

ABSTRAK

PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI DI KANTOR NOTARIS DENI YOHANES, KOTA BENGKULU)

Oleh:
Rakha Adhi Yahya

Penerapan prinsip kehati-hatian oleh Notaris merupakan salah satu pilar krusial dalam dunia hukum kenotariatan karena tidak hanya berfungsi sebagai pencegah cacat yuridis, tetapi juga melindungi hak-hak keperdataan para pihak yang melakukan transaksi. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan keabsahan materiil, sehingga memerlukan ketelitian khusus dalam memeriksa aspek formil maupun substansial dari para penghadap. Maka dari itu, sangat penting bagi penulis untuk menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian jual beli tanah, dengan fokus pada praktik verifikasi di Kantor Notaris Deni Yohanes, Kota Bengkulu ini. Metode yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, di mana data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan Notaris dan Staf Administrasi, analisis dokumen hukum/akta, serta observasi di lokasi penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun proses pembuatan akta telah berjalan sesuai dengan prosedur, tantangan besar masih menghambat efektivitas penerapan prinsip kehati-hatian secara paripurna. Salah satu temuan kunci dalam penelitian ini adalah pentingnya verifikasi materiil dan prinsip Know Your Customer (KYC) terhadap para pihak. Notaris sering menghadapi risiko akibat ketidakjujuran penghadap terkait status harta bersama atau ketidaksinkronan data kependudukan, yang berdampak langsung pada potensi gugatan hukum di kemudian hari. Selain itu, faktor-faktor seperti keterbatasan akses validasi digital dan itikad tidak baik dari klien turut menghambat proses kerja, sehingga Notaris harus menghadapi risiko keterlibatan dalam sengketa hukum. Dengan hasil-hasil yang diperoleh, penelitian ini merekomendasikan peningkatan ketelitian melalui sistem pengamanan berkas berlapis (checklist yang ketat) serta pembuatan surat pernyataan tanggung jawab mutlak dari klien. Keterlibatan dan transparansi semua pihak yang terkait diharapkan dapat mengoptimalkan perlindungan hukum, meminimalkan dampak risiko pidana atau perdata yang dialami Notaris, serta menjamin otentisitas akta yang dilahirkan.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli Tanah, Prinsip Kehati-hatian, Notaris, Verifikasi Materiil.

ABSTRACT

THE APPLICATION OF THE NOTARY'S PRUDENTIAL PRINCIPLE IN LAND SALE AND PURCHASE AGREEMENTS (A STUDY AT THE OFFICE OF NOTARY DENI YOHANES, BENGKULU CITY)

By:
Rakha Adhi Yahya

The application of the prudential principle by notaries is a crucial pillar of notarial practice, as it not only serves to prevent legal defects but also protects the civil rights of parties involved in transactions. As a public official authorized to execute authentic deeds, a notary bears significant responsibility for ensuring their material validity and therefore must exercise particular care in examining both the formal and substantive aspects of the appearing parties. This study aims to analyze the application of the prudential principle in land sale and purchase agreements, with a particular focus on verification practices at the Office of Notary Deni Yohanes, Bengkulu City. This study employed an empirical juridical approach. Data were collected through in-depth interviews with the notary and administrative staff, analysis of legal documents and deeds, and observations at the research site. The data were analyzed qualitatively to examine the implementation of the prudential principle in the preparation of land sale and purchase agreements. The results show that although the deed-making process has been carried out in accordance with applicable procedures, several challenges continue to hinder the full and effective application of the prudential principle. One of the key findings is the importance of material verification and the application of the Know Your Customer (KYC) principle to the parties involved. Notaries often face risks arising from inaccurate or dishonest information provided by appearing parties regarding the status of marital property or inconsistencies in population data, which may directly increase the potential for future legal claims. In addition, limited access to digital validation systems and bad faith on the part of clients may hinder the verification process, thereby exposing notaries to the risk of becoming involved in legal disputes. Based on these findings, this study recommends strengthening verification procedures through a layered document security system, including a strict checklist, as well as requiring clients to provide a statement of absolute responsibility. Greater involvement and transparency among all relevant parties are expected to optimize legal protection, minimize the potential criminal and civil liability faced by notaries, and ensure the authenticity and validity of the deeds executed.

Keywords: Prudential Principle, Material Verification, Notary, Land Sale and Purchase Agreement

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara hukum memberikan jaminan perlindungan terhadap hak atas tanah yang memiliki nilai ekonomi strategis bagi masyarakat.¹ Tanah merupakan aset krusial yang peralihannya didasarkan pada hubungan hukum keperdataan antara para pihak yang bersepakat. Kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan menjadi pondasi utama bagi terciptanya ketertiban dalam lalu lintas hukum keperdataan di Indonesia.² Oleh karena itu, negara menyediakan institusi Notaris untuk membantu masyarakat menciptakan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Notaris berperan memastikan bahwa kesepakatan perdata yang lahir dari para pihak memiliki sandaran hukum yang kuat dan terjaga otentisitasnya.

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian jual beli tanah pada dasarnya bersifat konsensual sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).³ Perjanjian tersebut dinyatakan sah sejak adanya kata sepakat mengenai harga dan barang, meskipun belum dituangkan dalam bentuk tertulis. Namun, untuk

¹ “Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” (2014).

² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2023).

³ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2021).

kepentingan pembuktian dan pendaftaran tanah, para pihak memerlukan instrumen formal berupa akta autentik sebagai syarat publikasi.⁴ Di sinilah akta Notaris diposisikan bukan sebagai syarat sahnya perjanjian, melainkan sebagai alat bukti terkuat apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Akta autentik memberikan kepastian bahwa peristiwa hukum jual beli tersebut benar-benar terjadi sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Pelaksanaan tugas jabatan Notaris dalam mengonstruksikan perjanjian tersebut wajib berlandaskan pada prinsip kehati-hatian sesuai Pasal 16 UUJN.⁵ Prinsip ini mewajibkan Notaris untuk bertindak saksama dalam melakukan verifikasi materiil terhadap identitas maupun keabsahan dokumen para pihak. Kewajiban bertindak saksama merupakan manifestasi tanggung jawab profesional untuk melindungi kepentingan para pihak yang melakukan perbuatan hukum.⁶ Notaris dituntut memiliki ketelitian tinggi untuk memastikan bahwa subjek hukum yang menghadap memiliki kapasitas dan kewenangan yang sah. Prinsip kehati-hatian ini menjadi filter utama dalam mencegah lahirnya akta yang memiliki cacat yuridis secara keperdataan.

Landasan moral dan yuridis utama dalam pembuatan perjanjian jual beli tanah adalah terpenuhinya asas iktikad baik yang fundamental.⁷ Pasal

⁴ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2021).

⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).

⁷ I Gusti Ngurah Dharma Laksana, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Penghadap," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 9, no. 1 (2023): hlm. 45.

1338 ayat (3) KUHPdata menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah harus dilaksanakan dengan iktikad baik oleh para pihak. Notaris memiliki peran strategis untuk mendeteksi adanya potensi iktikad buruk atau cacat kehendak sebelum perjanjian dituangkan ke dalam akta.⁸ Iktikad baik menjadi standar bagi Notaris dalam merumuskan klausul-klausul yang seimbang dan tidak merugikan salah satu pihak yang bertransaksi. Tanpa penerapan prinsip kehati-hatian, asas iktikad baik ini rentan dilanggar oleh pihak yang mencoba memanipulasi keterangan.

Urgensi nasional dalam penelitian ini terletak pada upaya menjaga stabilitas dan kepastian dalam sistem pembuktian hukum perdata di Indonesia.⁹ Tanah sering kali menjadi objek sengketa berkepanjangan akibat lemahnya kualitas pembuktian materiil saat proses peralihan hak dilakukan. Dengan memastikan Notaris menerapkan prinsip kehati-hatian secara ketat, maka beban sengketa perdata di lembaga peradilan dapat diminimalisir secara signifikan.¹⁰ Penelitian ini menjadi penting karena kualitas akta autentik berdampak langsung pada ketahanan hukum masyarakat atas aset properti yang mereka miliki. Kepastian hukum perdata nasional sangat bergantung pada profesionalisme pejabat umum dalam menjaga integritas dokumen hukum.

⁸ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2021).

⁹ Moh. Isnaeni, *Hukum Perdata: Dinamika Keabsahan Perjanjian Di Indonesia* (Surabaya: Revka Petra Media, 2022).

¹⁰ Ni Luh Made Mahendrawati, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Terindikasi Cacat Yuridis," *Jurnal Acta Comitialis* 6, no. 1 (2023): hlm. 102.

Terdapat kesenjangan (*research gap*) antara keharusan menerapkan prinsip kehati-hatian secara ideal dengan dinamika hambatan yang ditemukan di lapangan.¹¹ Banyak kasus di mana akta Notaris kemudian didegradasi kekuatannya menjadi akta di bawah tangan karena adanya kelalaian dalam proses verifikasi. Fenomena ini menunjukkan adanya tantangan bagi Notaris dalam menyeimbangkan antara kecepatan pelayanan dengan ketelitian prosedur hukum.¹² Diperlukan kajian mendalam mengenai bagaimana Notaris memitigasi risiko hukum ketika menghadapi penghadap yang memberikan keterangan tidak benar. Hal ini memicu perlunya pemetaan kendala yang sering muncul dalam praktik kenotariatan demi mewujudkan perlindungan hukum yang maksimal.

Kantor Notaris Deni Yohanes di Kota Bengkulu dipilih sebagai lokus studi karena aktivitas transaksi pertanahan yang cukup dinamis di wilayah tersebut.¹³ Sebagai kantor yang melayani berbagai lapisan masyarakat, penerapan prinsip kehati-hatian di tempat ini menjadi sangat relevan untuk diamati. Pemilihan lokasi ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh data empiris mengenai interaksi hukum antara Notaris dengan para pihak dalam perjanjian.¹⁴ Studi ini difokuskan pada analisis sistem kerja kolektif dan kepatuhan hukum tanpa bermaksud melakukan penilaian personal terhadap subjek hukum terkait. Pengamatan langsung di lapangan

¹¹ Rahayu Hartini, "Disharmoni Regulasi Dalam Praktek Kenotariatan Di Indonesia," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 2 (2024): hlm. 89.

¹² Nengah Suriya Kusuma, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Mengalami Degradasi Kekuatan Pembuktian," *Jurnal Kertha Semaya* 11, no. 5 (2023): hlm. 1015.

¹³ Sudaryono, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2022).

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana, 2021).

diharapkan mampu memberikan gambaran nyata mengenai operasionalisasi norma hukum perdata.

Penelitian yuridis empiris ini bertujuan untuk memotret realitas pelaksanaan verifikasi materiil sebelum penandatanganan akta dilakukan.¹⁵ Peneliti akan mengkaji langkah-langkah konkret yang diambil Notaris untuk menjamin bahwa kesepakatan para pihak bebas dari unsur kekhilafan atau penipuan. Dengan membedah pola kerja secara sistemik, diharapkan ditemukan model pencegahan konflik perdata yang dapat diterapkan secara luas.¹⁶ Penggunaan metode empiris memungkinkan peneliti mengeksplorasi kendala sosiologis yang sering kali menghambat penerapan aturan normatif. Data primer dari hasil wawancara akan memperkaya analisis mengenai efektivitas prinsip kehati-hatian dalam praktik sehari-hari.

Implementasi prinsip kehati-hatian menuntut Notaris untuk memastikan bahwa "ruh" perjanjian perdata telah terpenuhi sebelum diformalkan.¹⁷ Notaris tidak hanya berperan sebagai juru tulis, melainkan sebagai penjamin keabsahan hubungan hukum yang dituangkan dalam akta. Ketepatan prosedur dalam penyusunan perjanjian menjadi variabel penentu dalam menciptakan perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik.¹⁸ Tanggung jawab Notaris mencakup dimensi luas, mulai dari

¹⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2021).

¹⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 2022).

¹⁷ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2023).

¹⁸ Moh. Isnaeni, "Dinamika Keabsahan Akta Autentik Dalam Transaksi Properti Di Indonesia," *Jurnal Hukum Dan Peradilan* 11, no. 3 (2022): hlm. 210.

verifikasi identitas hingga pemastian objek tanah tidak sedang dalam sengketa perdata. Kesalahan dalam tahap ini dapat berujung pada gugatan pembatalan perjanjian yang merugikan semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan perjanjian jual beli tanah di Kantor Notaris Deni Yohanes, Kota Bengkulu. Penelitian ini tidak hanya bertujuan mendeskripsikan praktik yang berlangsung di lapangan, tetapi juga menganalisis kesesuaiannya dengan konsep prinsip kehati-hatian menurut doktrin para ahli hukum kenotariatan. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran mengenai tingkat kesesuaian antara teori dan praktik, sekaligus memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum kenotariatan dan praktik jabatan Notaris.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam memverifikasi identitas para pihak guna menjamin keabsahan perjanjian jual beli tanah di Kantor Notaris Deni Yohanes?
2. Apa saja kendala yang dihadapi Notaris dalam menerapkan prinsip kehati-hatian secara materiil dan bagaimana upaya untuk mengatasinya agar hak-hak perdata para pihak tetap terlindungi?

C. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan Ilmu Hukum Perdata, khususnya dalam memperkuat kajian mengenai implementasi Asas Konsensualisme dan Prinsip Kehati-hatian sebagai instrumen perlindungan hak subjektif para pihak. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk memperkaya literatur akademis mengenai hubungan antara keabsahan kesepakatan perdata dengan kekuatan pembuktian sempurna dalam praktik kenotariatan, sehingga dapat menjadi referensi bagi penelitian hukum serupa di masa depan.

2. Secara Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan referensi bagi praktisi hukum, khususnya Notaris, dalam meningkatkan kualitas verifikasi materiil guna memitigasi risiko cacat yuridis pada perjanjian jual beli tanah. Di sisi lain, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan edukasi dan pemahaman bagi masyarakat mengenai pentingnya penerapan iktikad baik serta ketelitian dalam setiap transaksi pertanahan, demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan aset secara maksimal dalam lalu lintas hukum keperdataan.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam melakukan verifikasi materiil terhadap para pihak

guna menjamin terpenuhinya syarat sahnya perjanjian jual beli tanah di Kantor Notaris Deni Yohanes.

2. Untuk mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi serta upaya yang dilakukan oleh Notaris dalam menerapkan prinsip kehati-hatian guna memitigasi risiko cacat yuridis pada perjanjian jual beli tanah.

