

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.<sup>1</sup> Dalam hubungan antar manusia terdapat hubungan hukum didalamnya yang memerlukan adanya alat bukti yang kuat untuk menentukan hak dan kewajiban dalam sektor pelayanan jasa publik yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas pelayanan jasa. Hal ini berdampak pula pada peningkatan di bidang jasa Notaris. Peranan notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberikan wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta otentik yang memiliki

---

<sup>1</sup> Darus, M. Lathfan Hadi, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hlm. 1

kekuatan pembuktian sempurna. Notaris merupakan salah satu pejabat yang mempunyai kewenangan dalam suatu perbuatan hukum.

Pengertian notaris berdasarkan sistem hukum *civil law* sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1 Ord. Stbl. 1860 Nomor 3 tentang Jabatan Notaris di Indonesia yang mulai diberlakukan tertanggal 1 Juli 1860 yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum, khususnya (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik tentang semua tindakan, dan keputusan yang diharuskan oleh perundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat otentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, salinan-salinan (turunan-turunan) dan kutipan-kutipannya, semua itu apabila pembuatan akta-akta demikian itu dikhususkan untuk itu atau dikhususkan kepada pejabat-pejabat atau orang lain.<sup>2</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam undang-undang ini. Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN) dalam Pasal 1 angka 1 dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki

---

<sup>2</sup> *Ibid.*

kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>3</sup> Notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik. Arti penting dari profesi Notaris ialah bahwa Notaris karena Undang-Undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak dalam pengertian bahwa apa yang tersebut di dalam akta otentik adalah benar.<sup>4</sup>

Secara terpisah Notaris dan PPAT memiliki kewenangan yang berbeda. Di dalam konsiderans menimbang huruf c, Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat.<sup>5</sup> Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>6</sup> Seperti halnya dengan Notaris sebagai pejabat

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 2

<sup>4</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1982), hlm. 7-9.

<sup>5</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2014), hlm. 7.

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta)*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), hlm. 61.

umum yang disebut dalam Undang-Undang, pengaturan PPAT sebagai pejabat umum tidak dituangkan dalam Undang-Undang, tetapi hanya melalui suatu Peraturan Pemerintah.<sup>7</sup> Seorang PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat, dalam pembuatan akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan. Perbuatan hukum PPAT yang dimaksudkan adalah mengenai perjanjian untuk memindahkan hak atas tanah dan memberikan suatu hak baru atas tanah, dimana hal tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan PPAT.

Walaupun Notaris dan PPAT merupakan Pejabat Umum yang mempunyai profesi hukum yang berbeda, namun dapat dilihat dalam prakteknya Notaris dan PPAT saling mendukung dalam menjalankan jabatannya masing-masing sebagai pejabat umum yang bertugas dalam membuat akta otentik sebagai alat bukti tertulis demi terwujudnya kepastian hukum individu maupun subyek hukum. Notaris/PPAT adalah pejabat yang diangkat oleh Pemerintah yang memperoleh kewenangan secara atributif dari Negara. Notaris/PPAT bertindak untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hubungan hukum. Dalam pelayanannya Notaris/PPAT terikat pada peraturan jabatan dan kode etik profesi sebagai Notaris/PPAT. Dengan adanya kode etik dan peraturan jabatan, maka Notaris/PPAT terikat dalam satu peraturan

---

<sup>7</sup> Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta: LaksBang PressIndo, 2011), hlm. 46.

yang memuat kaidah moral dan sanksi-sanksi yang akan diberikan bila Notaris/PPAT melakukan pelanggaran.

Saat ini semakin meluasnya aktifitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah, maka tanah menjadi sangat penting akan penguasaannya, penggunaan dan pemilikannya. Manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai serta menggunakan tanah, karena sangat penting bagi kehidupan. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli tanah. Jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli. Yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Hal tersebut tertuang di dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak milik dan hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan.<sup>8</sup> Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat secara dibawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang PPAT. PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan beberapa syarat sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>8</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (suatu telaah dari sudut pandang praktisi hukum)*, (Jakarta: Rajawali, 1994), hlm. 13.

PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. PPAT khusus adalah PPAT yang ditunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan. PPAT Sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Ada beberapa tugas yang dilakukan oleh PPAT yaitu melakukan kegiatan seperti pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan juga pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap ke dalam akta. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan

dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.<sup>9</sup>

Dalam kelancaran administrasi mengenai kegiatan jual beli, terdapat kesinambungan kinerja Notaris dan PPAT. Notaris membuat suatu Akta Pengikatan Jual Beli agar pihak-pihak saling terikat satu sama lain sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT, sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Untuk memberikan jaminan kepastian hukum maka setiap peralihan hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan harus didaftarkan. Pendaftaran tersebut bertujuan untuk mendapatkan kepastian dan jaminan hukum atas jual beli tersebut.

Terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan PPAT dengan kode etik profesinya masing-masing. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal sedangkan UUJN dan Peraturan Jabatan PPAT mengaru secara

---

<sup>9</sup> Penjelasan dan Fungsi PPAT, diakses dari [www.notarisdanppat.com](http://www.notarisdanppat.com), pada tanggal 7 Juni 2022, pukul 13:30 WIB.

eksternal. Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut:<sup>10</sup>

- a. Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkeontingan karena jabatannya;
- b. Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Apabila terdapat akta Notaris/PPAT dipermasalahkan oleh para pihak, notaris dapat dipanggil sebagai pihak yang dipersalahkan dengan turut serta dalam melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum atau suatu tindak pidana. Hal ini membuat suatu kerancuan apakah notaris secara sengaja (*culpa*) atau khilaf (*alpa*) bersama-sama para penghadap atau pihak membuat akta akta diniatkan sejak awal untuk

---

<sup>10</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 49.

melakukan suatu tindak pidana. Dalam kaitan ini tidak berarti notaris bersih dari hukum, tidak dapat dihukum atau kebal terhadap hukum. Notaris/PPAT bisa dihukum pidana apabila dapat dibuktikan di pengadilan dengan sengaja atau tidak sengaja, Notaris/PPAT melakukan secara bersama-sama dengan para pihak dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri atau merugikan penghadap lain. Apabila ini terbukti Notaris/PPAT tersebut wajib diminta pertanggung jawaban dan dihukum.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris diatur bahwa ketika Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka Notaris dapat dikenai atau dijatuhi sanksi, berupa sanksi perdata, administrasi, dan kode etik jabatan Notaris, dan sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa, begitu pula dengan PPAT. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris, tidak mengatur adanya sanksi pidana terhadap Notaris. Dalam praktik ditemukan kenyataan bahwa suatu tindakan hukum atau pelanggaran yang dilakukan Notaris/PPAT sebenarnya dapat dijatuhi sanksi administratif atau perdata atau kode etik jabatan Notaris, tapi kemudian ditarik atau dikualifikasikan sebagai suatu tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dari itu peneliti mengambil judul penelitian **“TANGGUNG JAWAB**

## **NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TERKAIT DENGAN TINDAK PIDANA KORUPSI”.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, ditentukan rumusan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang dibuat terkait dengan tindak pidana korupsi?
2. Bagaimanakah akibat hukum terhadap akta Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah yang turut serta melakukan tindak pidana korupsi?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan diatas, Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Untuk memahami bagaimana tanggung jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang dibuat terkait dengan tindak pidana korupsi.
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap akta Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan tindak pidana korupsi.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Manfaat yang dapat diperoleh dengan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Secara Teoritis

Manfaat Teoritis dari penelitian ini ialah sebagai bahan untuk menambah pengetahuan dibidang ilmu hukum bagi para akademisi, mahasiswa dan dunia pendidikan pada umumnya, khususnya mahasiswa dibidang pidana, perdata dan pertanahan dalam kaitannya dengan pelaksanaan tugas dan tanggung jawab Notaris/PPAT.

2. Secara Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pemahaman bagi, praktisi (Notaris/PPAT) dan masyarakat mengenai pentingnya tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pelaksanaan profesi yang baik dan benar menurut kode etik dan peraturan perundang-undangan.

**E. Sistematika Penulisan**

**BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi penjelasan mengenai landasan teori terkait penelitian yang diangkat penulis yaitu pengertian

Notaris/PPAT serta dasar hukumnya, tugas dan tanggung jawab Notaris/PPAT, pengaturan kode etik Notaris/PPAT, jual beli tanah, jenis-jenis akta yang dibuat Notaris/PPAT, tindak pidana korupsi.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan variable penelitian, metode pengumpulan data, waktu dan tempat penelitian, dan prosedur analisis data.

### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bagian ini berisi analisis dan hasil pengelolaan data dan pembahasan mengenai tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dikeluarkan serta akibat hukum terhadap Notaris/PPAT yang terlibat dalam suatu tindak pidana korupsi.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini berisikan kesimpulan dari hasil penelitian serta saran yang ingin disampaikan peneliti.