

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Indonesia Merupakan Negara Hukum, hal itu tertuang dalam undang-undang dasar negara republik Indonesia 1945 Pasal 1 ayat (1), (2), (3) yakni “Indonesia adalah negara hukum yang berkedaulatan rakyat dan merupakan Negara kesatuan yang berbentuk Republik”. Hukum diciptakan untuk mengatur segala perbuatan dalam hal berbangsa dan bernegara agar terciptanya keamanan dan keadilan. Disisi lain, hukum juga mengakui adanya persamaan hak dan kewajiban bagi setiap warga Negara. Indonesia sebagai negara hukum tentunya mengakui dan menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia setiap orang. Hak Asasi Manusia ada semata-mata karena ia manusia, bukan karena pemberian dari orang lain atau Negara, akan tetapi hak asasi manusia adalah hak kodrati yang telah dimiliki oleh seseorang sejak ia lahir sebagai pemberian tuhan.

Indonesia pun memiliki berbagai Sumber Daya Alam yang sangat melimpah, salah satunya yaitu tanah yang merupakan unsur penting dalam kehidupan manusia, karena manusia itu tidak dapat dipisahkan dari tanah, mereka hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan memanfaatkan tanah. Sejarah perkembangan dan kehancuran juga ditentukan pula oleh tanah, masalah tanah dapat menimbulkan peperangan karena manusia

atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber-sumber alam yang terkandung didalamnya.<sup>1</sup>

Perolehan hak atas tanah memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu seperti karena waris, hibah, jual beli, dan lainnya. Dalam hal perolehan tanah melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan agar kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur dalam UUPA, diatur pula pada PP No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, tertuang dalam Undang-undang tentang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. Akta Notaris dibuat karena terlibatnya para pihak dimana seseorang yang datang dan menghadap kepada Notaris. Akta Notaris merupakan akta otentik yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris. Akta Notaris dibuat mengenai semua hal tentang perbuatan, perjanjian dan penetapan yang disaksikan oleh para penghadap dan saksi-saksi.<sup>2</sup> Notaris dalam membuat akta harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan agar akta tersebut otentik seperti identitas para pihak, isi sesuai dengan kehendak para pihak, tanda tangan para

---

<sup>1</sup> G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1991), hal.1

<sup>2</sup> Wawan Tunggal Alam, *Hukum Bicara Kasus-Kasus dalam Kehidupan Sehari-Hari*, (Jakarta: Milenia Populer, 2001), hal 85

pihak dan sebagainya. Namun apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Didalam profesinya Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat sebagai pejabat yang diangkat oleh pemerintah. Dalam pelayanannya Notaris terikat pada Peraturan Jabatan dan Kode Etik Notaris. Kode Etik Notaris merupakan kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk di dalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti pada saat menjalankan jabatan. Hal tersebut tercantun pada Pasal 1 dari Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa IKatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015.

Notaris dalam melaksanakan jabatannya memberikan pelayanan pada masyarakat dengan sepatutnya bersikap sesuai aturan yang berlaku. Notaris mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran atas akta-akta yang dibuatnya, karena itu Notaris harus lebih peka, jujur dan adil dalam pembuatan akta. Notaris juga dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi, karena dengan adanya moral yang tinggi maka Notaris tidak akan menyalahgunakan wewenang yang ada padanya, sehingga Notaris akan dapat menjaga martabatnya sebagai seorang pejabat umum yang memberikan pelayanan yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra Notaris itu sendiri.

Sebagaimana harapan kita semua atau bangsa, agar setiap Notaris mempunyai pengetahuan yang cukup luas dan mendalam serta keterampilan sehingga merupakan andalan masyarakat dalam merancang, menyusun dan membuat berbagai akta otentik, sehingga susunan bahasa, teknis yuridisnya rapi, baik dan benar, karena di samping keahlian tersebut diperlukan pula kejujuran atau ketulusan dan sifat atau pandangan yang objektif.

Notaris untuk menjalankan jabatannya agar sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang terkait diperlukan pengawasan terhadap Notaris. Dalam keputusan Menteri Hukum dan HAM dikatakan mengenai pengertian dari pengawasan, yaitu merupakan pemberian pembinaan dan pengawasan baik secara preventif maupun kuratif kepada Notaris dalam menjalankan profesinya sebagai pejabat umum sehingga Notaris senantiasa harus meningkatkan profesionalisme dan kualitas kerjanya, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi penerima jasa Notaris dan masyarakat luas. Pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri sesuai dengan Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004. Pengawas terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri, dalam hal ini yang melakukan pengawasan terhadap Notaris merupakan Menteri Hukum dan Ham. Dalam melakukan pengawasan, Menteri Hukum dan HAM membentuk Majelis Pengawas Notaris.

Akan tetapi terdapat beberapa oknum yang tidak menaati prosedur pembuatan akta otentik sehingga melanggar Kode Etik yang berlaku. Seperti

halnya Kasus Nirina Zubir yang terdapat dari berbagai jurnal. Dalam media internet Tangerang News seorang Notaris di Kota Tangerang, Faridah, terseret kasus mafia tanah yang menimpa artis Nirina Zubir. Dalam kasus yang merugikan Nirina sekitar Rp. 17.000.000.000 tersebut, Faridah ditetapkan sebagai tersangka dan ditanahn di Polda Metro Jaya, selain Faridah, dalam kasus yang ditangani Polda Metro Jaya ini terdapat empat tersangka lainnya, yaitu asisten rumah tangga (ART) dari Nirina Zubir, Riri Khasmita dan suaminya, Edrianto, serta dua orang Notaris/PPAT bernama Ina Rosaina dan Erwin Ridwan.<sup>3</sup>

Dalam hal ini Notaris tersebut yaitu Faridah, SH. Ikut berperan didalamnya. Adapun Putusan Pengadilan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt Brt, dimana kronologi dalam Putusan tersebut bahwasanya Notaris Faridah, SH, melakukan pelanggaran Kode Etik dikarenakan Notaris tersebut mengabaikan prosedur pembuatan akta Notaris. Selain Faridah SH, terdapat juga keterlibatan dari Notaris PPAT lainnya yaitu Ina Rosainah, SH, dan Erwin Ridwan, S.Sos, SH, Mkn.

Dalam Putusan tersebut dikatakan bahwa Riri Khasmita Bersama dengan Edrianto, yang merupakan pasangan suami istri tersebut telah mengambil 6 (enam) Sertifikat Hak Milik Ny. Cut Indria Martini. Dalam perbuatannya tersebut Riri dan Edrianto bertemu dengan Faridah untuk menyerahkan sertifikat tersebut dan melakukan konsultasi cara mendapatkan uang dari

---

<sup>3</sup> <https://tangerangnews.com/kota-tangerang/read/37957/Notaris-di-Kota-Tangerang-Jadi-Tersangka-Kasus-Mafia-Tanah-Nirina-Zubir>. Diakses pada tanggal 11 Januari 2023.

keenam sertifikat yang telah diterima Faridah. Kemudian 6 (enam) sertifikat dilakukan penerbitan akta jual beli, dimana 5 (lima) sertifikat tersebut kepemilikannya berubah menjadi atas nama Riri Khasmita sedangkan satu sertifikat menjadi atas nama Edirianto. Bahwa untuk pengurusan pembayaran pajak-pajak atas tanah-tanah sesuai Sertifikat Hak Milik sampai menerbitkan Akta Jual Beli menjadi atas nama Riri Khasmita dan Edirianto, bahwasanya mereka mengatakan tidak mempunyai modal atau biaya. Kemudian Faridah memperkenalkan penyandang dana dalam pengurusan tersebut.

Setelah beberapa lama Riri Khasmita dan Edirianto diminta datang oleh Faridah ke kantornya dan dibuatkan surat kuasa jual, pengurusan, untuk penjual (Surat Kuasa Penuh) seolah-olah benar dari Ny. Cut Indria Martini yang memberikan kuasa kepada mereka berdua. Setelah akta Surat Kuasa dibuat, Faridah mengajak kerja sama Notaris PPAT Ina Rosainah dan Erwin Ridwan terkait pembuatan Akta Jual Beli terhadap 6 (enam) Sertifikat Hak Milik kepunyaan Ny. Cut Indira dimana 5 (lima) Sertifikat Hak Milik dijadikan atas nama Riri Khasmita oleh Faridah dan 1 (satu) menjadi atas nama Edirianto.

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan diatas, penulis tertarik untuk meneliti dan menyusun penelitian dengan judul **“Pelanggaran Kode Etik Notaris terkait dengan Kasus Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt Brt”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang dirumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengawasan Majelis Pengawas Daerah dan Tanggung jawab hukum terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran Kode Etik terhadap proses jual beli?
2. Bagaimana Analisis Hukum atas pertimbangan Hakim terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran Kode Etik dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt Brt?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan Rumusan Masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penerapan pengawasan Majelis Pengawas Daerah dan Tanggung jawab hukum terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran Kode Etik
2. Untuk mengetahui putusan hakim dalam Putusan Negeri Nomor 248/Pid.B/2022/Pn.Jkt Brt?

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Selain itu penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- 1) manfaat akademis, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan masukan terhadap ilmu hukum dalam bidang Kenotariatan. Serta memberikan sumbangsih pemikiran serta wawasan akademik khususnya bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli dan analisis pertimbangan hakim.

Manfaat praktis diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi referensi untuk menyelesaikan persoalan terutama perihal jabatan Notaris dalam melakukan praktek dilapangan. Juga diharapkan penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai masukan untuk aparat penegak hukum dalam menerapkan hukum khususnya peradilan sehingga dapat menegakkan hukum yang adil dan bermanfaat serta mendapat kepastian hukum.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika dalam penulisan tesis ini ialah sebagai berikut:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam Bab ini dijelaskan latar belakang masalah yang menjadi alasan penulis membuat penelitian ini, kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah yang diambil untuk mendapatkan jawabannya di akhir penelitian, selanjutnya bab ini berisi tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan hukum.

#### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada Bab ini penulis memaparkan landasan teori terkait tema penelitian penulis berdasarkan literatur-literatur yang berkaitan baik dari Undang-Undang, Kode Etik, Yurisprudensi, buku dan lain-lain. Kerangka teori berisikan tinjauan umum terkait perjanjian, meliputi pengertian serta syarat sah perjanjian dan aturan yang mengaturnya, tinjauan umum tentang Notaris meliputi pengertian Notaris, tugas dan kewenangan Notaris, hak dan kewajiban Notaris, seta Kode Etik dan aturan yang mengatur jabatan



Notaris, tinjauan umum tentang akta Notaris dan akta jual beli meliputi aturan pembuatan akta jual beli serta ketentuan-ketentuan dalam membuat akta jual beli, tinjauan mengenai akta yang membahas ketentuan akta yang dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Pada bab ini diuraikan metode yang dipakai, jenis penelitian yang digunakan, jenis dan sumber penelitian, bahan hukum yang digunakan, serta teknik pengumpulan data.

### **BAB IV : PEMBAHASAN**

Pada bab ini menjelaskan pembahasan dan hasil perolehan penelitian. Dalam pembahasan bab ini mengacu pada rumusan masalah yang akan dibahas dan dijawab. Adapaun rumusan masalah yang diteliti terkait Pelanggaran Kode Etik Notaris terkait dengan Kasus Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt Brt

### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan yang menjadi jawaban dari permasalahan yang diteliti dan sebagai tindak lanjut dari kesimpulan pada penelitian ini diberikan saran-saran untuk pihak-pihak terkait tema penelitian ini.