perbedaan Akta Autentik Dengan Akta Di Bawah Tangan	112
F. Ketentuan Suatu Akta	114
G. Kronologi Kasus	122
H. Wawancara	125
BAB IV PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PPJB DAN PERLINDUNGAN NOTARIS TERHADAP AKTA PPJB YANG DIBUAT BERDASARKAN SURAT PALSU ATAU KETERANGAN PALSU	132
A. Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta PPJB...	132
B. Perlindungan Notaris Terhadap Akta PPJB Yang Dibuat Berdasarkan Surat Palsu atau Keterangan Palsu	141
BAB V PENUTUP	155
A. Kesimpulan	155
B. Saran	156
DAFTAR PUSTAKA	158
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	164
LAMPIRAN	165

ABSTRAK

- (A) Nama : Nadhil Rifqi Izhar
(B) Judul Tesis : Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Kaitannya Dengan Perlindungan Notaris Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Contoh Kasus: Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 12 Notaris Nurwahidah Zakaria S.H. Banten).
(C) Halaman : vii + 157 halaman + 2022
(D) Kata Kunci : Prinsip Kehati-Hatian, Notaris, Keterangan Palsu.
(E) Isi :

Terdapatnya permasalahan yang terjadi dalam proses pembuatan akta autentik disebabkan karena dalam UUJN tidak mengatur secara jelas prinsip-prinsip atau langkah-langkah Notaris untuk bekerja lebih berhati-hati dalam proses pembuatan akta, sehingga Notaris tidak memiliki pedoman dan tuntutan yang berguna untuk mencegah terjadinya kejahatan dalam akta autentik yang dibuat oleh Notaris. Sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, Notaris sering kali bertindak tidak hati-hati yang berakibat menimbulkan permasalahan hukum, baik dalam ranah hukum pidana maupun ranah hukum perdata, ini disebabkan karena para pihak yang membuat akta autentik memberikan dokumen palsu ataupun memberikan keterangan palsu kepada Notaris sehingga menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta autentik yang dibuatnya. Meskipun Notaris tidak bertanggung jawab atas dokumen palsu dan keterangan palsu yang dibuat oleh para penghadap, akan tetapi, hal ini tetap dapat merugikan Notaris, bukan tidak mungkin hal tersebut menjadi celah untuk dapat dihukum bagi seorang Notaris. Ancaman tersebut dapat merugikan seorang Notaris baik dari segi materil maupun immaterial. Kejadian tersebut mengakibatkan timbulnya sengketa antara para pihak

Rumusan Masalah: Bagaimana prinsip kehati-hatian Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli? Bagaimana perlindungan hukum Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat berdasarkan surat palsu atau keterangan palsu? Kerangka konseptual yang digunakan yaitu: penerapan, prinsip kehati-hatian, perlindungan hukum, notaris, akta autentik, PPJB dan keterangan palsu. Teori yang digunakan yaitu: Prinsip Kehati-Hatian, Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum. Bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian yang dilakukan Notaris dalam proses pembuatan akta yaitu, melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap, memberi tenggang waktu dalam pengerjaan akta, bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pengerjaan akta, memenuhi segala teknik syarat pembuatan akta dan melaporkan apabila terjadi indikasi pencucian uang. Perlindungan hukum bagi seorang Notaris merupakan hal yang sangat penting untuk dapat menjaga keluhuran harkat dan martabat jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta autentik.

- (F) Acuan : 49 (1998-2020), 2 Peraturan Perundang-undangan, 9 Kamus, 2 Karya Terjemahan dan 16 Artikel/Jurnal
(G) Pembimbing : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
(H) Penulis : Nadhil Rifqi Izhar

ABSTRACT

- (A) Name : *Nadhil Rifqi Izhhar*
(B) Thesis Title : *Application of the Prudential Principle in Relation to Notary Protection Regarding the Deed of Sale and Purchase Agreement (Example: Deed of Binding Sale and Purchase Agreement Number 12 Notary Nurwahidah Zakaria S.H. Banten).*
(C) Page : *ix + 157 page + 2022*
(D) Keyword : *Precautionary Principle, Notary, False Information.*
(E) Content :

There are problems that occur in the process of making authentic deeds due to the fact that the UUJN does not clearly regulate the principles or steps of Notaries to work more carefully in the process of making deeds, so that Notaries do not have useful guidelines and requirements to prevent crimes in an authentic deed made by a Notary. As a public official authorized to make authentic deeds, Notaries often act carelessly which results in legal problems, both in the field of criminal law and civil law, this is because the parties who make authentic deeds provide false documents or give false information. to the Notary so as to raise legal issues against the authentic deed he made. Although the Notary is not responsible for false documents and false statements made by the witnesses, however, this can still be detrimental to the Notary, it is not unlikely that it will be a loophole to be punished for a Notary. Such threats can harm a Notary both in material and immaterial terms. The incident resulted in a dispute between the parties. Problem Summary: What is the principle of Notary prudence in the making of the Deed of Sale and Purchase Agreement? What is the legal protection of a Notary against a Deed of Sale and Purchase Agreement made based on a false letter or false evidence? The conceptual framework used is: application, principle of prudence, legal protection, notary, authentic deeds, PPJB and false information. The theories used are: Principle of Caution, Theory of Legal Protection and Theory of Legal Certainty. Forms of the principle of prudence performed by Notaries in the process of making the deed, namely, making the identification of the identity of the person, carefully verifying the data of the subject and object of the person, giving grace in the making of the deed, acting carefully, carefully and meticulously in the process of making the deed, meet all technical requirements for making the deed and report if there is an indication of money laundering. Legal protection for a Notary is very important to be able to maintain the dignity and prestige of his position as a public official who is authorized to make an authentic deed.

- (F) Reference : *49 (1998-2020), 2 Regulations, 9 Dictionary, 2 Translatiton Work and 16 Article/Journal*
(G) Lecturer : *Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.*
(H) Author : *Nadhil Rifqi Izhhar*