

ANALISIS *RECIPROCAL TRUST* DALAM HUBUNGAN ADVOKAT DAN KLIEN SEBAGAI BENTUK PERLINDUNGAN DALAM PERKARA HUKUM (Studi kasus Penipuan oleh klien dalam Jual Beli Tanah di Solo)

Herwin Sulistyowati¹, Danny Trisno Susetyo²

¹Fakultas Hukum Universitas Surakarta
herwinsulistyowati578@yahoo.com

²Fakultas Hukum Universitas Surakarta
dannytrisnos@gmail.com

ABSTRAK

Berbagai persoalan hukum yang memerlukan bantuan advokat menimbulkan suatu harmonisasi dalam hubungan advokat dan klien. Adanya rasa saling percaya (*reciprocal trust*) yang dalam hubungan tersebut klien percaya bahwa advokat menangani dan melindungi kepentingannya (klien) dengan profesional dan penuh keahlian, memberikan nasihat-nasihat yang benar, serta tidak akan melakukan hal-hal yang akan merugikan kepentingannya tersebut. Dipihak lain, advokat berharap kejujuran dari klien dalam menjelaskan semua fakta mengenai kasus yang dihadapinya kepada advokat. Advokat juga berharap klien mempercayai bahwa advokat menangani dan membela kepentingan klien dengan profesional dan segala keahlian yang dimilikinya. Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris yaitu penelitian dengan adanya data- data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi atas kasus yang terjadi. Data primer berupa data yang diperoleh langsung dilapangan yaitu kasus jual beli tanah dan wawancara dengan advokat penerima kuasa dan klien sebagai pemberi kuasa. Data sekunder berupa studi pustaka yaitu KUHP, KUHperdata, dan Undang- undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat. Hasil penelitian dan pembahasan Perkara penipuan dan Penggelapan memang ancaman hukumannya adalah 4 (empat) tahun, namun berdasarkan ketentuan pasal 21 ayat 4 huruf b KUHAP termasuk perkara yang terhadap pelakunya dapat dikenakan penahanan oleh penyidik, sebelum perkara tersebut diputus oleh pengadilan. Perkara penggelapan dan penipuan juga bukan merupakan delik aduan, yang secara hukum dapat dicabut oleh pihak pelapor jika sudah ada perdamaian dengan pihak terlapor, namun dalam praktiknya perkara penggelapan dan penipuan dapat diselesaikan secara kekeluargaan jika perkara yang dilaporkan tersebut belum masuk ke tahap penyidikan dan/atau penetapan tersangka. Hubungan kepercayaan antara klien dan advokat setelah ada perjanjian, dituangkan dalam bentuk surat kuasa atau *power of attorney*. Tidak adanya surat kuasa kepada advokat mengakibatkan ia tidak dapat melakukan upaya- upaya hukum yang diserahkan kepadanya. Dalam hukum perdata, advokat adalah wakil bagi klien atau orang yang dikuasakan atasnya untuk mewakilinya secara litigasi di pengadilan perdata. Sejak pendaftaran perkara ke kepaniteraan pengadilan perdata, jika suatu perkara diperkarakan kepada seorang advokat, maka pihak kepaniteraan akan meminta surat kuasa khusus terhadapnya sebagai bukti bahwa perkara tersebut benar-benar dikuasakan kepadanya, sekaligus mendaftarkan kuasanya dalam kepaniteraan. Dalam surat kuasa khusus, pemberian kuasa dilakukan secara khusus yaitu hanya mengenai suatu kepentingan atau lebih. Bentuk ini yang menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak *principal*.

Kata kunci : Perkara Hukum, Jual Beli tanah, Hubungan Advokat dan Klien

RECIPROCAL TRUST ANALYSIS IN ADVOCACY AND CLIENT RELATIONSHIP AS A FORM OF PROTECTION IN LEGAL CASES(A case study of Fraud by a client in the Sale and Purchase of Land in Solo)

Abstract

Various legal issues that require the help of advocates lead to harmonization in the relationship between lawyers and clients. There is a mutual trust (*reciprocal trust*) in which the client believes that the lawyer handles and protects his (client's) interests professionally and with expertise, provides correct advice, and will not do things that will harm his interests. On the other hand, advocates expect honesty from clients in explaining all the facts about the case they are facing to lawyers. Advocates also expect clients to believe that advocates handle and defend client interests professionally and with all the expertise they have. This type of research is empirical research, namely research with field data as the main data source, such as the results of interviews and observations of cases that occur. Primary data is in the form of data obtained directly in the field, namely cases of buying and selling land and interviews with lawyers who are proxies and clients as attorneys. Secondary data is in the form of literature studies, namely the Criminal Code, the Civil Code, and Law Number 18 of 2003 concerning Advocates. The results of the research and discussion of cases of fraud and embezzlement are indeed the threat of a sentence of 4 (four) years, but based on the provisions of Article 21 paragraph 4 letter b of the Criminal Procedure Code, including cases where the perpetrators can be subject to detention by investigators, before the case is decided by the court. The

case of embezzlement and fraud is also not a complaint offense, which can legally be revoked by the reporting party if there is an agreement with the reported party, but in practice cases of embezzlement and fraud can be resolved amicably if the reported case has not yet entered the investigation stage and/or Determination of the suspect. The relationship of trust between a client and an attorney after an agreement is established, is stated in the form of a power of attorney or power of attorney. The absence of a power of attorney to an advocate causes him to be unable to take legal remedies that are submitted to him. In civil law, an advocate is a representative for a client or person authorized by him to represent him in litigation in a civil court. Since the registration of the case to the clerk of the civil court, if a case is brought before an advocate, the clerk of the court will request a special power of attorney against him as proof that the case is actually authorized to him, as well as registered his proxy in the clerk's office. In a special power of attorney, the granting of power of attorney is carried out specifically, namely only regarding one or more interests. This form is the basis for granting power of attorney to act before the court representing the interests of the authorizing party as the principal.

Keywords: *Legal Cases, Sale and Purchase of Land, Relationship between Advocates and Clients*

A. LATAR BELAKANG

Advokat dalam menjalankan profesinya untuk membela perkara yang menjadi tanggung jawabnya berpegang pada kode etik profesi dan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2011 tentang Advokat dalam hal ini dijelaskan pada Pasal 15 yang berbunyi “Advokat bebas dalam menjalankan tugas profesinya untuk membela perkara yang menjadi tanggung jawabnya dengan tetap berpegang pada kode etik profesi dan peraturan perundang-undangan”. Kemudian di dalam Pasal 26 (2) yang juga diatur bahwa “Advokat wajib tunduk dan mematuhi kode etik profesi advokat dan ketentuan tentang dewan kehormatan organisasi advokat.

Banyak masyarakat tidak paham akan hukum. Dalam melakukan hubungan hukum misalnya saat diminta tanda tangan akta di Notaris/ PPAT, tidak paham isi akta yang ditanda-tangani tersebut. Masyarakat banyak yang percaya bahwa notaris PPAT adalah ahlinya, sehingga yang diketahuinya adalah tanda tangan langsung dalam akta tersebut tanpa mengetahui isi dari akta tersebut. Demikian halnya apabila setelah timbul masalah yang menyulitkan, masyarakat

mencari pengacara untuk menyelesaikan kasusnya baik secara non litigasi maupun litigasi.

Advokat hadir sebagai pemberi nasihat. Dalam permasalahan yang dihadapi advokat berharap kejujuran dari klien untuk menjelaskan menangani fakta kasus. Meskipun Tak sedikit klien yang mengkhianati kuasa hukumnya, kasusnya sudah ditangani oleh pengacara yang ditunjuk, begitu nampak ada hasil, klien melakukan kesepakatan (*deal*) sendiri dengan pihak lawan tanpa melibatkan, mengajak dan memberitau hasilnya ke pengacaranya. Bahkan klien dengan seenaknya mencabut kuasanya ke pengacara yang telah ditunjuk. Klien kadang tidak sadar dan tidak paham bahwa ia telah melakukan perjanjian dengan kuasa hukumnya, dan itu semua pasti ada akibat hukumnya bila perjanjian tersebut dilanggar oleh salah satu pihak yang telah menanda-tangani perjanjian tersebut, karena perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak, berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak tersebut seperti yang tertuang didalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata dan persoalan dapat berbuntut panjang bagi para pihak yang terlibat baik secara perdata maupun pidana.

Kasus menarik untuk pembelajaran

hukum bagi masyarakat, para mahasiswa fakultas hukum dan bagi orang-orang yang peduli akan penegakan hukum. Tentang berawal dari kasus pidana berbuntut ke perdata yang menimbulkan tindak pidana baru, yang akhirnya mengakhiri sengketa atas obyek jual beli tanah dan bangunan selama +/- 5 tahun. Dengan posisi kasus sebagai berikut Bahwa obyek sengketa adalah berupa rumah peninggalan orang tua yang terletak di Jl.Kyai Mojo, Semanggi, Solo, seluas ± 679 m², yang ditempati oleh anak tunggalnya yang bernama S dan keluarganya. Tahun 2012 S berencana menjual sebagian tanah dan bangunan toko seluas 100 M2 yang disewa oleh T selama 5 tahun, setelah sewa berjalan 2 tahun, sisa masa sewa 3 tahun diambil alih oleh Y karena T mempunyai hutang kepada Y.

Y tertarik untuk membeli tanah & bangunan tersebut seluas +/-100 M2 seharga Rp.2.500.000,- per M2 dengan memberikan tanda jadi/ uang muka (down payment / DP) Rp.10 juta dari total harga kesepakatan Rp.250 juta Karena letak lokasinya strategis di pinggir jalan besar, cocok untuk tempat usahanya. Dari total harga jual-beli Rp.250 juta, Y baru membayar tanda jadi Rp.10 juta, sisanya dijanjikan akan diangsur sambil menunggu terkumpulnya dana, baru dilunasi. Karena S percaya dengan omongan dan janji Y, maka segeralah dipanggil seorang notaris PPAT wilayah Kota Solo ke rumah Y dan terjadilah transaksi Jual-Beli obyek tanah & bangunan tersebut, dengan menandatangani Akte Jual Beli (AJB)

tanggal 18 April 2013.

Seharusnya jual-belinya hanya seluas ± 100 m². Karena S dan istrinya tidak paham hukum, mereka berdua tidak tau (tidak paham) ternyata telah menandatangani AJB untuk obyek tanah dan bangunan secara keseluruhan seluas ± 679 m². Sementara, pengertian S dan istri sertipikat tanahnya sedang dilakukan pemecahan oleh Notaris PPAT tersebut. Untuk yang ± 100 m² dipecah dan dibalik nama ke Y dan sisanya yang seluas ± 579 m² tetap atas nama S. Dari pengertian S tersebut dapat diduga bahwa saat terjadi penandatanganan AJB, Notaris PPAT yang menangani tidak membacakan dan/ atau tidak menjelaskan dan menandatangani isi pasal-pasal dalam AJB tersebut.

Inti pokok perkaranya yaitu tindak penipuan atas jual beli tanah yang seharusnya hanya seluas +/- 100 M2, tetapi AJB nya tertulis jual belinya seluas +/- 679 M2 (seluruh tanah dan bangunan yang ada).

Terbongkarnya penipuan transaksi jual beli tanah/ rumah berawal dari diterimanya sebuah Surat Peringatan dari Bank M oleh S. Bank M merupakan sebuah bank swasta nasional, akan melelang rumah tersebut. Dari situlah baru diketahui bahwa sertipikat tanahnya telah beralih ke Y semuanya seluas ± 679 m² bukan ± 100 m² dan sedang dijamin di Bank M dengan mendapatkan kredit sebesar Rp.1,2 Milyar dan obyek tanah/ rumah tersebut telah dipasang Hak Tanggungan (HT) Peringkat I tanggal 13-05-2014 senilai Rp.1,5 Milyar. Berarti sertipikat rumah milik S tersebut telah dibalik nama seluruhnya ke Y (bukan

hanya seluas $\pm 100 \text{ m}^2$) dan sertipikat tersebut telah digunakan untuk jaminan kredit di Bank M atas nama Y.¹

Mengapa S baru tau kalau rumahnya akan dilelang bank? Karena S menerima surat dari bank M tersebut. Berarti S tidak tau kalau rumahnya dijamin di bank M. dan berarti Account Officer dan Appraiser Bank M tidak pernah bertemu dengan penghuni rumah, tidak pernah bertanya atau tidak pernah interview S dan keluarganya sebagai penghuni rumah tersebut. Hal itu bisa terjadi karena diduga kepiawaian Y dalam mengelabui petugas bank M atau memang kecerobohan petugas bank M itu sendiri.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana dasar hukum dugaan tindak pidana penipuan jual beli tanah? Dan Apakah upaya advokat sebagai penerima kuasa dalam hubungan kepercayaan dengan klien sebagai pemberi kuasa?

B. METODOLOGI PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris yaitu penelitian dengan adanya data- data lapangan sebagai sumber data utama, seperti hasil wawancara dan observasi atas kasus yang terjadi.²Data primer berupa data yang diperoleh langsung dilapangan yaitu kasus jual beli tanah dan wawancara dengan

advokat penerima kuasa dan klien sebagai pemberi kuasa. Data sekunder berupa studi pustaka yaitu KUHP, KUHperdata, dan Undang- undang Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat.

C. PEMBAHASAN

1. Dasar Hukum Dugaan Tindak Pidana Penipuan Jual Beli Tanah

Perkara Penggelapan Penipuan. Tentang Penggelapan diatur dalam pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Yang termasuk perbuatan penggelapan adalah perbuatan mengambil barang yang seluruhnya atau sebagian milik orang lain di mana penguasaan atas barang itu ada pada pelaku tanpa melalui perbuatan melanggar hukum. Pasal 372 KUHP berbunyi : *Barangsiapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tanganya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan, dengan hukuman penjara selama-lamanya 4 (empat) tahun.*

Jika penggelapan dilakukan seseorang dalam jabatan atau pekerjaannya atau karena seseorang tersebut menerima upah, maka akan dihukum berdasarkan ketentuan pasal 374 KUHP dengan ancaman pidana penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun.

Sedangkan tentang perkara Penipuan diatur dalam pasal 378 KUHP, yang menyebutkan : *Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, dihukum karena penipuan dengan hukuman penjara*

¹ Wawancara dengan Advokat Solo, Ibu Asri, 24 agustus 2020, jam 13.00 WIB

² Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009, hlm. 10

selama-lamanya 4 (empat) tahun.

Perkara penipuan dan Penggelapan memang ancaman hukumannya adalah 4 (empat) tahun, namun berdasarkan ketentuan pasal 21 ayat 4 huruf b KUHP termasuk perkara yang terhadap pelakunya dapat dikenakan penahanan oleh penyidik, sebelum perkara tersebut diputus oleh pengadilan.

Perkara penggelapan dan penipuan juga bukan merupakan delik aduan, yang secara hukum dapat dicabut oleh pihak pelapor jika sudah ada perdamaian dengan pihak terlapor, namun dalam praktiknya perkara penggelapan dan penipuan dapat diselesaikan secara kekeluargaan jika perkara yang dilaporkan tersebut belum masuk ke tahap penyidikan dan/atau penetapan tersangka.

Modus penipuan terhadap jual beli tanah/lahan yang kerap terjadi di adalah oknum warga masyarakat berpura-pura menjual sebidang tanah/lahan yang ia akui sebagai tanah miliknya. kemudian ia menawarkan untuk dijual kepada orang lain. Dalam kasus-kasus ini pelaku penipuan sangat pintar berdalih agar mendapatkan sejumlah uang dari korban dengan rayuan-rayuan manis. Para pelaku penipuan ini juga mengajak korban untuk melihat tanah/lahan yang menjadi objek jual beli untuk lebih meyakinkan korban. Namun, setelah terjadi proses jual beli dan korban menyerahkan sejumlah uang, ternyata tanah/lahan yang menjadi objek jual beli bukanlah milik dari pelaku penipuan melainkan milik warga lain yang tidak ingin menjual tanah/lahan tersebut. Kasus tindak pidana penipuan model seperti masih banyak terjadi hanya saja dalam penyelesaian kasus ini masyarakat awam masih banyak menempuh jalur kekeluargaan, sehingga hukum tidak berjalan dengan sebagaimana mestinya dan tentunya tidak memberikan efek jera kepada pelaku.³

Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga

³ Wawancara dengan Advokat Solo yang mendampingi perkara ini

karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang dilanggar itu harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi kenyataan. Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan. Dalam menegakkan hukum harus ada kompromi antara ketiga unsur tersebut. Ketiga unsur itu harus mendapat perhatian secara proporsional seimbang. Tetapi dalam prakteknya tidak selalu mudah mengusahakan kompromi secara proporsional seimbang antara ketiga unsur tersebut.⁴

Kasus penipuan jual beli tanah/lahan yang marak terjadi merupakan kejahatan konvensional yang terjadi akibat pergeseran ekonomi yang terus meningkat pesat dan tidak diimbangi dengan lapangan pekerjaan yang memadai, sementara kebutuhan hidup masyarakat terus meningkat dari waktu ke waktu dan memang sifat dasar manusia yang tidak pernah puas dengan apa yang telah ia miliki, ingin terus menambah dan terus menambah. Hal ini tentu sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Durkheim dalam *Anomie Theory*, ia menyatakan bahwa hasrat-hasrat manusia adalah tak terbatas, “*insatiable and bottomless abyss*” (jurang yang tak pernah puas dan tak berdasar).⁵

2. Upaya Advokat Sebagai Penerima Kuasa Dalam Hubungan Kepercayaan Dengan Klien Sebagai Pemberi Kuasa

Hubungan hukum antara klien dan advokat adalah suatu perikatan yang lahir karena Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat (UU Advokat) dan perjanjian (perjanjian jasa hukum). Perikatan antara advokat dengan klien merupakan perikatan ikhtiar/usaha (*inspanning verbinten*). Perikatan yang lahir karena UU Advokat adalah perikatan antara advokat dengan klien yang tidak mampu karena Pasal 22 Undang-undang Advokat mewajibkan advokat untuk memberikan bantuan hukum secara cuma-cuma kepada pencari keadilan

⁴ Burhan Ashshafa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm.95

⁵ Santoso, Topo dan Eva Achjani Zulfa, , *Kriminologi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm.34

yang tidak mampu. Sedangkan yang lahir karena perjanjian adalah antara advokat yang memberikan pelayanan jasa hukum dengan klien yang mampu memberikan honorarium kepada advokat berdasarkan kemampuan klien yang telah disepakakati bersama.⁶

Menurut Fabian M. Rompis, bentuk hubungan hukum antara advokat dengan klien adalah pada pemberian jasa hukum oleh advokat kepada klien, berupa konsultasi hukum, bantuan hukum (diberikan cuma-cuma kepada klien yang tidak mampu), dan menjalankan kuasa (yang diberikan oleh klien untuk mewakili atau mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan hukum klien).⁷

Undang-Undang Advokat tidak menguraikan tentang hubungan advokat dengan klien karena Pasal 26 ayat (2) UU Advokat menentukan, Advokat wajib tunduk dan mematuhi kode etik profesi Advokat dan ketentuan tentang Dewan Kehormatan Organisasi Advokat. Dalam Kode Etik Advokat Indonesia terdapat satu bab yang satu pasal, yaitu Pasal 4. Pasal 4 Kode Etik Advokat Indonesia, mengatur tentang hubungan advokat dengan klien, berbunyi:

- a. Advokat dalam perkara-perkara perdata harus mengutamakan penyelesaian dengan jalan damai.
- b. Advokat tidak dibenarkan memberikan keterangan yang dapat menyesatkan klien mengenai perkara yang sedang diurusnya.
- c. Advokat tidak dibenarkan menjamin kepada kliennya bahwa perkara yang ditanganinya akan menang.

- d. Dalam menentukan besarnya honorarium Advokat wajib mempertimbangkan kemampuan klien.
- e. Advokat tidak dibenarkan membebani klien dengan biaya biaya yang tidak perlu.
- f. Advokat dalam mengurus perkara cuma-cuma harus memberikan perhatian yang sama seperti terhadap perkara untuk mana ia menerima uang jasa.
- g. Advokat harus menolak mengurus perkara yang menurut keyakinannya tidak ada dasar hukumnya.
- h. Advokat wajib memegang rahasia jabatan tentang hal-hal yang diberitahukan oleh klien secara kepercayaan dan wajib tetap menjaga rahasia itu setelah berakhirnya hubungan antara Advokat dan klien itu.
- i. Advokat tidak dibenarkan melepaskan tugas yang dibebankan kepadanya pada saat yang tidak menguntungkan posisi klien atau pada saat tugas itu akan dapat menimbulkan kerugian yang tidak dapat diperbaiki lagi bagi klien yang bersangkutan, dengan tidak mengurangi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 huruf a. j.
- j. Advokat yang mengurus kepentingan bersama dari dua pihak atau lebih harus mengundurkan diri sepenuhnya dari pengurusan kepentingan-kepentingan tersebut, apabila dikemudian hari timbul

⁶ Moh. Nadzib Asrori, *Tanggung Jawab Advokat Dalam Menjalankan Jasa Hukum Kepada Klien*, Yogyakarta: Deepublish, 2018, hlm. 42

⁷ Fabian M Rompies, *Tanggung Jawab Advokat dalam Menjalankan Jasa Hukum Kepada Klien*, Genta Publising, hlm.20

pertentangan kepentingan antara pihak-pihak yang bersangkutan.

- k. Hak retensi Advokat terhadap klien diakui sepanjang tidak akan menimbulkan kerugian kepentingan klienl.

Berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UU Advokat, dalam hubungan hukum antara advokat dengan klien, kedua belah pihak khususnya advokat, selain tunduk pada UU Advokat, juga tunduk pada Kode Etik Advokat Indonesia dan ketentuan tentang Dewan Kehormatan Organisasi Advokat. Jasa hukum yang dijalankan oleh advokat harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut.

Klien yang datang kepada advokat menunjukkan bahwa klien sebagai orang yang awam hukum membutuhkan jasa hukum advokat yang memang profesional di bidang hukum. Menurut Munir Fuady, hubungan antara klien dan advokat terjadi karena adanya kepercayaan klien yang penuh terhadap advokat sehingga hubungan ini menimbulkan bersifat kepercayaan yang menimbulkan *fiduciary duty* bagi advokat.⁸

Istilah *fiduciary* berasal dari hukum Romawi, yang berarti orang yang memegang reputasi sebagai wakil, sehingga dia harus memegang rahasia. Istilah *fiduciary* dapat juga diartikan sebagai seseorang yang mempunyai kewajiban yang dilakukan dengan itikad baik, kepercayaan, dan keterusterangan terhadap yang lain. Dalam kaitannya dengan hubungan *fiduciary*, larangan-larangan dalam profesi advokat perlu dipahami dan sebaiknya untuk tidak dilanggar demi kehormatan profesi agar tetap terjaga.⁹

⁸ Munir Fuady, Profesi Mulia Etika Profesi Hukum Bagi Hakim Jaksa Advokat Notaris Kurator dan Pengurus, Citra Abadi Bakti, 2005, hlm. 41

⁹ Hukum Online, -Pasang Surat Hubungan Advokat-Klienl, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4fb5fe06c73c9/pasang-surut-hubungan-advokat-klien/>, diakses pada 14 April 2020,

Hubungan berdasarkan kepercayaan ini mengakibatkan seorang advokat mempunyai tanggung jawab moral dan hukum yang sangat tinggi terhadap kliennya, dan advokat haruslah setiap saat mempunyai kepedulian dan kemampuan, itikad baik, loyalitas, dan kejujuran terhadap kliennya dengan derajat tinggi dan tidak terbagi. Karena itu advokat harus mengutamakan kliennya melebihi dari kepentingan lain apa pun, termasuk melebihi kepentingan pribadi advokat itu sendiri. Jadi, kewajiban advokat berhubungan bukan saja dengan kewajiban kepedulian yang mensyaratkan advokat memiliki kemampuan dan pengetahuan, tetapi mensyaratkan juga advokat untuk memiliki kewajiban berkepribadian, loyalitas, integritas dan bersikap bijaksana.

Hubungan hukum antara klien dan advokat merupakan suatu perikatan yang lahir dari perjanjian. Prestasi dari perjanjian antara klien dan advokat adalah usaha sebaik mungkin dari advokat bagi kepentingan klien. Pemenuhan prestasi tersebut berupa pemenuhan kewajiban advokat bagi kliennya. Jika prestasi tersebut tidak dipenuhi oleh advokat, maka advokat dapat dikatakan wanprestasi, sehingga bisa dituntut ganti rugi oleh klien.

Perjanjian antara advokat dengan klien muncul karena advokat pada prinsipnya berjanji akan memberikan jasa hukum kepada kliennya sesuai dengan masalah yang dihadapi oleh klien. Karena itu, hubungan antara klien dan advokat tunduk kepada kaidah-kaidah hukum kontrak atau perjanjian. Pada Pasal 1320 KUH Perdata menentukan syarat sah perjanjian.

Hubungan kepercayaan antara klien dan advokat setelah ada perjanjian, dituangkan dalam bentuk surat kuasa atau *power of attorney*. Tidak adanya surat kuasa kepada advokat mengakibatkan ia tidak dapat melakukan upaya-upaya hukum yang diserahkan kepadanya. Dalam hukum perdata, advokat adalah wakil bagi klien atau orang yang dikuasakan atasnya untuk mewakilinya

jam 10.45 WIB.

secara litigasi di pengadilan perdata. Sejak pendaftaran perkara ke kepaniteraan pengadilan perdata, jika suatu perkara diperkarakan kepada seorang advokat, maka pihak kepaniteraan akan meminta surat kuasa khusus terhadapnya sebagai bukti bahwa perkara tersebut benar-benar dikuasakan kepadanya, sekaligus didaftarkan kuasanya dalam kepaniteraan. Dalam surat kuasa khusus, pemberian kuasa dilakukan secara khusus yaitu hanya mengenai suatu kepentingan atau lebih. Bentuk ini yang menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak *principal*.¹⁰

D. PENUTUP

1. Tindak pidana penipuan jual beli tanah/lahan membutuhkan suatu tahapan yang intensif karena telah banyaknya masyarakat menjadi korban dan mengalami kerugian yang cukup besar. Hukum yang akan memberikan rasa percaya terhadap masyarakat untuk menyelesaikan perkara penipuan ini melalui jalur hukum yang benar, sehingga hukum dapat berjalan sebagaimana mestinya dan memberikan manfaat pada masyarakat.
2. Pada prinsipnya tugas seorang Advokat/ Penasehat Hukum adalah memberikan nasehat atau pembelaan dalam arti luas, tugas utama seorang Advokat adalah memberikan pelayanan kepada Klien. Penerima Jasa Hukum. Dalam proses peradilan Perdata, meskipun salah satu dasarnya mengatakan dalam perkara perdata tidak harus diwakilkan dalam persidangan, akan tetapi usaha pendayagunaan hak bantuan

hukum bagi masyarakat yang buta akan hukum inilah lazimnya sangat diperlukan jasa hukum dilakukan oleh penasihat hukum/advokat. Dalam Peradilan Perdata Advokat / Pengacara berkedudukan sebagai kliennya atau Kuasa Hukumnya yang mewakili dirinya pada persidangan di Pengadilan, sebagai landasan hukum Advokat dalam Peradilan Perdata adalah pasal 123 ayat 1 HIR (Herziene Indonesisch Reglement) mengatakan Bilamana dikehendaki kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh Kuasa yang dikuasakannya untuk melakukan itu dilakukan dengan Surat Kuasa Khusus. Namun fungsi Advokat tidak hanya sebatas dalam pengadilan saja, akan tetapi juga diluar persidangan. Hubungan Advokat/Pengacara dengan Klien adalah membantu pihak-pihak yang berperkara yang buta tentang hukum dalam mempertahankan hukum perdata materil di persidangan. Bagi seorang Advokat / Pengacara Hukum Perdata merupakan interpretasi ilmiah guna mempertahankan unsur-unsur hukum acara perdata, antara Advokat dan Klien sepakat tentang penanganan perkara maupun tentang honorarium sebaiknya dibuat dalam akta perjanjian, agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Pada prinsipnya tugas seorang Advokat/ Penasehat Hukum adalah memberikan

¹⁰ Santoso, Lukman. *Hukum Perjanjian Kontrak (Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Cakrawala, 2012, hlm.5

nasehat atau pembelaan dalam arti luas, tugas utama seorang Advokat adalah memberikan pelayanan kepada Klien Penerima Jasa Hukum. Dalam proses peradilan Perdata, meskipun salah satu asasnya mengatakan dalam perkara perdata tidak harus diwakilkan dalam persidangan, akan tetapi usaha pendayagunaan hak bantuan hukum bagi masyarakat yang buta akan hukum inilah lazimnya sangat diperlukan jasa hukum dilakukan oleh penasihat hukum/advokat. Dalam Peradilan Perdata Advokat / Pengacara berkedudukan sebagai kliennya atau Kuasa Hukumnya yang mewakili dirinya pada persidangan di Pengadilan, sebagai landasan hukum Advokat dalam Peradilan Perdata adalah pasal 123 ayat 1 HIR (Herziene Indonesisch Reglement) mengatakan Bilamana dikehendaki kedua belah pihak dapat dibantu atau diwakili oleh Kuasa yang dikuasakannya untuk melakukan itu dilakukan dengan Surat Kuasa Khusus. Namun fungsi Advokat tidak hanya sebatas dalam pengadilan saja, akan tetapi juga diluar persidangan. Hubungan Advokat/Pengacara dengan Klien adalah membantu pihak-pihak yang berperkara yang buta tentang hukum dalam mempertahankan hukum perdata materil di persidangan. Bagi seorang Advokat / Pengacara Hukum Perdata merupakan

interpretasi ilmiah guna mempertahankan unsur-unsur hukum acara perdata, antara Advokat dan Klien sepakat tentang penanganan perkara maupun tentang honorarium sebaiknya dibuat dalam akta perjanjian, agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Munir Fuady, *Profesi Mulia Etika Profesi Hukum Bagi Hakim Jaksa Advokat Notaris Kurator dan Pengurus*, Citra Abadi Bakti, 2005
- Burhan Ashshafa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010
- Santoso, Topo dan Eva Achjani Zulfa, , *Kriminologi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011
- Santoso, Lukman. *Hukum Perjanjian Kontrak (Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Cakrawala, 2012
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009
- Moh. Nadzib Asrori, *Tanggung Jawab Advokat Dalam Menjalankan Jasa Hukum Kepada Klien*, Yogyakarta: Deepublish
- Fabian M Rompies, *Tanggung Jawab Advokat dalam Menjalankan Jasa Hukum Kepada Klien*, Genta Publising, 2007
- Hukum Online, -Pasang Surut Hubungan Advokat-Klien, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4fb5fe06c73c9/pasang-surut-hubungan-advokat-klien/>, diakses pada 14 April 2020, jam 10.45 WIB
-