

**PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS-PPAT
ATAS PENGAMBILAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN PEMANGGILAN OLEH PENYIDIK**

(Studi Putusan Praperadilan Nomor 08/Pid.Pra/2024/PN.Plg)

TESIS



Oleh:

Indri Faadhilah, S.H.

(2292102)

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS/PPAT ATAS PENGAMBILAN
AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PEMANGGILAN OLEH

PENYIDIK

(Studi Putusan Praperadilan Nomor 08/Pid.Pra/2024/PN.Plg)

Oleh:

Nama Mhs : INDRI FAADHILAH, S.H.

No. Pokok Mhs : 22921022

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk Diajukan
Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing I



Bagya Agung Prabowo, S.H, M. Hum., P.h.D.

Yogyakarta, 20/05/25

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister

Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



Handwritten signature of the Dean
M. H. H., S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN
TESIS
PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS-PPAT ATAS PENGAMBILAN AKTA
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PEMANGGILAN OLEH PENYIDIK
(Studi Putusan Pra-peradilan No.08/Pid.Pra/2024/PN.Plg.)

Oleh:

NAMA MHS : INDRI FAADHILAH, S.H.

NO. POKOK MHS : 22921022

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji Ujian Akhir/ Tesis
Program Studi Kenotariatan Program magister dan dinyatakan
LULUS pada hari Senin, 7 Juli 2025.

Pembimbing



Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum, P.h D

Yogyakarta, 7 Juli 2025

Penguji I

Dr. Arif Setiawan, S.H., M. H.

Yogyakarta, 7 Juli 2025

Penguji II



Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H.

Yogyakarta, 7 Juli 2025

Mengetahui

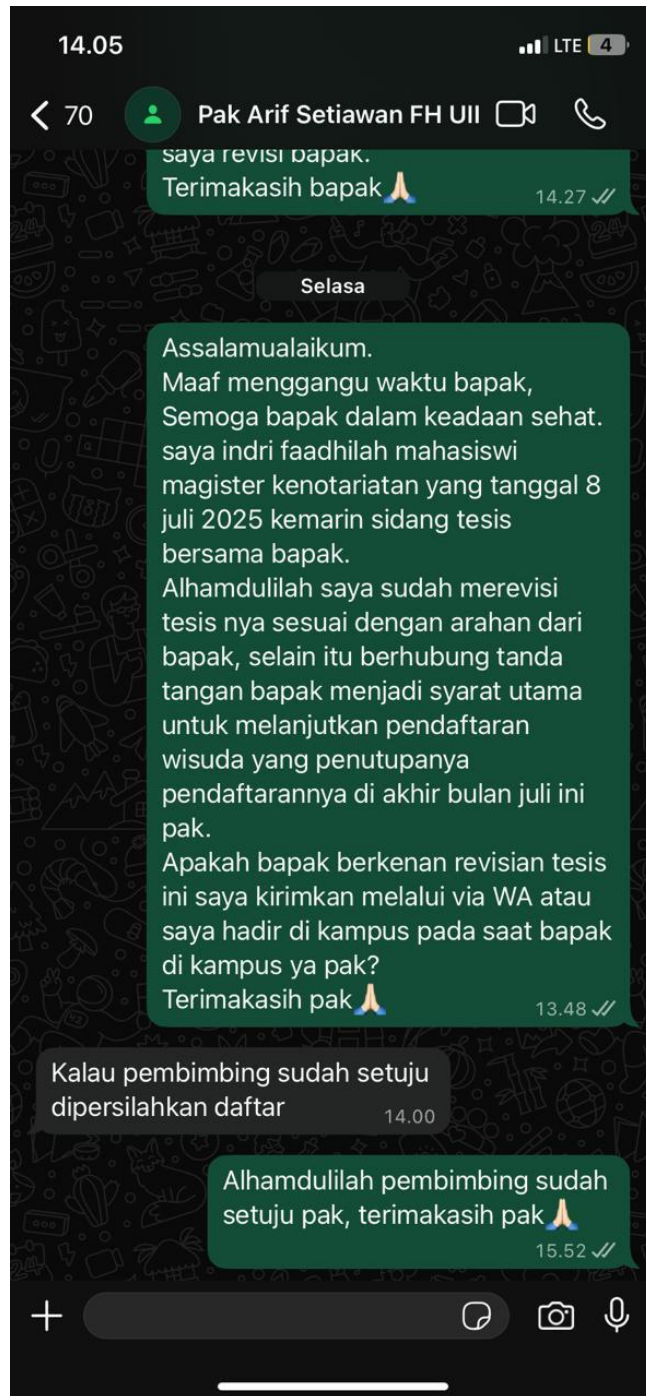
ketua program studi kenotariatan program magister
fakultas hukum



Universitas islam indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H

BUKTI PERSETUJUAN PENGUJI



MOTTO

“janganlah kamu mengikuti sesuatu yang kamu tidak memiliki pengetahuan tentangnya. sesungguhnya pendengaran , pengeliatan dan hati semuanya itu akan dimintai pertanggungjawaban.”

(Q.S. Al-Isra :17)

“barang siapa yang menginginkan dunia, maka wajib baginya ilmu, dan barangsiapa yang menginginkan akhirat, maka wajib baginya ilmu serta barang siapa yang menginginkan keduanya, maka wajib baginya ilmu”

(Imam syafi'i)

"Write to be understood, speak to be heard, read to grow"

(Lawrence Clark Powell)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : INDRI FAADHILAH, S.H.

No. Mahasiswa : 22921022

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis berjudul:

“PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS/PPAT ATAS PENGAMBILAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PEMANGGILAN OLEH PENYIDIK” (studi putusan praperadilan Nomor 08/Pid.Pra/2024/PN.Plg).”

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. sehubungan dengan hal tersebut. dengan ini menyatakan:

1. Bahwa karya ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh pada etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli, bebas dari unsur “penjiplakan karya ilmiah (Plagiat).
3. Bahkan meskipun secara prinsip hak milik ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangan, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan pascasarjana fakultas hukum islam indonesi untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama butir nomor 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tgl :

g membuat pernyataan



INDRI FAADHILAH

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, puji syukur atas Rahmat dan Karunia yang telah diberikan Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Penyayang. Semoga Iman kita terus bertambah layaknya nikmat yang kita terima sehingga takwa melekat pada diri kita sendiri. Lebih khususnya penulis mengucapkan syukur yang terdalam, karena telah diberikan kesehatan dan mendapatkan kesempatan sehingga untuk menyelesaikan studi kasus hukum ini.

Segala puji bagi Allah, Dzat yang telah mengutus Rasulullah Muhammad Shalallahu ‘Alaihi Wassalam menjadi rahmat seluruh alam. Shalawat dan Salaam semoga tercurahkan kepada Rasulullah Shalallahu ‘Alaihi Wassalam beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya sampai akhir zaman, Amma ba’du. Melalui beberapa fase yang dilakukan dan semangat juang ingin menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS-PPAT ATAS PENGAMBILAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PEMANGGILAN OLEH PENYIDIK”**.

(Studi Putusan Pra Peradilan 08/Pid.Pra/2024/Pn.Plg).

Proses yang dilakukan penulis memanglah tidak mudah, banyak rintangan yang penulis jumpai. terselesaikannya Tesis ini tentunya tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Ayahanda M. Junaidi, S.E., M.M dan Ibunda Herlina Nasution yang selalu sabar,

memberikan nasihat, motivasi dan yang selalu mengajarkan kedisiplinan didalam hidup khususnya pada saat pengerjaan tesis ini.

2. Abang Satria Prayudi, S.TI., M.T, Kakak Ratu Intan Putri, S.H., M.M. dan Kakak Widya Hidayati, S.E. yang selalu menjadi penyemangat dan menjadi pendengar setia penulis selama ini.
3. Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum, Ph.D. selaku dosen pembimbing yang selalu meluangkan waktunya untuk membimbing penulis, serta selalu sabar menghadapi penulis, memberikan arahan yang terbaik kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang saya hormati.
5. Teruntuk Agun Pradika, S.H, terima kasih sebesar-besarnya selalu menjadi pendamping, teman diskusi, dan partner yang setia menemani dan supportif dalam segala hal, terima kasih atas waktu serta kesabaran saat menghadapi saya selama ini terutama dalam pengerjaan tesis ini. Selain itu terima kasih juga atas segala bantuan, dukungan serta doa yang sangat amat berarti bagi saya untuk sampai dititik ini, terutama sampai terselesaikannya penelitian tesis ini.
6. Teruntuk adik-adik sepupuku, M. Rifqi Maulana, Jihan Syahira dan Farid Attalah Nasution, yang selalu menghibur penulis disaat jenuh datang melanda.
7. Teruntuk sahabat-sahabatku, Rahmadina bella mahmuda, Regina Adella palmata putri, Chyntia ligyan Aring, Maghfira annisa lubis, rizki idistiyana, yang terus menerus menemani dan membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

8. Teruntuk teman-teman seperjuangan di Magister Kenotariatan FH UII, Frita Apriliana Yudha, Annisa Aulfia, Nur Shada, Rodesty Nanda Putri, Erni Estianty, Abri Sukma Dewi dan Astri Anindya, Kartika Miranda Putra, saya ucapkan “Semoga kita sukses bersama, dan menjadi Notarich di tempatnya masing-masing, aamiin”!
9. Keluarga besar komunitas Peradilan Semu, abang Iqbal Zaki, Dandi Fahriza, M. Hanif Mashabiul Ardi, Doni Noviantama, yang turut menemani penulis dalam menuntut ilmu di dunia hukum.
10. Teman-teman SMP, Fania Iftitah, Jihan Namira, Tamimie Badzlina Nasution yang memberi support kepada penulis, semangat terus dan sukses teman-temanku.

Selanjutnya penulis berdoa, semoga Allah SWT senantiasa membalas semua kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis, penulis hanya manusia biasa memiliki kekurangan maupun kekhilafan. Penulis juga berharap semoga Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, terus maju baik sarana maupun prasarana yang akan melahirkan mahasiswa/i yang berintegritas dan bermoral baik, serta penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat sebagai informasi dan berguna bagi masyarakat banyak.

Akhirnya, terbitlah tesis ini yang tujuannya memberikan ilmu dan pengetahuan untuk para calon penegak hukum maupun penegak hukum.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
BUKTI ACC	iii
HALAMAN MOTTO	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Orisinalitas Penelitian	8
E. Tinjauan Pustaka	9
F. Metode Penelitian	15
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan	19
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEWENANGAN, PERLINDUNGAN HUKUM, MAJELIS PENGAWAS DAERAH DAN MAJELIS KEHORMATAN NOTARIS	
A. Tinjauan Umum tentang Notaris	21
1. Ketentuan Umum Notaris	21
2. Notaris Sebagai Pejabat Umum	22

3. Peranan Notaris dalam Hukum Islam.....	23
4. Kewenangan Notaris	24
5. Akta Otentik.....	28
6. Pertanggungjawaban Hukum Notaris.....	32
B. Tinjauan Umum Tentang PPAT	37
1. Pengertian PPAT.....	37
2. PPAT Sebagai Pejabat Umum	38
3. Kewenangan PPAT	40
4. Akta PPAT.....	43
5. Pertanggungjawaban PPAT	48
C. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum	55
1. Pengertian Perlindungan Hukum	55
2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	57
D. Tinjauan Umum Pengambilan Akta dan Pemanggilan Notaris.....	61
1. Teori Penyidikan	61
2. Majelis Pengawas Daerah.....	66
3. Majelis Kehormatan Notaris	69
4. Pengambilan Minuta Akta Notaris.....	72
5. Mekanisme Pemanggilan Notaris	74

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS-PPAT ATAS

**PENGAMBILAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN
PEMANGGILAN OLEH PENYIDIK**

- A. Kewenangan Notaris-PPAT dalam Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah 76**
- B. Perlindungan Hukum Notaris-PPAT atas Pengambilan Minuta Akta dan Pemanggilan oleh Penyidik..... 87**

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan..... 96**
- B. Saran..... 96**

DAFTAR PUSTAKA 98

ABSTRAK

Penulisan tesis ini bertujuan untuk menganalisis kewenangan Notaris-PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah dan menganalisis perlindungan hukum Notaris-PPAT atas pemanggilan dan pengambilan akta peralihan hak atas tanah oleh penyidik. Terdapat 2 rumusan masalah dalam penelitian ini. *Pertama*, bagaimana kewenangan Notaris-PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah. *Kedua*, bagaimana perlindungan hukum Notaris-PPAT atas pemanggilan dan pengambilan akta peralihan hak atas tanah oleh penyidik. Penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan *statue approach*, *conseptual approach*, dan *case approach*. Hasil penelitian ini terdiri dari. *Pertama*, Notaris-PPAT berwenang dalam membuat akta peralihan hak atas tanah, dan akta tersebut memiliki keabsahan sebagaimana diatur dalam UUJN-P. *Kedua*, terdapat perlindungan hukum Notaris-PPAT atas pengambilan akta peralihan hak atas tanah dan pemanggilan yang dilakukan oleh penyidik yang melanggar UUJN-P. Penelitian ini memiliki saran, *pertama*, secara khusus hakim dalam perkara ini harus meninjau ulang dan mencermati kewenangan Notaris-PPAT yang diatur dalam UUJN-P dan PP 24/2016. *Kedua*, bagi penyidik, penuntut umum dan jajarannya wajib untuk mematuhi ketentuan dalam UUJN-P.

Kata-Kata Kunci: *Notaris-PPAT, Perlindungan Hukum, Pemanggilan dan Pengambilan Akta.*

ABSTRACT

This thesis aims to analyze the authority of Notaries/PPATs in making land transfer deeds and to analyze the legal protection of Notaries/PPATs for the summons and retrieval of land transfer deeds by investigators. There are 2 problem formulations in this study. First, how is the authority of Notaries/PPATs in making land transfer deeds. Second, how is the legal protection of Notaries/PPATs for the summons and retrieval of land transfer deeds by investigators. The study uses a normative legal research method with a statue approach, conceptual approach, and case approach. The results of this study consist of. First, Notaries/PPATs are authorized to make land transfer deeds, and the deeds have validity as regulated in the UUJN-P. Second, there is legal protection of Notaries/PPATs for the retrieval of land transfer deeds and summons carried out by investigators who violate the UUJN-P. This study has suggestions, first, specifically the judge in this case must review and examine the authority of the Notary/PPAT regulated in UUJN-P and PP 24/2016. Second, for investigators, public prosecutors and their staff are required to comply with the provisions in UUJN-P.

keywords : *Notaris-PPAT, Legal Protection, Summoning and Deed Taking.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kewenangan memiliki arti hak dan kekuasaan yang dimiliki untuk melakukan sesuatu, kekuasaan merupakan bagian dari kewenangan yang memiliki dasar hukum, menggunakan prosedur yang ditetapkan oleh hukum serta memiliki akibat hukum terhadap subjek tertentu. Kewenangan Notaris selaku pejabat umum membuat akta otentik yang penerapannya memiliki dasar hukum, dengan prosedur pembuatan akta otentik ditetapkan oleh Undang-Undang.¹

Menurut pendapat M. Hadjon, Notaris memiliki kewenangan atribusi yang berarti kewenangan yang melekat pada jabatan tertentu. Kewenangan Notaris diatur langsung dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN-P).² Sehingga peraturan-peraturan yang dibawahnya wajib tunduk dan tidak dapat menyimpangi kewenangan tersebut.³

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diatur melalui UUJN-P.⁴ Pernyataan ini menunjukkan bahwa Notaris dapat membuat akta otentik secara luas dengan

¹ Habib Adjie dan Rusdianto Sesung, *Tafsir, Penjelasan dan Komentar atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, Cetakan Kesatu (Bandung, PT. Refika Aditama), hlm. 159.

² Undang-Undang Nomor 2 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

³ Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi dan Good Governance*, (Jakarta, Universitas Trisakti, 2020), hlm. 20.

⁴ Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris.

kehendak yang berkepentingan dan dinyatakan dalam akta otentik. Pasal 15 ayat (2) huruf f UUD 1945 juga menetapkan Notaris membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.⁵ Notaris dalam membuat akta pertanahan memiliki beberapa batasan yang nantinya akan secara khusus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik tertentu mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁶ Berbeda dengan kewenangan Notaris yang secara luas dalam membuat akta otentik, kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik terbatas hanya terkait pendaftaran, pemindahan dan peralihan hak atas tanah.⁷

Kesalahpahaman dalam memahami kewenangan Notaris-PPAT oleh masyarakat maupun penegak hukum sering terjadi. Menurut teori kewenangan Notaris-PPAT dalam membuat akta berbeda, meskipun jabatan Notaris-PPAT tersebut dapat dilekatkan pada 1 (satu) orang. Seorang Notaris dapat menjadi PPAT dengan mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan resmi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).⁸ Setelah menyelesaikan persyaratan tersebut Notaris diangkat menjadi PPAT sehingga dapat membuat akta otentik, yang mana akta tersebut menjadi akta otentik yang dibuat oleh Notaris-PPAT. Keterangan yang

⁵ Luman Tobing G.H.S, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta, Penerbit Erlangga, 2009), hlm. 56.

⁶ Salim HS, *Teknik pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT)*, (Jakarta, PT. Rajagrafindo persada, 2015), hlm. 69.

⁷ Boedi Harsono, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*, (Jakarta, Majalah Renvoi No.844. IV, januari, 2007), hlm. 12.

⁸ Lidya Christina W, "Tanggung Jawab Notaris-PPAT Terhadap Akta yang dibatalkan oleh Pengadilan", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 2, No. 1, 2017, hlm. 49.

diuraikan tersebut, memperjelas bahwa Notaris sudah pasti PPAT, namun PPAT belum tentu Notaris.⁹

Notaris-PPAT dalam melaksanakan jabatannya, sering membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Pengertian dari peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.¹⁰ Posisi Notaris-PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sebagai tugas dari masing-masing yang mumpuni. Notaris dalam hal ini dapat membuat semua perjanjian, dan ketetapan sesuai dengan UUJN-P, sedangkan tugas pokok dari PPAT membuat pendaftaran tanah, peralihan hak atas tanah. Permasalahan berawal dari pembuatan akta otentik berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas sebidang tanah hak guna bangunan (selanjutnya disebut HGB) atas nama MR dan ZT selaku penjual untuk dan atas nama Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan yang terletak di Kelurahan Wirobrajan, Kota Yogyakarta. Bangunan tersebut dijual kepada AD selaku pihak dari pengurus pimpinan Muhammadiyah. DK selaku Notaris-PPAT yang bertempat di Jalan Pakuningratan Kota Yogyakarta, membuat PPJB sesuai dengan peraturan jabatannya dan memverifikasi kesesuaian dokumen keabsahan dari pihak penjual, sehingga diterbitkan akta PPJB. Setelah membuat akta PPJB pihak penjual dan pembeli kembali mendatangi

⁹ Wawancara dengan Bapak Bagya Agung Prabowo Selaku MPD Wonosari, 5 Mei 2024, pukul 06.38 WIB.

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksananya*, Cetakan Kesembilan, (Jakarta, Djambatan, 2003), hlm. 72.

Notaris-PPAT DK untuk dibuatkan akta peralihan hak atas tanah. Namun demikian, muncul Pihak lain yang bukan atas nama penjual mengaku sebagai pemilik bangunan Yayasan Batang Hari Sembilan Sumatera Selatan, dengan alasan tersebut Notaris-PPAT DK ditetapkan menjadi tersangka atas dugaan tindak pidana korupsi.

Keputusan Hakim dalam perkara ini membebaskan pertanggungjawaban perbuatan DK sebagai PPAT, bukan sebagai Notaris,¹¹ sebagaimana ditetapkan dalam Putusan Pra peradilan Nomor 08/Pid.Pra/2024/PN.Plg.¹² Dapat dipahami dalam penjelasan yang telah penulis uraikan sebelumnya, bahwa Notaris sudah pasti menjadi PPAT, dan dalam realitanya DK juga seorang Notaris-PPAT. Hal ini tentu menjadi permasalahan yang harus ditelaah lebih lanjut mengenai alasan hakim memberikan putusan tersebut.

Selain itu pihak penyidik dalam perkara ini mengambil akta PPJB, AJB peralihan hak atas tanah guna bangunan tanpa adanya persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah (MPD).¹³ Kemudian permasalahan selanjutnya adalah, pihak penyidik menyampaikan berita acara penjemputan Notaris-PPAT DK kepada Majelis Kehormatan Notaris (MKN) dengan alasan adanya dugaan tindak pidana korupsi. Kendati menunggu jawaban resmi dari pihak MKN, pihak penyidik justru langsung membawa Notaris-PPAT DK ke Pengadilan Negeri

¹¹ Putusan Pra Peradilan Nomor 08/Pid.Pra/2024/PN.Plg, hlm. 64.

¹² Putusan Pra Peradilan pada Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus Notaris-PPAT DK Nomor 08/Pid.Pra/2024/PN.Plg. v Kepala Kejaksaan Agung Republik Indonesia, Cq. Kepala Kejaksaan Tinggi Sumatera Selatan, Pra Peradilan Nomor: Print-516/L.6/Fd.1/2024.

¹³ Wawancara dengan Bapak Bagya Agung Prabowo Selaku MPD Wonosari, 5 Mei 2024, pukul 06.38 WIB.

Palembang untuk diperiksa atas dugaan Tindak Pidana Korupsi tanpa persetujuan dari MKN.¹⁴

Pemanggilan dan pengambilan minuta akta Notaris-PPAT pada dasarnya memiliki prosedur yang harus dipatuhi. Pasal 66 UUJN mengatur mekanisme pemanggilan dan pengambilan minuta akta oleh aparat penegak hukum dalam proses peradilan. Berdasarkan pengaturan tersebut, aparat penegak hukum dalam proses pemanggilan dan pengambilan minuta diwajibkan mendapatkan persetujuan dari MKN. Hal ini bertujuan untuk melindungi profesi Notaris serta menjaga kerahasiaan akta, Oleh karena itu, penyidik dan penuntut umum tidak dapat langsung mengambil dokumen dan memanggil Notaris tanpa melalui persetujuan MKN yang memiliki waktu 30 hari kerja untuk memberikan keputusan.¹⁵ Persetujuan MKN sebagaimana Pasal 66 UUJN-P menyatakan secara eksplisit bahwa kewenangan atribusi yang dimiliki Notaris, dimana penegak hukum lain wajib tunduk pada ketentuan yang tercantum dalam ketentuan tersebut. Oleh karena itu, setiap tindakan pengambilan minuta akta atau pemanggilan Notaris yang dilakukan tanpa melalui persetujuan MKN menjadi batal demi hukum.¹⁶

Merujuk pada Pasal 70 UUJN, MPD menyelenggarakan sidang secara umum untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran kode etik, mendengarkan

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Thoyyib, selaku Divisi Pelayanan Hukum Kantor Wilayah Kementerian Hukum Daerah Istimewa Yogyakarta yang Mengangani langsung Permasalahan Notaris-PPAT DK), Tanggal 5 Juni 2024, pukul 08.30 WIB.

¹⁵ Habib adje, *Bernas-bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*, (Bandung, Penerbit Mandar Maju, 2012), hlm. 68.

¹⁶ S. Rijal Khalis, "Pembinaan Majelis Kehormatan Notaris dan Majelis Pengawas Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris", *Lex Renaissance*, Vol. 6, No. 1, 2021.

keterangan dan menerima bukti-bukti dari Notaris sebagai terlapor.¹⁷MPD bukanlah pihak yang berwenang untuk menentukan apakah seorang Notaris bersalah atau tidak. MPD harus melaksanakan pemeriksaan secara detail, transparan sebelum mengajukan laporan kepada MKN. Perkara ini memiliki permasalahan dimana pihak penyidik yang seharusnya meminta persetujuan dari MPD sebelum bukti-bukti yang lengkap dan diserahkan kepada MKN.

Idealitanya, kewenangan Notaris-PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah berlandaskan ketentuan peraturan perundang-undangan, kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan diatur dalam pasal 15 ayat (2) huruf f UUJNP, sedangkan kewenangan PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah diatur melalui pasal 3 PP 24/2016. kewenangan membuat akta peralihan hak atas tanah oleh Notaris-PPAT memang diatur dalam jenis peraturan Undang-undang yang berbeda, namun kewenangan tersebut dapat dilekatkan dalam 1 orang yang disebut Notaris-PPAT. Realitanya, Hakim dalam amar putusanya menyatakan kewenangan Notaris dan PPAT tidak dapat digabungkan, hakim berpendapat pembuatan akta peralihan hak atas tanah merupakan kewenangan dari PPAT bukan Notaris. hakim juga meragukan keabsahan dari akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris-PPAT DK.¹⁸

Idealitanya, Notaris-PPAT dalam membuat akta otentik memiliki perlindungan hukum, yang tercantum dalam Pasal 66 UUJN-P, menyatakan

¹⁷ Habib Adjie, *Memahami, Majelis Pengawas Notaris dan Majelis Kehormatan Notaris*, (Bandung, PT. Refika Aditama, 2017), hlm. 20.

¹⁸ Halaman 64 pada Putusan Pra Peradilan Nomor 08/Pid.Pra/2024/Pn.Plg.

penyidik, penuntut umum dan hakim yang ingin mengambil minuta akta dan memanggil Notaris-PPAT untuk menghadapi pemeriksaan tindak pidana korupsi, serta meminta persetujuan dari MKN, adapun sebelum meminta persetujuan dari MKN, terlebih dahulu meminta persetujuan dari MPD sesuai dengan Pasal 70 UUJN-P. Realitanya, penyidik tidak mengikuti prosedur yang diatur dalam UUJN-P, Pihak penyidik berpendapat melakukan pengambilan akta peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan MPD, selain itu penyidik dalam melakukan pemanggilan Notaris-PPAT DK, meminta persetujuan dari MKN, namun belum ada jawaban resmi dari MKN, penyidik membawa Notaris-PPAT ke Pengadilan Negeri Palembang, tindakan penyidik berimplikasi pada pelemahan atas perlindungan kepada Notari/PPAT DK.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang di atas terdapat rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana Kewenangan Notaris-PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum Notaris-PPAT atas pemanggilan dan pengambilan akta peralihan hak atas tanah oleh penyidik?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, terdapat tujuan penelitian berupa:

1. Untuk menganalisis kewenangan Notaris-PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah.

2. Untuk menganalisis perlindungan hukum Notaris-PPAT atas pemanggilan dan pengambilan akta peralihan hak atas tanah oleh penyidik.

D. Orisinalitas Penelitian

Penulis melakukan penelitian terhadap penelitian-penelitian sebelumnya yang terdapat persamaan dan perbedaan, sebagai berikut:

No.	Nama	Judul dan Tahun Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Akbar Taufik Amrullah	Perlindungan hukum terhadap pejabat pembuat akta tanah dalam pemeriksaan pengambilan minuta akta oleh penyidik (studi kasus di Yogyakarta, 2017). ¹⁹	Persamaan dalam penelitian ini terkait akta tanah melalui tahap pemeriksaan dan pemanggilan oleh penyidik.	Perbedaan penelitian ini merujuk dari segi jabatan yang mana penyidik memanggil dan mengambil minuta akta dengan jabatan Notaris-PPAT yang mana dalam prosedur pemanggilan dan pengambilan minuta akta penyidik melanggar beberapa ketentuan yang sudah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.
	Virly Fabrila	Perlindungan Hukum terhadap Notaris yang diduga Melakukan Malpraktik dalam Proses Pembuatan Akta Otentik (2023). ²⁰	Persamaan pada penelitian ini perlindungan hukum yang dilakukan oleh MKN, namun tidak di patuhi oleh penyidik, terutama pemanggilan dan pengambilan minuta akta.	Perbedaan, dari penelitian ini, berdasarkan wawancara bahwa MKN belum memberikan persetujuan untuk pemanggilan dan pengambilan minuta akta sebelum 30 hari kerja.

¹⁹ Akbar Taufik Amrullah, *Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pemeriksaan dan Pengambilan Minuta Akta oleh Penyidik (Studi Kasus di Yogyakarta)*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, (2017).

²⁰ Virly Fabrila, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris yang diduga Melakukan Malpraktik dalam Proses Pembuatan Akta Otentik*, Tesis, Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Malang, (2023).

Khairunnisa Riani Putri, Mella Ismeliana Farma Rahayu	Analisa Perlindungan Hukum Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Nomor: 73/PDT.G/2012/PN.PL, 2023). ²¹	Persamaan pada penelitian ini, Notari/PPAT yang diduga melakukan tindak pidana, serta merugikan keuangan pidana	Perbedaan, pada penelitian ini, Notaris-PPAT diduga melakukan tindak pidana korupsi sebagai membantu melakukan tindak pidana korupsi
Martelena, Urgensi	Perlindungan Hukum Terhadap Notaris oleh Majelis Kehormatan Notaris dalam dugaan Tindak Pidana yang Dilakukan oleh Notaris Pada Tingkat Penyidikan (2020). ²²	Persamaan dari penelitian ini, perlindungan hukum yang dilakukan oleh MKN secara Undang-Undang saja, tidak merujuk pada segi teori hukum yang terkait.	Perbedaan, dari penelitian ini perlindungan hukum dari MKN, merujuk pada teori perlindungan hukum secara Prefentif dan Respresif.
Nabila Mazaya Putri	Perlindungan Hukum Bagi Notaris Pemegang Protokol terhadap Pelanggaran Pembuatan Akta oleh Notaris Pemberti Protokol (2020). ²³	Persamaan, dari penelitian ini hanya membahas penyidik meminta persetujuan dari MKN, tidak dengan MPD.	Perbedaan, dari penelitian ini bahwa penyidik harus meminta persetujuan MPD dan MKN, sesuai dengan Pasal 66 dan 70 UUJN-P.

E. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka berisi deskripsi mengenai konsep teori-teori secara relevan dengan objek penelitian guna menunjang penulisan tesis ini sebagai landasan untuk membahas permasalahan yang penulis teliti, sebagai berikut:

1. Teori kewenangan Notaris-PPAT

a. Notaris

²¹ Khairunnisa Riani Putri, Mella Ismeliana Farma Rahayu, "Analisa Perlindungan Hukum Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta berdasarkan Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Nomor: 73/PDT.G/2012/PN.PL)", *Jurnal Sosial*, Vol.3, No.6, (2023).

²² Martelena, Perlindungan Hukum terhadap Notaris oleh Majelis Kehormatan Notaris dalam dugaan Tindak Pidana yang dilakukan oleh Notaris Pada Tingkat Penyidikan, *Unes Journal Of Swara Justisia*, Vol.4, No. 2, (2020).

²³ Nabila Mazaya Putri, "Perlindungan Hukum bagi Notaris Pemegang Protokol terhadap Pelanggaran Pembuatan Akta oleh Notaris Pemberi Protokol", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10, No. 3, (2022).

Kewenangan merupakan dasar legitimasi suatu kekuasaan yang bersumber dari hukum, masyarakat dan kekuatan. Pendapat indroharto terkait kewenangan menjadi dua yaitu kewenangan atributif yang merupakan kewenangan asli karena berasal dari peraturan perundang-undangan, dan kewenangan non-atributif yang merupakan kewenangan yang diperoleh melalui pelimpahan.²⁴ Keterkaitan dengan kewenangan Notaris, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang ini.

Jabatan umum yang dimiliki oleh Notaris merujuk pada status dan kedudukan Notaris sebagai pejabat yang diangkat oleh negara dan memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik. Teori perlindungan hukum. Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik tercantum pada pasal 15 ayat (1) UUIJN, Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 15 ayat (2) huruf f menyatakan Notaris dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Sejatinya, diluar dari kewenangan Notaris sebagai pembuat akta otentik, Undang-Undang juga diatur tanggung jawab Notaris

²⁴ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1993), hlm. 68.

dalam membuat akta otentik sebagaimana tercantum dalam pasal 16 UUJN serta kode etik Notaris sebagai penyeimbang jabatan Notaris dalam menjalankan jabatannya.

b. PPAT

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 24/2016) ini mendefinisikan PPAT sebagai pejabat yang diberi tanggung jawab untuk membuat atau membuat akta otentik yang berkaitan dengan transaksi hukum Hak Atas Tanah. Pasal 1 ayat (4) PP 24/2016 ini secara tegas menetapkan status PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pertanahan tertentu, sebagai pejabat umum. Maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT dianggap autentik, artinya apabila ada permasalahan dengan akta PPAT tersebut, pengadilan tidak perlu meneliti kebenaran isi, tanggal penandatanganan, atau keabsahannya.²⁵ Pasal 1 ayat (5) juga mempertegas bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti sah hak atas tanah dan hak satuan atas rumah susun.

Kewenangan PPAT membuat akta peralihan hak atas tanah hanya dalam wilayah kerja yang telah ditetapkan dan untuk jenis-jenis hak atas tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan PPAT ini bersifat khusus dan terbatas sebagaimana

²⁵ A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 2008), hlm.18.

ditetapkan dalam PP 24/2016. Pendaftaran peralihan hak atas tanah mengharuskan penyerahan akta yang dibuat oleh PPAT. Adapun orang yang berhak menerima hak atas tanah hak milik tersebut,²⁶ tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Pertanahan adalah akta jual beli (PPAT) beserta sertifikat atas tanah tersebut.

2. Teori Perlindungan

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan, yang bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum.²⁷ Perlindungan hukum yang diberikan terhadap subject hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.

Penjelasan Philipus terkait perlindungan hukum terbagi secara preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran, yang diwujudkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan

²⁶ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya), hlm. 25.

suatu kewajiban. Sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.²⁸ Perlindungan hukum dalam jabatan Notaris secara preventif tercantum dalam pasal 16 UUJN, sedangkan perlindungan hukum secara represif tercantum dalam pasal 66 dan 70 UUJN.

3. Teori Penyidikan

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) adalah hukum prosedural yang mengatur bagaimana proses hukum pidana dilakukan, mulai dari penyelidikan, penyidikan, penuntutan, hingga pemeriksaan di pengadilan. Pasal 1 angka 2 KUHAP²⁹ menyatakan serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tentang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya. Penyelidikan adalah proses awal untuk memulai penyidikan, dalam penyidikan dikerahkan semua upaya untuk menemukan bukti-bukti yang dapat membuat di duga tindak pidana ini menjadi terang, baik motivasinya maupun untuk dapat dengan tegas menemukan siapa tersangkanya,³⁰ Proses penyidikan dan penyidikan harus dikumpulkan minimal 2 alat bukti yang sah.

²⁸ *ibid*

²⁹ Pasal 1 Angka 2 KUHAP.

³⁰ Hanafi, Mahrus, *Sistem Pertanggung Jawaban Pidana*, Cetakan Pertama, (Jakarta, Rajawali Pers, 2015), hlm. 45.

Proses penyidikan merupakan suatu proses yang dilakukan untuk memeriksa saksi dan tersangka. Prosedurnya diatur dalam KUHAP dan undang-undang khusus yang mengaturnya. Penjelasan diatas pihak kepolisian akan melakukan penyidikan terhadap dugaan pelanggaran pembuatan akta oleh Notaris, sebelumnya harus ada persetujuan oleh MPD sesuai dengan Pasal 70 UUJN.

Penyidikan terhadap jabatan Notaris, wajib mengikuti prosedur yang tercantum dalam Pasal 66 ayat (1) UUJN. Guna memenuhi kepentingan proses peradilan, penyidikan, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris berwenang:

- a. Mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris;
- b. Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Pasal 66 UUJN mengatur penyidikan terhadap pelanggaran pembuatan akta oleh Notaris yang dilakukan oleh kepolisian apabila sebelumnya telah mendapat persetujuan dari MKN setelah menjalani pemeriksaan oleh internal Institusi Notaris Indonesia (INI). Penyidik melakukan pemanggilan untuk pemeriksaan dengan meminta keterangan kepada Notaris. Penyidik dalam memanggil dan mengambil minuta akta

harus meminta persetujuan dari MPD dan setelahnya meminta persetujuan MKN.

F. Metode Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan penelitian normatif, dengan menginterpretasikan bahwa hukum suatu sistem konseptual, ideal serta positif. Penelitian hukum yuridis normatif berfungsi memberikan pemikiran hukum secara yuridis guna mengisi kekosongan, kekaburan dan konflik hukum. Penelitian secara yuridis-normatif hukum memiliki peran mempertahankan sisi keilmuan melalui undang-undang yang biasanya disebut *sui generis*.³¹

1. Objek Penelitian

Objek penelitian ini adalah Putusan Pra Peradilan Pada Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus Nomor 08/Pid.Pra/2024/PN.

2. Subjek Penelitian

Subjek Penelitian ini Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum, Ph.D (selaku Majelis Pengawas Daerah Wonosari), Bapak Thoyyib S.H. (selaku sekertaris yang menangani kasus Notaris-PPAT DK hukum kantor wilayah hukum Yogyakarta).

3. Data Penelitian atau Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perbuahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

³¹ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta, Prenada Media Group, 2017), hlm 2.

- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP);
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT; dan
- 6) Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49/PUU-X/2012.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa penjelasan yang berada pada bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari makalah, jurnal-jurnal, buku-buku, karya ilmiah berupa tesis yang nantinya berkaitan dengan penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Pada penelitian ini menggunakan bahan hukum tersier berupa kamus serta beberapa bentuk dokumen yang dapat mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Penelitian Kualitatif

Metode analisis kualitatif bersifat deskriptif dengan mengolah data, dan disusun secara sistematis berdasarkan isu utama, tujuan,

serta konsep hukum yang relevan.³² Nantinya dilakukan analisis untuk menarik kesimpulan atas permasalahan yang diteliti.

b. Studi Wawancara

Proses wawancara dilakukan melalui dengan cara tanya jawab dengan narasumber yang berkaitan pada masalah ini. Metode wawancara yang digunakan adalah wawancara terstruktur, yakni selain mengajukan pertanyaan yang telah disusun. Penulis juga akan mengembangkan pertanyaan lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.³³

5. Pendekatan Penelitian

Metode dalam pendekatan yang digunakan pada penelitian ini terdiri atas:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan perundang-Undangan dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum. penggunaan pendekatan perundang-undangan ini berfungsi memahami hierarki, konsistensi, dan kesesuaian di antara peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian sehingga dapat menemukan ratio legis dan dasar ontologis lahirnya peraturan perundang-undangan yang menjadi fokus penelitian.³⁴

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tujuan Singkat)*, (Jakarta, Rajawali Pres, 2001), hlm.14.

³³ Haris Sutra Disemadi, "Lensa Penelitian Hukum Esai Deskriptif tentang Metodologi Penelitian Hukum," *Journal Of Judicial Review* Vol.4, No. 2, (2022).

³⁴ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta, Graniat, 2004), hlm. 1.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual merujuk dari doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum untuk membangun argumentasi hukum, melahirkan konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi³⁵, serta menjadi sandaran untuk membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan analisis terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, adapun fokus utama pendekatan kasus terletak pada *ratio decidendi*, dasar pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara,³⁶ serta pendekatan ini menitikberatkan pada penerapan norma hukum dalam praktik yudisial.

6. Analisis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, analisis kualitatif dengan penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat tertulis dan didukung pula wawancara dengan narasumber.

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, (Jakarta, Kencana Prenada Group, 2014), hlm. 60.

³⁶ Haris Sutra Disemadi, *loc.cit.*

G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Sistematika penulisan bertujuan untuk memberikan argumentasi serta gambaran terhadap penulisan mengenai isi tesis yang akan ditulis dalam bentuk bab-bab secara terstruktur.

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan mencakup Latar Belakang Masalah; Rumusan Masalah; Tujuan Masalah; Orisinalitas Penelitian; Tinjauan Pustaka; Metode Penelitian; dan serta Sistematika dan Kerangka Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan menguraikan secara jelas terkait dengan teori-teori, definisi dan peristilahan mengenai kewenangan Notaris-PPAT dalam membuat akta otentik PPJB, AJB peralihan hak tanah, sesuai dengan Pasal 15 ayat (1), (2) UUJN, serta mengkaji Pasal 70 UUJN dan Pasal 66 UUJN dengan mengkaitkan pada perlindungan hukum secara preventif dan represif, yakni;

1. Tinjauan Umum Tentang Notaris-PPAT
2. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum
3. Tinjauan Tentang Pemanggilan dan Pengambilan Minuta Akta

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai:

1. Kewenangan Notaris-PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah dengan menggunakan prespektif Pasal 15 ayat (1), (2) UUJN.
2. Implikasi perlindungan hukum pada pemanggilan dan pengambilan minuta akta yang tercantum dalam Pasal 66 dan 70 UUJN.

BAB IV PENUTUP

Tujuan bab ini mengemukakan kesimpulan serta saran berdasarkan analisis penelitian yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG KEWENANGAN, PERLINDUNGAN HUKUM, MAJELIS PENGAWAS DAERAH DAN MAJELIS KEHORMATAN NOTARIS

A. Tinjauan Umum tentang Notaris

1. Ketentuan Umum Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris. Jabatan kepercayaan melekat pada Notaris, hal ini mengandung makna pejabat umum yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya serta pada saat menjalankan tugas. Notaris memiliki kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUN. Pasal ini juga menegaskan untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut.³⁷

³⁷ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta, Rajawali Press, 1982), hlm. 9.

2. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Menurut terminologi hukum, salah satu arti dari *ambtenaren* ialah "pejabat". Kata *openbare ambtenaren* merujuk pada pejabat yang menjalankan fungsi dan kewenangan yang berkaitan langsung dengan kepentingan umum (*public interest*), sehingga dapat diterjemahkan sebagai pejabat umum. Secara khusus, istilah *openbare ambtenaren* diinterpretasikan sebagai pejabat umum yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.³⁸

Merujuk pada pendapat Habib Adjie, Pasal 1 angka 1 Undang-Undang diartikan bahwa pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik.³⁹ Notaris sebagai pejabat umum produk akhirnya adalah akta otentik,⁴⁰ yang terikat dalam ketentuan hukum perdata dalam hal hukum pembuktian, serta dalam menjalankan jabatannya membuat akta otentik dengan tujuan memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan subyek hukum. Pengertian Notaris yang diatur dalam UUJN-P yang menyatakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang

³⁸ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia (kumpulan tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009), hlm 40.

³⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung, Rafika Aditama, 2009), hlm. 140.

⁴⁰ Ayu Pratiwi, *Kedudukan Notaris sebagai Turut serta dalam Tindak Pidana Korupsi*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, (2022).

lainnya. Pejabat umum di Indonesia sendiri terbagi menjadi 3, yakni Notaris, Pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan Pejabat Lelang, dengan demikian pejabat umum merupakan suatu jabatan yang disandang atau diberikan kepada yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta otentik, serta Notaris sebagai pejabat umum diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik.

Sebutan pejabat umum yang diberikan kepada Notaris guna menjalankan fungsi negara dalam pembuatan akta otentik namun, tidak menerima gaji dari pemerintah. Meskipun diangkat oleh pemerintah serta memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang, Notaris memperoleh honorarium dari para pihak yang menggunakan jasanya berdasarkan ketentuan yang diatur dalam peraturan jabatan Notaris.⁴¹ Penempatan Notaris sebagai pejabat publik mandiri ini menciptakan sistem *check and balance* dalam struktur ketatanegaraan, yang nantinya Notaris tetap menjalankan fungsi publik tanpa beban ketergantungan finansial pada negara.

3. Peranan Notaris dalam Hukum Islam

Profesi Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, juga bertugas untuk mencatat dan meresmikan perjanjian antara para pihak agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Profesi Notaris dalam konteks hukum Islam ialah, eksistensi profesi Notaris memiliki kemiripan dengan fungsi

⁴¹ Habib Adjie, *Problematika dan Solusi terpilih tentang Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2020), hlm. 115.

pencatatan yang dianjurkan dalam transaksi muamalah, yang bertujuan untuk menjaga keadilan dan menghindari perselisihan di kemudian hari.

Dasar hukum dalam Islam yang relevan dengan tugas Notaris dapat ditemukan dalam Al-Qur'an, Surah Al-Baqarah ayat 282, yang merupakan ayat terpanjang dan membahas secara detail mengenai pencatatan utang piutang. Ayat tersebut, Allah SWT berfirman:⁴²

ذَكَرْتُهُ مُمْسَىٰ ۖ أَجْرٌ ۖ لَإِلٰهٍ ۖ يٰٓبَدِيْ ۖ ۖ نَّكَاتِيْمُ ۖ اِنَّا اٰمَنُوۡا الَّذِيْنَ اٰتٰهَا يٰٓا

“Wahai orang-orang beriman apabila kamu bermuamalah untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya”(Q.S Al- Baqarah ayat 282).

Notaris dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) UUJN, dikaitan dengan hadist (HR. Al Baihaqi) “Sesungguhnya Allah mencintai apabila seseorang di antara kalian melakukan suatu pekerjaan, hendaknya ia menyempurnakannya.” arti pentingnya profesionalisme dan kesungguhan dalam menjalankan tugas, yang sejalan dengan kewajiban Notaris untuk bertindak dengan integritas dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

4. Kewenangan Notaris

Kewenangan merupakan kekuasaan yang diberikan sekaligus pembatasan kekuasaan oleh hukum terhadap pejabat untuk dapat melakukan tindakan hukum yang diatur oleh hukum. Pendapat Soerjono Soekanto mengatakan bahwa setiap kemampuan untuk mempengaruhi pihak lain

⁴² Mardani, *Hukum Islam, Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 55.

dapat dinamakan kekuasaan, sedangkan wewenang adalah kekuasaan yang ada pada seseorang atau sekelompok orang, yang mempunyai dukungan atau mendapat pengakuan dari masyarakat.⁴³ Adapun kewenangan Notaris dapat diperoleh melalui atribusi, delegasi dan mandat.⁴⁴ Pengertian atribusi mutlak berasal dari amanat undang-undang yang secara eksplisit langsung terdapat dari redaksi undang-undang atau pasal tertentu,⁴⁵ Penjelasan kewenangan atribusi akan tetap melekat selama tidak terdapat perubahan dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan delegasi merupakan suatu organ, badan, atau pejabat pemerintahan kepada organ, badan, atau pejabat lain yang berwenang, di mana seluruh tanggung jawab dan kewajiban juga beralih kepada pihak yang menerima delegasi, serta disahkan melalui peraturan yang berlaku.⁴⁶ Merujuk pada perspektif lain kewenangan yang diberikan melalui mandat merupakan bentuk pelimpahan wewenang dari organ, badan, atau pejabat pemerintah yang memiliki posisi lebih tinggi kepada pihak yang berada pada jenjang lebih rendah (mandataris), namun tanggung jawab serta tanggung gugat tetap berada pada pihak pemberi mandat.⁴⁷ Adanya ketiga kewenangan tersebut menyatakan bahwa Notaris memiliki kewenangan yang komplit, berawal dari undang-undang dilanjutkan dengan kewenangan lainnya.

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 92.

⁴⁴ Yusuf Munaf, *Hukum Administrasi Negara*, Cetakan Pertama, (Riau, Marpoyan Tujuh, 2016), hlm. 52.

⁴⁵ Darda Syahrizal, *Hukum Administrasi Negara & Peradilan Tata Usaha Negara*, (Yogyakarta, Media Pressindo, 2013), hlm. 60.

⁴⁶ Moh Gandara, Kewenangan Atribusi, Delegasi dan Mandat, *Khazanah Hukum*, Vol. 2, No.3, (2020).

⁴⁷ *Ibid.*

Mengenai peraturan Notaris di Indonesia Pasal 1 angka 1 UUJN-P “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lain.” Setiap kewenangan yang diemban oleh setiap pejabat harus berdasarkan aturan hukum sebagai batasan dalam menjalankan jabatan tersebut dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan yang lainnya. Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) UUJN yakni:

- (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.

- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian kewenangan diatas, sejatinya jabatan Notaris bertugas menyusun akta otentik merupakan hasil dari kehendak atau permintaan para pihak (Penghadap) sehubungan dengan suatu tindakan hukum tertentu. Proses penyusunan akta tersebut mengacu pada bukti-bukti yang disampaikan berdasarkan pernyataan para pihak di hadapannya.

Kewenangan Notaris tidak luput dari kode etik yang bertujuan untuk menjaga martabat profesi bersangkutan dan juga untuk melindungi klien dari penyalahgunaan keahlian atau otoritas profesional di lain pihak.⁴⁸ Pasal 1 Kode Etik Notaris menjelaskan bahwa kode etik merupakan keseluruhan dari kaidah moral yang ditentukan oleh INI berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 23 Januari 1995 Nomor C2-1022.HT.01.06 Tahun 1995,⁴⁹ pengaturan Kode Etik Notaris ini berlaku bagi semua Notaris, serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris. Kode etik kewajiban Notaris meliputi kewajiban umum, terhadap klien dan rekan terhadap Notaris, namun dalam jabatan sebagai pembuat akta otentik Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya

⁴⁸ Simon, *Implementasi Sanksi Kode Etik dalam Jabatan Notaris di Kota Tanjung Pinang*, Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2011.

⁴⁹ *ibid.*

tentang masalah klien.⁵⁰ Hal ini terkait dengan kepercayaan yang telah diberikan kepadanya, bahkan setelah klien meninggal dunia.

5. Akta Otentik

Penjelasan Pasal 1868 KUH Perdata yang dimaksud akta autentik merupakan akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai yang berkuasa (pegawai umum) untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya. Menurut Supomo, akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, dengan maksud untuk dijadikan sebagai surat bukti. Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak sendiri tanpa adanya bantuan dari seorang pejabat umum.⁵¹ Kedua akta tersebut mempunyai perbedaan-perbedaan, baik dari cara pembuatan, bentuk maupun kekuatan pembuktiannya, adapun syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Akta tersebut dibuat oleh atau dibuat di hadapan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang misalnya Notaris;
- b. bentuk dari akta tersebut ditentukan undang-undang dan cara membuat akta tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh undang undang;
- c. akta tersebut dibuat di tempat dimana pejabat umum berwenang membuat akta tersebut.

⁵⁰ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2006), hlm. 34.

⁵¹ Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 2005), hlm.70.

Berdasarkan uraian diatas, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik dalam bentuk yang telah ditentukan. Ada 2 akta otentik yang dapat dibuat oleh Notaris yaitu akta *partji* dan *relaas* akta, sebagai berikut:

a. Akta *Partji*/ Akta Pihak

Pasal 1868 KUHPerdara (Kitab Undang-undang Hukum Perdata)⁵² bahwa akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat. Akta partij bermakna, akta yang dibuat di hadapan Notaris artinya, suatu akta yang dibuat berdasarkan keterangan dari para pihak yang kemudian Notaris menuangkannya dalam suatu akta autentik dan ditandatangani oleh para penghadap, oleh karena itu akta ini disebut di hadapan Notaris.⁵³ Penandatanganan akta oleh para pihak merupakan suatu kewajiban yang bersifat imperatif, apabila pihak penghadap secara nyata tidak mampu membubuhkan tanda tangan karena alasan yang dapat dibenarkan, maka dapat diterapkan ketentuan mengenai *surrogaat* dijelaskan suatu pernyataan yang secara jelas dituangkan oleh Notaris pada bagian penutup akta.⁵⁴

b. Akta *Relaas*/Akta Pejabat

⁵²Pasal 1868 KUHPerdara.

⁵³ Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta yang dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia", *lex journalica*, Vol. 12, No. 3, 2015.

⁵⁴ GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Erlangga, Jakarta, 1991), hlm 51.

Merujuk pada pendapat G.H.S. Luman Tobing Relas akta merupakan akta yang berisi uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak agar tindakan atau perbuatan para pihak dituangkan kea dalam bentuk akta Notaris.⁵⁵ Pada pembuatan relaas akta ini penandatanganan oleh para penghadap tidak merupakan kewajiban mutlak, Apabila terdapat penghadap yang tidak melakukan penandatanganan dikarena ketidakmampuan maupun karena penolakan, maka hal tersebut cukup dinyatakan oleh Notaris dalam bagian penutup akta dengan mencantumkan alasan yang mendasarinya secara jelas.

c. Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli

Persentase Notaris dalam membuat akta otentik yang paling sering yakni berhubungan dengan pembuatan PPJB. Herlien Budiono berpendapat bahwa PPJB merupakan perjanjian berupa bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.⁵⁶

Pengaturan PPJB sesuai dengan Buku III KUHperdata. PPJB merupakan bentuk perjanjian obligatoir, yaitu kesepakatan antara para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam hal penyerahan suatu

⁵⁵ *ibid.*

⁵⁶ Dewi Kurnia, Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4, 2017.

benda kepada pihak lainnya. Pembuatan PPJB memiliki implikasi terhadap kepemilikan atas benda tersebut belum berpindah dari penjual kepada pembeli. Tahap ini masih berupa perjanjian awal yang harus dilanjutkan dengan perjanjian penyerahan (*levering*), ditandai dengan penandatanganan akta penyerahan.⁵⁷

Keberadaan PPJB menurut Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019⁵⁸ sangat penting bagi tindakan jual beli, dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak penjual supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti.

Pejabat yang berwenang dalam penyusunan PPJB dan AJB memiliki perbedaan. PPJB disusun di hadapan Notaris, dan akta PPJB disebut partji akta, sedangkan AJB dibuat di hadapan PPAT sesuai dengan wilayahnya. Kedua dokumen tersebut berbentuk akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, Dalam pembuatan

⁵⁷ Arina Ratna Paramita, Yunanto, Dewi Hendrawati, Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian pada Pengembang Kota Semarang), *Diponegoro Law Journal*, Vol. 5, No. 3, 2016.

⁵⁸ Peraturan Menteri Pekerjaan Rumah dan Perumahan Rakyat, No.11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

PPJB, digunakan asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*),⁵⁹ di mana Notaris menyusun akta PPJB berdasarkan kesepakatan para pihak. Namun para pihak juga dapat memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Notaris untuk menentukan isi dari PPJB tersebut. Meskipun ada asas kebebasan berkontrak, kebebasan ini tetap memiliki batasan, yakni tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma kesusilaan, maupun ketertiban umum.

6. Pertanggungjawaban Hukum Notaris

Secara etimologi, tanggung jawab memiliki arti kewajiban terhadap segala sesuatu atau menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Pertanggungjawaban adalah suatu keadaan menanggung segala sesuatu mengenai sesuatu hal yang boleh dituntut dan dipersalahkan.⁶⁰ Merujuk pada pendapat Sudarsono mengartikan tanggung jawab adalah suatu keharusan seseorang untuk melaksanakan secara selayaknya apa yang telah diwajibkan kepadanya. Tanggungjawab dipikul oleh pribadi yang mampu bertindak secara moral.⁶¹ Pada pelaksanaan tugas seorang Notaris memiliki tanggungjawab terhadap jabatannya dan memiliki keharusan untuk bertanggungjawab terhadap akta otentik yang diterbitkan,

⁵⁹ Made Ara, Denara Asia Amasangsa, I Made Dedy Priyanto, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, *Journal Ilmu Hukum*, Vol. 8, No.1, 2019.

⁶⁰ Muhibuddin, Dkk, Sosialisasi Penegakan Hukum Denda Administrasi dan Pidana terhadap Pencurian Arus Listrik di Gampong Blang Pulo Kecamatan Muara Satu Kota Lhoksemawe, *Jurnal Malikussaleh Mengabdi*, Vol. 3, No.1, 2024.

⁶¹ Sudarsono, dikutip dari Suparman Usman, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum Di Indonesia*, (Jakarta, Gaya Media Pratama, 2008).

tanggung jawab Notaris dalam membuat akta otentik diatur dalam pasal 16 ayat (1), (2) UUN sebagai berikut:

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
 - a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
 - b. Memuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris.
 - c. Meletakkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta.
 - d. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
 - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
 - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
 - g. Menjilid akta yang dibuat dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
 - h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
 - i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan.
 - j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat kepusat daftar wasiat pada kementrian yang menyelenggarakan urusan pemerintah dibidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
 - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
 - l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
 - m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah

tangan, dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.

n. Menerima calon magang Notaris.

- (2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.

Pernyataan diatas menyatakan bahwa, Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik berhak menjalankan tanggungjawabnya sesuai dengan Undang-Undang, Ada 3 (tiga) bentuk pertanggungjawaban hukum, meliputi:

- a. Pertanggungjawaban Hukum Pidana

Prinsip pertanggungjawaban pidana didasarkan pada Pasal 1 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang menjelaskan, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan pidana, apabila telah ditentukan terlebih dahulu dalam ketentuan perundang-undangan.⁶² Pendapat Moeljatno menyatakan , perbuatan pidana adalah perbuatan yang oleh aturan hukum pidana dilarang dan diancam dengan pidana, barang siapa yang melanggar larangan tersebut.⁶³

Pertanggungjawaban pidana berarti bahwa setiap individu yang melakukan perbuatan yang dikategorikan sebagai tindak pidana atau pelanggaran hukum pidana berdasarkan ketentuan undang-undang, harus mempertanggungjawabkan perbuatannya sesuai dengan tingkat kesalahannya. Seseorang dianggap bersalah apabila

⁶² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Pidana Indonesia*, (Bandung, Refika Aditama, 2009), hlm. 59.

⁶³ *ibid*

perbuatannya, menurut pandangan normatif dalam masyarakat, menunjukkan adanya unsur kesalahan.⁶⁴ Jenis-jenis sanksi pidana yang tercantum dalam pasal 10 KUHP mencakup pidana pokok, yaitu hukuman mati, hukuman penjara, hukuman kurungan, hukuman denda, serta pidana tambahan. Suatu perbuatan dapat dipertanggungjawabkan secara pidana, harus terdapat unsur kesalahan di dalamnya, Kesalahan tersebut dapat berupa dua bentuk, yaitu kesengajaan (*opzet*) dan kelalaian (*culpa*).⁶⁵

b. Pertanggungjawaban Hukum Perdata

Pertanggungjawaban hukum perdata Notaris timbul dari perbuatan melawan hukum atau wanprestasi. Pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berlandaskan pada ketentuan hukum, serta hak dan kewajiban yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Wanprestasi muncul karena ada pelanggaran terhadap perjanjian yang menciptakan hak dan kewajiban, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Pertanggungjawaban hukum perdata, kasus perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi, bentuk pertanggungjawaban yang diberikan adalah ganti rugi.⁶⁶ Meski demikian, keduanya memiliki

⁶⁴ Mahrus Ali, *Asas-asas Hukum Pidana Korporasi*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2013) hlm. 144.

⁶⁵ Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, (Jakarta, PT. Rineka Cipta, 2002), hlm. 23.

⁶⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2013), hlm. 448.

perbedaan dalam hal tujuan atau akibat hukumnya. Perbuatan melawan hukum, ganti rugi dimaksudkan untuk mengembalikan keadaan seperti semula sebelum terjadi pelanggaran, Sementara itu dalam wanprestasi, ganti rugi bertujuan untuk menuntut pemenuhan kewajiban dari pihak penjual maupun pembeli, agar hak-hak para pihak tetap terpenuhi tepat waktu.

c. Pertanggungjawaban Hukum Administrasi

Pertanggungjawaban hukum secara administrasi yang merupakan sanksi administratif berupa denda, pembekuan hingga pencabutan sertifikat dan/atau izin, serta penghentian sementara. Pertanggungjawaban hukum administrasi bagi Notaris sesuai dengan pasal 7 ayat (2) UUJN, Sanksi pemberhentian sementara termasuk bentuk tindakan pemaksaan yang nyata karena tidak memberikan kepastian hukum terkait batas waktu pelaksanaannya. Adapun pemberhentian dengan hormat maupun tidak dengan hormat dijatuhkan apabila Notaris terbukti secara sah melanggar ketentuan hukum yang berlaku.⁶⁷ Pertanggungjawaban hukum secara administrasi bagi Notaris tidak lepas dari adanya sanksi dan larangan yang diatur dalam UUJN, Pasal 17 sebagai berikut:

(1) Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri

⁶⁷ Ima Erlic Yuana, *Tanggungjawab Notaris setelah Berakhir Masa Jabatannya terhadap Akta yang dibuatnya Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Tesis, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, 2010.

- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara
 - e. Merangkap jabatan sebagai advokat
 - f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta
 - g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris
 - h. Menjadi Notaris Pengganti
 - i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.
- (2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa;
- a. peringatan tertulis
 - b. pemberhentian sementara
 - c. pemberhentian dengan hormat.
 - d. pemberhentian dengan tidak hormat.

B. Tinjauan Umum Tentang PPAT

1. Pengertian PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) dalam bahasa belanda *land titles registrar* yang artinya memiliki kedudukan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan, peralihan hak atas tanah serta akta-akta lainnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) mengatur terkait tanah, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai pelaksana dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan “setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat

oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.⁶⁸ Berdasarkan uraian dari pasal di atas, PPAT memiliki kedudukan penting dalam bernegara karena diberi kewenangan resmi untuk membuat akta pemindahan dan peralihan hak atas tanah. Pasal tersebut juga menetapkan bahwa setiap perjanjian terkait pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta resmi. Ketentuan ini menunjukkan peran sentral PPAT dalam menjamin kepastian hukum terhadap transaksi tanah di Indonesia.

2. PPAT Sebagai Pejabat Umum

Kata “Pejabat umum” berfungsi memberikan pelayanan kepada masyarakat umum. Definisi pejabat umum menurut Sri Winarsi mempunyai karakter yuridis, yakni selalu dalam kerangka hukum publik, sifat publiknya tersebut dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT.⁶⁹ Pernyataan di atas mengungkapkan kewenangan sebagai pejabat umum yang diemban oleh PPAT merupakan seorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausul atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.⁷⁰

PPAT selaku pejabat umum memiliki legitimasi yang sangat kuat baik secara yuridis dan sosiologis, adapun pengakuan secara yuridis

⁶⁸ Irawan Soeredjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya, Arkola, 2002), hlm. 150.

⁶⁹ Sri Winarsi, Pengaturan Notaris-PPAT sebagai Pejabat Umum, *Yuridiska*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 12, No. 2, 2022.

⁷⁰ *ibid.*

menyatakan bahwa keberadaan PPAT telah dinyatakan secara sah karena telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, sebagai berikut:⁷¹

- a. Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan pertanahan; “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang- undangan yang berlaku”
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Memberikan definisi PPAT yakni: “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Mengatakan bahwa PPAT merupakan: “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”
- d. peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah Mengatakan bahwa PPAT ialah: “Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

⁷¹ Salim HS, *loc.cit.*

Pernyataan peraturan perundang-undangan diatas membahas terkait pengertian PPAT sebagai pejabat umum. PPAT sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, yakni Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang mana harus memenuhi persyaratan tertentu, setelah memenuhi segala persyaratan yang ditentukan. PPAT diangkat oleh pemerintah untuk memegang jabatan tertentu dalam jangka waktu tertentu. Meskipun diangkat oleh pemerintah, PPAT tidak menerima gaji dari pemerintah dikarenakan tugas dan wewenangnya yang bersifat publik,⁷² diberikan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya dalam melaksanakan perbuatan hukum tertentu.

3. Kewenangan PPAT

Teori kewenangan menurut Ateng Syahfrudin memiliki perbedaan antara kewenangan dan wewenang, menurutnya kewenangan disebut kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang. Sedangkan wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik yang meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.⁷³ Kedudukan PPAT dijadikan sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat. PPAT juga bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan

⁷² Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, (Jakarta, Prenada Media, 2016), hlm.189.

⁷³ Ateng Syahfrudin, Menuju Penyelenggara Pemerintahan Negara yang Bersih Bertanggungjawab, *Jurnal Pro Justisia*, Vol. 4, No. 5, 2000.

membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,⁷⁴ yang nantinya dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah.

Kewenangan dari PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang dikonsepskan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik maupun yuridis, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁷⁵

Kewenangan PPAT dalam membuat akta otentik terbatas, sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Hibah;
- c. Tukar menukar;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
- e. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik;
- f. Pembagian hak bersama;
- g. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan Serta pemberian hak tanggungan;

Kewenangan yang tercantum diatas, menunjukkan bahwa PPAT mempunyai peranan penting bagi pelayanan publik dalam ranah hukum pertanahan. Oleh karena itu, keterlibatan PPAT dalam membuat akta terkait

⁷⁴ *ibid.*

⁷⁵ PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

pertanahan diperlukan PPAT yang jumlahnya cukup banyak, salah satunya dengan mengangkat PPAT merupakan tindakan yang dilakukan oleh pemerintah untuk menetapkan dan menunjukan PPAT guna melayani masyarakat melakukan perbuatan hukum baik mengenai pemindahan, peralihan hak atas tanah/satuan rumah susun.

Landasan filosofis pada pengangkatan PPAT ditentukan dalam Pasal 6 PP 24/2016 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah,⁷⁶ yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. berkecukupan sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan agraria/pertanahan; di bidang
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan; dan
- h. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

PPAT dapat merangkap menjadi Notaris sesuai dengan pasal 7 PP 24/2016 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah serta beberapa profesi yang tidak dapat diemban oleh PPAT, yakni:⁷⁷

- (1) PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris.
- (2) PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:

⁷⁶ PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁷⁷*ibid.*

- a. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
- b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
- c. Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan, pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta; surveyor berlisensi; penilai tanah; mediator; dan/atau jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Tahapan Sebelumnya dilakukannya pengangkatan PPAT, harus melewati ujian terlebih dahulu yang bertujuan untuk meningkatkan pemahaman, baik secara teoritis maupun praktisi.⁷⁸ Pelaksanaan ujian PPAT telah ditentukan dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 tahun 2017 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah⁷⁹ dengan penyelenggaraan dipimpin oleh kementerian ATR/BPN, namun didelegasikan kepada Direktur Jenderal yang memiliki tugas di bidang pembinaan PPAT, disebut direktur jenderal hubungan hukum keagrarian. dengan adanya penyelenggara ujian PPAT dan pengangkatan PPAT sesuai dengan peraturan pemerintah.

4. Akta PPAT

Penjelasan terkait akta PPAT yang tercantum dalam pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan alat pembuktian telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta

⁷⁸ Khairulnas dan Leny Agustan, Panduan Notaris-PPAT dalam Menghadapi Gugatan Perdata, *UII Press*, Yogyakarta, 2018.

⁷⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan, Nasional Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila suatu perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar dikantor pertanahan, maka pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.⁸⁰ Esensi yang tercantum dalam pasal 45 PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah memuat tentang akta yang dibatalkan sebagai berikut:

a. Akta yang Dibuat dengan Unsur Pemaksaan atau Penipuan

Akta yang dibuat di bawah ancaman pemaksaan atau penipuan dapat dibatalkan. Hal ini diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menetapkan bahwa perjanjian hanya sah apabila memenuhi empat syarat, salah satunya adalah kesepakatan bebas dari paksaan atau penipuan.⁸¹

b. Akta yang Dibuat oleh Pihak yang Tidak Cakap Hukum

Jika salah satu pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tidak cakap hukum, misalnya karena kurang umur atau gangguan jiwa, maka akta tersebut dapat dibatalkan.

c. Akta yang Melanggar Ketentuan yang Ditetapkan oleh Undang-Undang

⁸⁰ Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2019), hlm. 13.

⁸¹ Sari Pinem, L. A., Purba, H., & Suprayitno, S, Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Mengakibatkan Peralihan Hak atas Objek Sengketa Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt/2023), *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, Vol. 1, No. 1, 2023.

Akta yang dibuat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang melanggar kepentingan umum atau moral dapat dibatalkan. Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian yang bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan dianggap batal demi hukum.⁸²

- d. Akta yang Dibuat Tanpa Memenuhi Syarat Formil atau Substansial Akta yang dibuat tidak memenuhi syarat formil atau substansial yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku, misalnya akta yang tidak sesuai dengan prosedur atau tidak memenuhi formalitas hukum tertentu (seperti yang berlaku pada akta Notaris atau akta PPAT), dapat dibatalkan.⁸³

- 1) Akta Otentik

Akta otentik PPAT adalah dokumen resmi yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang. Sebagai akta otentik, dokumen ini memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum, mencakup kekuatan pembuktian formal, dan materiil yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Pembuatan akta otentik oleh PPAT harus memenuhi persyaratan prosedural yang ketat, di antaranya harus dibuat di

⁸² Hastomo Putra, D. D. & Harlina, Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta yang dibatalkan oleh Pengadilan, *Imanot Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol. 3, No. 1, 2023.

⁸³ *Ibid.*

hadapan para pihak dan disaksikan oleh minimal dua orang saksi, serta ditandatangani pada hari yang sama oleh semua pihak yang hadir. Merujuk pada isi akta ini mencerminkan perbuatan hukum yang sesungguhnya terjadi, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, atau pemberian hak tanggungan atas tanah. Setelah dibuat, akta PPAT menjadi dasar untuk pendaftaran perubahan data pertanahan pada Kantor Pertanahan,⁸⁴ sehingga memiliki peran vital dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia.

2) Akta Peralihan hak atas tanah

Ketentuan Pasal 19 UUPA yang mengatur terkait kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat, namun pelaksanaannya tidak jalankan oleh rakyat.⁸⁵ Kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat yang nantinya para pemilik tanah memiliki kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya agar diketahui oleh pemerintah yang berwenang. Merujuk pada sistem hukum perdata, pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu⁸⁶:

⁸⁴ Agus Rusianto, *Dampak Peran Strategis Kepala Desa dalam Pendaftaran Tanah Secara Sporadik*, (Jakarta, Renvoi, 2004), hlm. 21.

⁸⁵ Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah*, (Jakarta, Republika, 2008), hlm. 69.

⁸⁶ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta, Intermasa, 2001), hlm. 72.

- a) Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b) Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Bagian terpenting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya. Pernyataan di atas dapat dipahami, bahwa Pengalihan hak atas suatu objek dapat dilaksanakan secara nyata (fisik), yakni ketika objek tersebut langsung diserahkan dan berada dalam kekuasaan pihak penerima. Namun demikian, dalam hal objek yang bersifat tidak bergerak, pengalihan hak tersebut juga dimungkinkan untuk dilakukan secara simbolik atau tidak langsung, melalui dokumen resmi seperti akta atau sertifikat sebagai alat bukti pemindahan hak.

Pengertian pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan cara jual beli atau tukar menukar sesuai dengan ketentuan hukum. Maksud hak milik disini dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.⁸⁷ Masyarakat biasanya mendaftarkan tanahnya kepada pemerintah, dan tidak sedikit pula melakukan peralihan hak atas tanah, yang didasari dengan jual beli

⁸⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2010), hlm. 6.

dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah di atur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸⁸ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses peralihan yang tercantum dalam Akta Jual Beli (AJB) harus pemilik yang mempunyai hubungan hukum terhadap obyek peralihan tersebut, sebagaimana pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak tanah yang telah menjadi AJB di buat di hadapan dan di catat oleh PPAT merupakan salah satu sumber data untuk melakukan pendaftaran tanah kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁸⁹

5. Pertanggungjawaban PPAT

Menurut etimologi, tanggung jawab hukum atau *liability* dengan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang meluas yang

⁸⁸ *ibid.*

⁸⁹ Aji, Ir. Dara Meutia, Krismas Agung, Rifto Andriawan Indrasanto, Yogi Novadiarly Sp, Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual (Putusan Nomor : 598 K/Pdt/2021 Tanggal 3 Juni 2021), *Jurnal IKAMAKUM*, Vol. 2, No.1, 2022.

menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual dan potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan. Sedangkan *responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Pengertian dan penggunaan praktis istilah liability ini menunjuk pada pertanggung jawaban hukum.⁹⁰ Tanggung jawab hukum dapat dibedakan atas pertanggungjawaban individu dan pertanggungjawaban kolektif. Pertanggungjawaban individu adalah tanggung jawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pertanggungjawaban kolektif adalah tanggung jawab seorang individu atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

Pertanggungjawaban PPAT sebagai suatu profesi dapat terbagi menjadi 2 bagian, pertanggungjawaban etik (berhubungan dengan etika profesi) serta pertanggungjawaban hukum.⁹¹ Bentuk dari pertanggungjawaban hukum bersumber pada hukum pidana, perdata, dan administrasi. Selain itu, teori pertanggungjawaban menurut Kranenburg dan Vegtig menyatakan teori *fautes personalles* dan teori *fautes de services*. Pengertian teori *fautes personalles*, adalah teori yang menyatakan kerugian kepada pihak ketiga dibebankan pada pejabat yang sebab tindakannya itu

⁹⁰ Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Bogor, Ghalia Indonesia, 2005), hlm .26.

⁹¹ Wibawa, K. C. S., Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab PPAT dalam Perspektif *Bestuurs Bevoegdheid*, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1, 2019.

sudah memunculkan kerugian, pada teori ini beban tanggung jawab tertuju pada manusia selaku individu. *Teori fautes de services*, yakni teori yang menyatakan kerugian pada pihak ketiga dibebankan pada institusi dari pejabat yang berkaitan,⁹² adanya teori ini, tanggung jawab dibebankan pada jabatan. Kerugian yang muncul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu ialah kesalahan berat ataupun kesalahan ringan, dimana berat serta ringannya sesuatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang wajib ditanggung.

Prinsip PPAT dalam mempertanggungjawabkan jabatannya, menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) yang mewajibkan PPAT untuk bersikap cermat dan teliti dalam memverifikasi identitas para pihak, mengecek kebenaran dokumen pendukung, serta memastikan para pihak memahami isi akta sebelum penandatanganan.⁹³ Kode Etik PPAT Pasal 3 huruf h Peraturan Perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah menekankan bahwa PPAT harus bertindak dengan penuh tanggung jawab, dan prinsip ini juga mencakup kewajiban PPAT untuk memberikan penjelasan hukum secara jelas kepada para pihak mengenai konsekuensi dari akta yang dibuat. Prinsip transparansi mengharuskan PPAT untuk menjamin keterbukaan informasi dan tidak memihak dalam proses

⁹² Wardana, R. A, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung karang No. 17/Pdt.G/2012/Pt. Tk)*. Tesis, Universitas Gajah Mada, 2018.

⁹³ Prawira, I. G. B. Y., Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 4, No. 3, 2016.

pembuatan akta. PPAT wajib menjelaskan isi akta secara utuh, memastikan para pihak memahami hak dan kewajibannya, serta mendokumentasikan proses dengan baik sesuai Kode Etik PPAT Pasal 6 yang mewajibkan PPAT bersikap independen dan netral.⁹⁴ Pertanggungjawaban PPAT secara hukum pidana, perdata serta administrasi yang diuraikan sebagai berikut:

a. Pertanggungjawaban Hukum Pidana

Penjatuhan pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta otentik berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Menurut Habib Adjie aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika, Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum. Artinya penjatuhan pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasanbatasan sebagaimana tersebut dilanggar.⁹⁵ Selain memenuhi

⁹⁴ *Ibid.*

⁹⁵ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta, Prenadamedia Group, 2020), hlm 102.

rumusan pelanggaran yang tersebut dalam peraturan perundang-undangan terkait PPAT, Kode etik PPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

b. Pertanggungjawaban Hukum Perdata

Pertanggungjawaban PPAT secara perdata terkait dengan kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formal dan materiil. Pertanggungjawaban hukum atas kerugian yang disengaja dan kealpaan, serta pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.⁹⁶ Ganti kerugian karena perbuatan melanggar hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena ada kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.⁹⁷ Terdapat bentuk lain ganti rugi yang dikenal dalam hukum perdata yang terbagi 2 (dua) macam, yakni:

- 1) Ganti rugi umum berlaku untuk semua kasus karena perbuatan melawan hukum berupa biaya, rugi dan bunga. Ganti rugi secara umum diatur dalam Pasal 1243 sampai dengan Pasal 1252 KUHPperdata.

⁹⁶ Abdul Raffyq Umakaapa, Meiske Tineke Sondakh, Anna Wahongan, Kedudukan dan Tanggung Jawab Hukum PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah PP No. 37 Tahun 1998, *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No.1 , 2014.

⁹⁷Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung, Mandar Maju, 2011), hlm. 80.

- 2) Ganti rugi khusus yang hanya dapat timbul dari perikatan-perikatan tertentu Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi atas wanprestasi, dan terbuka kemungkinan ganti rugi dalam bentuk lain selain jumlah uang.

Pertanggungjawaban perdata berupa kewajiban membayar ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan, Ganti rugi dalam hukum perdata dapat disimpulkan secara wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, dalam ranah PPAT harus mempertanggungjawabkan jabatannya yang tercantum dalam peraturan pemerintah Nomor. 24 Tahun 2016 Pasal 9 ayat (1) mewajibkan PPAT memeriksa persyaratan akta dengan teliti.

c. Pertanggungjawaban Hukum Administrasi

Pertanggungjawaban hukum administrasi secara umum merupakan konsep di mana seseorang atau badan yang menjalankan fungsi publik harus mempertanggungjawabkan tindakan atau keputusannya terkait dengan pelaksanaan kewenangan administratif yang dimilikinya.⁹⁸ Setiap pejabat atau badan yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan wajib mempertanggungjawabkan penggunaan kewenangan tersebut sesuai norma dan prosedur yang berlaku.

Jabatan PPAT memiliki kewajiban untuk mempertanggungjawabkan tindakan atau kelalaiannya dalam menjalankan tugas jabatan dari perspektif hukum administrasi negara.

⁹⁸ Meralda Amala Istighfarin, Administrasi dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta yang Dibuatnya, *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 2, 2021.

Pertanggungjawaban ini muncul karena PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah (Menteri ATR/Kepala BPN) dan diberikan kewenangan untuk melaksanakan sebagian urusan pemerintahan di bidang pertanahan melalui pembuatan akta-akta otentik. Pertanggungjawaban hukum administrasi PPAT berkaitan dengan kepatuhan PPAT terhadap norma-norma dan prosedur administratif yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini mencakup kewajiban PPAT untuk mematuhi ketentuan formal dan prosedural dalam pembuatan akta, pelaporan, penyimpanan dokumen, dan berbagai aspek administratif lainnya yang melekat pada jabatan PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT. Secara prinsip, pertanggungjawaban hukum administrasi⁹⁹ PPAT merupakan implementasi dari prinsip akuntabilitas dalam penyelenggaraan jabatan publik, di mana setiap pejabat umum, termasuk PPAT, harus dapat mempertanggungjawabkan tindakannya dalam melaksanakan wewenang yang diberikan oleh negara.

⁹⁹ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta, Graha Ilmu, 2013), hlm. 177.

C. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Implementasi negara hukum yang sejati dan konsisten harus disertai dengan upaya-upaya konkret dari negara untuk memberikan perlindungan kepada warganya. Merujuk pada pendapat Muchsin menyatakan perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia,¹⁰⁰ Sedangkan pendapat Setiono perlindungan hukum suatu tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁰¹ Pernyataan dari ahli diatas menekankan bahwa perlindungan hukum penting untuk menjamin keadilan dan ketentraman dalam kehidupan bermasyarakat.

Teori perlindungan hukum tidak hanya diperuntukan oleh masyarakat saja, secara administrasi perlindungan hukum diberikan kepada pejabat. Ridwan Hr menyatakan perlindungan hukum terhadap pejabat berkaitan erat dengan prinsip tanggung jawab atas jabatan dan tanggung jawab secara pribadi. Perlu dibedakan antara kesalahan yang timbul karena

¹⁰⁰ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Disertasi, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.

¹⁰¹ Setiono, Disertasi, *“Rule of Law”*, (Surakarta, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2004), hlm. 3.

pelaksanaan tugas jabatan (*fautes de service*) dan kesalahan yang bersifat pribadi (*fautes personnelles*).¹⁰² Artinya pernyataan ahli tersebut bahwa seorang pejabat hanya dapat dimintai pertanggungjawaban secara pribadi apabila perbuatannya terbukti sebagai kesalahan pribadi yang jelas.

Bahwa perlindungan hukum berupa suatu tindakan guna melindungi atau memberikan pertolongan kepada subyek hukum, dengan menggunakan perangkat-perangkat hukum.¹⁰³ Perlindungan yang diberikan oleh hukum, memiliki hak dan kewajiban. Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:¹⁰⁴

- a. Adanya pengayoman dari Pemerintah terhadap warga negaranya;
- b. Jaminan kepastian hukum;
- c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara; dan
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya

Penjelasan diatas perlindungan hukum merupakan bentuk tindakan yang bertujuan memberikan bantuan kepada subjek hukum melalui instrumen hukum yang berlaku. Unsur-unsur tersebut mencakup peran aktif pemerintah dalam mengayomi warga negara, jaminan kepastian hukum, dan perlindungan terhadap hak-hak individu.

¹⁰² Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2018), hlm. 36.

¹⁰³ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta, University Press, 2011), hlm. 10.

¹⁰⁴ Dinni Harina Simanjuntak, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Franchise Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1997*, Skripsi, Universitas Sumatera Utara, 2011.

2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang dilindungi hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Tindakan pencegahan terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan suatu batasan dalam melakukan suatu kewajiban.¹⁰⁵ Penjelasan dari perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif dengan tujuan mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat berarti bagi pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak, karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk lebih mengutamakan prinsip kehati-hatian dalam mengambil keputusan yang mana akan menjadi hak dan kewajiban bagi subjek hukum.

¹⁰⁵ Muchsin, *op.cit.*

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum terakhir yang berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan pada subyek hukum apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran hukum. Prinsip perlindungan hukum represif ini bahwa tindakan pemerintah harus bertumpu pada Undang-Undang, hal mendasar bagi tindakan pemerintah dalam menjalankan perlindungan hukum ini adalah prinsip bernegara hukum. Jika dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama yang dapat dikaitkan dengan tujuan negara hukum.¹⁰⁶

Perlindungan hukum bertujuan untuk mencari keadilan. Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*rechttidee*) di dalam negara hukum (*rechtsstaat*), dan bukan negara kekuasaan (*machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum juga harus memperhatikan 3 unsur, yaitu:

1) Teori Keadilan Hukum

Keadilan merupakan nilai yang berkaitan dengan kesetaraan dan proporsionalitas dalam masyarakat. Konsep ini merujuk pada pemberian hak dan kewajiban secara seimbang, di mana setiap

¹⁰⁶ Philipus M. Hadjon, *Op Cit*, hlm. 30.

orang diperlakukan sama di hadapan hukum (*equality before the law*).¹⁰⁷ Keadilan atribusi yang paling populer dalam menangani suatu sengketa, Keadilan atribusi memiliki kaitan erat dengan prinsip keadilan retributif dan restoratif dalam sistem hukum. Keadilan atribusi dalam penerapannya menjadi penting untuk memastikan bahwa proses hukum memperhitungkan faktor-faktor seperti niat (*mens rea*), kapasitas mental, dan keadaan yang melatarbelakangi tindakan seseorang sebelum menentukan pertanggungjawaban hukumnya.

2) Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah salah satu dari tiga nilai dasar hukum, bersama dengan keadilan dan kemanfaatan, yang seharusnya diwujudkan dalam setiap sistem hukum. Sejatinnya hukum harus diumumkan, jelas, tidak berlaku surut, konsisten, dan memungkinkan untuk dipatuhi. Pada praktiknya kepastian hukum termanifestasi melalui beberapa aspek. *Pertama*, adanya hierarki peraturan perundang-undangan yang jelas dan tidak saling bertentangan. *Kedua*, pemisahan kekuasaan yang efektif antara lembaga legislatif, eksekutif, dan yudikatif. *Ketiga*, konsistensi dalam penerapan hukum oleh aparat penegak hukum dan pengadilan. *Keempat*, pemberlakuan asas legalitas, khususnya

¹⁰⁷ John Rawls, *A Theory of Justice, Teori Keadilan, Dasar-dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan Sosial dalam Negara*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2011), hlm. 13.

dalam hukum pidana, yang menegaskan bahwa tidak ada kejahatan tanpa undang-undang dan tidak ada hukuman tanpa undang-undang.¹⁰⁸

3) Teori Kemanfaatan Hukum

Penerapan prinsip kemanfaatan dalam hukum mengharuskan adanya evaluasi kritis terhadap dampak dari peraturan dan kebijakan yang diterapkan. Hukum yang baik adalah hukum yang mampu mengakomodasi kepentingan sebanyak mungkin orang dan meminimalkan kerugian yang mungkin timbul. mengidentifikasi kemanfaatan hukum sebagai salah satu dari tiga nilai utama dalam hukum, di samping keadilan dan kepastian hukum. Pada teori yang dikenal sebagai *formula radbruch* menguraikan bahwa ketiga nilai ini seringkali berada dalam situasi saling bertentangan, sehingga diperlukan penentuan prioritas ketika terjadi konflik di antara nilai-nilai tersebut.¹⁰⁹ Kemanfaatan hukum tetap menjadi elemen penting dalam sistem hukum, karena menekankan bahwa hukum bukanlah tujuan akhir, melainkan alat untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat serta menjamin perlindungan terhadap nilai-nilai kemanusiaan yang mendasar.

¹⁰⁸ Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum yang nyata di Negara Berkembang, dalam Jan Michiel Otto (et.all), Kajian sosio-legal, Seri Unsur-Unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, (Denpasar, Pustaka Larasan, 2012), hlm. 122.

¹⁰⁹ Mill, John Stuart, *Utilitarianism, Liberty and Representative Government*. J. M. Dent and Sons LTD, London, 1954.

D. Tinjauan Umum Pengambilan akta dan Pemanggilan Notaris

1. Teori Penyidikan

Penyidikan merupakan serangkaian tindakan yang dilakukan oleh penyidik berdasarkan ketentuan yang diatur dalam undang-undang, dengan tujuan untuk mencari serta mengumpulkan alat bukti¹¹⁰ guna menjelaskan terjadinya suatu tindak pidana, sekaligus menentukan pihak yang dapat diduga sebagai tersangka. Tugas utama dari penyidik melakukan pemeriksaan, dengan menyebutkan alasan pemanggilan secara jelas, berwenang memanggil tersangka dan saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa dengan surat panggilan yang sah.¹¹¹

Ketentuan Pasal 128 KUHAP, Penyidik melakukan penyitaan, terlebih dahulu ia menunjukkan tanda pengenalnya kepada orang dari mana benda itu disita, merujuk pada tugas penyidik yang melakukan penyitaan dalam tindak pidana. Menurut teori pasal 1 ayat (10) KUHAP¹¹² praperadilan adalah wewenang pengadilan negeri untuk memeriksa dan memutus menurut cara yang diatur dalam undang-undang, lebih lanjut diatur sebagai berikut:

- a. Sah atau tidaknya suatu penangkapan dan atau penahanan atas permintaan tersangka atau keluarganya atau pihak lain atas kuasa tersangka;

¹¹⁰ Leden Marpaung, *Proses Penanganan Perkara Pidana Penyelidikan dan Penyidikan*, (Jakarta, Sinar Grafik, 2009), hlm. 6.

¹¹¹ Pasal 112 ayat 1 KUHAP.

¹¹² Andi Hamzah, *Pengantar Hukum Acara Pidana*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1983), hlm. 190.

- b. Sah atau tidaknya penghentian penyidikan atau penghentian penuntutan atas permintaan demi tegaknya hukum dan keadilan;
- c. permintaan ganti kerugian atau rehabilitasi oleh tersangka atau keluarganya atas kuasanya yang perkaranya tidak diajukan ke pengadilan.¹¹³

Pihak yang tercantum perkara praperadilan terdiri atas Pemohon praperadilan selaku pihak yang mengajukan tuntutan ke pengadilan negeri dengan dalil telah terjadinya pelanggaran hukum acara pidana dalam suatu tindakan yang dilakukan oleh penyidik atau penuntut umum.¹¹⁴ Pemohon biasanya, dalam hal ini mengajukan pra peradilan dengan dalil pokoknya terkait hal sah tidaknya penyitaan, maka yang berhak mengajukan praperadilan adalah Tersangka atau orang dari mana barang itu disita atau pemilik barang yang disita.¹¹⁵ Termohon praperadilan secara eksplisit sesuai dengan pasal 77 KUHAP yang mengatur tentang wewenang praperadilan, maka Termohon praperadilan adalah pejabat yang telah melakukan tindakan yang dijadikan obyek dari permohonan praperadilan, yaitu penyidik atau penuntut umum.¹¹⁶

Praperadilan kerap sekali menjadi instrumen hukum yang paling dominan digunakan dalam pengujian keabsahan proses penanganan perkara tindak pidana korupsi, berdasarkan Pasal 1 butir 3 Undang-undang No.28

¹¹³ Pasal 77 KUHAP.

¹¹⁴ Amir Martosedono, *Praperadilan*, (Semarang, Dahara Prize, 1990), hlm. 44.

¹¹⁵ Pasal 32 ayat (1) KUHAP.

¹¹⁶ Darwan Prints, *Tinjauan Umum tentang Praperadilan*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 3.

tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Kolusi, Korupsi, dan Nepotisme¹¹⁷ menyatakan bahwa korupsi adalah tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tindak pidana korupsi, yang artinya tindak pidana korupsi merupakan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu badan secara melawan hukum yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara. Merujuk pada literasi *transparency international* korupsi adalah perilaku pejabat publik, baik politis maupun pegawai negeri, yang secara tidak wajar dan tidak legal memperkaya diri atau memperkaya mereka yang dekat dengannya dengan menyalahgunakan kekuasaan publik yang dipercayakan kepadanya.¹¹⁸

Tindak pidana korupsi secara yuridis sebagaimana di atur dalam pasal 2 dan 3 Undang-Undang No.31 Tahun 1999 *jo* UndangUndang No.20 Tahun 2001 sebagai berikut:

Pasal 2

Setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain yang suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling sedikit Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Berdasarkan pengaturan Pasal 2 berkaitan dengan unsur memperkaya diri sendiri atau orang lain, menekankan bahwa korupsi selalu menghasilkan

¹¹⁷Evi Hartanti, *Tindak Pidana Korupsi*, (Semarang, Sinar Grafika, 2005), hlm. 2.

¹¹⁸Emmy Hafild, *Transparency International Annual Report, Transparency International*, (Jakarta, 2004), hlm. 4

keuntungan materiil bagi salah satu dari tiga pihak tersebut, artinya adanya keuntungan yang dinikmati oleh pelaku sendiri, pihak lain, maupun korporasi, yang tidak sah secara hukum. selanjutnya adanya unsur potensi kerugian terhadap keuangan dan perekonomian negara, kata “dapat” dalam Pasal ini diartikan adanya potensi merugikan keuangan negara.¹¹⁹ Lebih lanjut dalam pasal 3 diatur sebagai berikut:

Pasal 3

Setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan, atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan atau denda paling sedikit Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Berdasarkan Pasal 3 tersebut, unsur tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan, atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan,¹²⁰ yang dapat merugikan keuangan atau perekonomian negara, menitikberatkan pada penyalahgunaan wewenang yang diberikan karena jabatan/kedudukan.

¹¹⁹ Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana*, (Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2008), hlm. 238.

¹²⁰ *ibid.*

Tindak pidana korupsi pelakunya tidak sendiri melainkan ada pihak-pihak yang terlibat, Pasal 56 Kitab Undang-Undang hukum pidana tentang pembantuan (*medeplichtigheid*) dalam melakukan tindak pidana, yakni:¹²¹

- (1) Mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan; dan
- (2) Mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan.

Penerapan Pasal 56 KUHP menjadi dasar untuk menjerat pihak-pihak yang tidak melakukan tindak pidana korupsi secara langsung, tetapi memberikan bantuan, kesempatan, sarana, atau keterangan. dalam kasus korupsi mencerminkan pendekatan komprehensif dalam memberantas korupsi, dengan menjangkau tidak hanya pelaku utama tetapi juga pihak-pihak yang memfasilitasi terjadinya korupsi, baik dari kalangan pemerintahan maupun swasta, sehingga dapat memberikan efek jera yang lebih luas.

Pemaparan diatas menguraikan bahwa penyidik memiliki tugas melakukan penyitaan pada tersangka yang melakukan tindak pidana, sesuai dengan Pasal 75 KUHP. Penyidik dalam melaksanakan tugas wajib berlandaskan suatu hukum yang berlaku, yang mana kemudian Penyidik membuat berita acara untuk setiap tindakan yang akan dilakukannya.¹²² Pemanggilan dan penyitaan yang dilakukan oleh penyidik dalam kasus tindak pidana korupsi, sering dijadikan sebagai objek maupun subyek dalam

¹²¹ Pasal 56 Kitab KUHP.

¹²² Darwan Prinst, *Hukum Acara Pidana Suatu Pengantar*, (Jakarta, Djambatan, 2000), hlm. 92.

praperadilan, seperti penyidik salah menetapkan barang bukti pada proses penyitaan, penyidik salah menetapkan korupsi yang dilakukan tersangka untuk menguntungkan diri sendiri atau menguntungkan jabatannya.

2. Majelis Pengawas Daerah

Notaris dalam menjalankan jabatan sebagai pejabat umum memiliki pengawasan yang dilakukan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, yang dalam pelaksanaannya dibentuklah Majelis Pengawas Notaris (MPN), secara umum pengawasan merupakan suatu proses pengamatan untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.¹²³ Pasal 67 ayat UUJN menyebutkan bahwa Pengawasan Notaris dilakukan oleh Menteri yang kemudian membentuk Majelis Pengawas. Majelis Pengawas terdiri atas Majelis Pengawas Daerah (berkedudukan di Kabupaten/Kota), Majelis Pengawas Wilayah (Berkedudukan di ibukota Provinsi), dan Majelis Pengawas Pusat (berkedudukan di Ibukota Negara).¹²⁴ Selain itu, tujuan dibentuk majelis pengawasan Notaris untuk mengatur kewenangan MPN terhadap persetujuan dalam penyidikan, Penuntut Umum, atau Hakim mengenai pengambilan fotokopi ataupun protokol Notaris maupun pemanggilan Notaris untuk diperiksa.¹²⁵

¹²³ Siagian Sondang, *Pengantar Administrasi Pembangunan*, (Jakarta, Gunung Agung, 2002), hlm. 135.

¹²⁴ Pasal 68 UUJN-P.

¹²⁵ Iqbal Zaky, *Pertimbangan Hukum Majelis Kehormatan Notaris Wilayah (MKNW) Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Memberikan Ijin Pemanggilan Notaris oleh Penyidik*, Tesis, Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2023.

Kewenangan MPD diatur dalam UUJN, serta peraturan menteri hukum dan hak asasi manusia nomor M.02.PR.08.10 tahun 2004 dan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M. 39-PW.07.10. tahun 2004. dalam pasal 66 UUJN diatur mengenai wewenang MPD yang berkaitan dengan:

- (1) Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan MKN berwenang:
 - a. mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
 - b. memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuat berita acara penyerahan.

Ketentuan dari Pasal 66 diatas telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat berdasarkan mahkamah konstitusi republik indonesia dengan putusan Nomor: 49/PUU-X/2012¹²⁶ memutuskan telah mengakhiri kewenangan khusus dari MPD, dengan isi putusan;” menyatakan frasa dengan persetujuan majelis pengawas daerah dalam pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dengan memutus mengabulkan permohonan pemohon untuk seluruhnya.

¹²⁶ Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia dengan Putusan Nomor: 49/PUU-X/2012

Ketidakterlaksanaan kewenangan MPD pada pasal 66 UUI, kewenangan MPD tercantum pada pasal 70 dan 71 UUI, yang menyatakan:¹²⁷

Pasal 70

Majelis Pengawas Daerah berwenang:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran jabatan Notaris
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala paling sedikit 1 (satu) kali dalam setahun
- c. Memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan
- d. Menetapkan Notaris Pengganti
- e. Menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 tahun atau lebih
- f. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara
- g. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam UUI
- h. Membuat dan menyampaikan laporan kepada Majelis Pengawas Wilayah (MPW)

Pasal 71

Majelis Pengawas Daerah berkewajiban:

- a. mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir;
- b. membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Pusat;
- c. merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan;
- d. menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris dan merahasiakannya;
- e. memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris;

¹²⁷ Rijal Khalis, *Pembinaan Majelis Kehormatan Notaris dan Majelis Pengawas Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*, Tesis, Magister Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 2021.

- f. menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti

Posisi MPD sebagai pengawas di tingkat daerah tetap strategis karena menjadi lembaga pertama yang dapat mengidentifikasi dan melakukan pemeriksaan awal terhadap dugaan pelanggaran oleh Notaris, serta dapat berkoordinasi dengan aparat penegak hukum untuk memastikan proses penyidikan berjalan sesuai dengan standar profesi kenotariatan. Namun pada keputusan menteri hukum dan hak asasi manusia republik indonesia Nomor M. 39-PW.07.10. tahun 2004 MPD tidak memiliki kewenangan untuk menjatuhkan sanksi apapun, meskipun MPD berwenang untuk menerima laporan dari masyarakat dan dari Notaris lainnya serta menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran kode etik, dalam hal ini MPD berwenang untuk melaporkan hasil sidang dan pemeriksaanya kepada MPW¹²⁸ dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan.

3. Majelis Kehormatan Notaris

Majelis Kehormatan Notaris (MKN) merupakan suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berada dalam penyimpanan Notaris,¹²⁹ Majelis Kehormatan Notaris dibentuk

¹²⁸ *ibid.*

¹²⁹ Pasal 1 ayat (1) Permenkumham Nomor 17 Tahun 2021.

berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 66 sebagai berikut:

Pasal 66

- (1) Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan majelis kehormatan Notaris berwenang:
 - a. Mengambil fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
 - b. Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuat berita acara penyerahan.
- (3) Majelis kehormatan Notaris dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya surat permintaan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memberikan jawaban menerima atau menolak permintaan persetujuan.
- (4) Dalam hal majelis kehormatan Notaris tidak memberikan jawaban dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), majelis kehormatan Notaris dianggap menerima permintaan persetujuan.

Kewenangan majelis kehormatan Notaris dalam pasal 66 UUNJ merupakan kekhususan jabatan Notaris sebagai pejabat umum yang tidak dimiliki oleh jabatan dan profesi lain. Substansi pasal 66 UUNJ wajib dilaksanakan oleh penyidik, penuntut umum dan hakim sekalipun.¹³⁰ Berdasarkan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris terdiri dari majelis

¹³⁰ Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, (Jakarta, Prenadamedia group, 2018), hlm 50.

kehormatan Notaris pusat dan majelis kehormatan majelis wilayah.¹³¹ Adapun majelis kehormatan Notaris pusat dibentuk oleh menteri dan berkedudukan di ibukota negara republik Indonesia. Sedangkan majelis kehormatan Notaris wilayah, dibentuk oleh direktur jenderal atas nama menteri dan berkedudukan di provinsi.¹³²

Adanya kewenangan dari Majelis Kehormatan Pusat (MKNP) dan Majelis Kehormatan Wilayah (MKNW) tidak luput dari tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Tugas dan Fungsi, Syarat dan Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, Struktur Organisasi, Tata Kerja dan Anggaran Majelis Kehormatan. MKNP dapat melaksanakan pembinaan kepada Notaris dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi MKNW, dan yang berkaitan dengan tugas dan fungsi MKNW.¹³³ Selanjutnya, melalui Pasal 24 ayat (1) Peraturan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2021 MKNW memiliki tugas sebagai berikut:¹³⁴

- a. Melakukan pemeriksaan terhadap permohonan yang diajukan oleh Penyidik, penuntut umum, atau hakim; dan
- b. Memberikan persetujuan atau penolakan terhadap permintaan persetujuan pengambilan fotokopi mintua akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam penyidikan, penuntutan, dan proses peradilan.

¹³¹ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris.

¹³² Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris.

¹³³ Pasal 22 ayat (1) huruf a dan huruf b Peraturan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2021.

¹³⁴ Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b Peraturan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2021.

Majelis Kehormatan Notaris juga memiliki fungsi melakukan pembinaan dalam rangka:

- a. Menjaga martabat dan kehormatan Notaris dalam menjalankan profesi jabatannya; dan
- b. Memberikan perlindungan kepada Notaris terkait dengan kewajiban Notaris untuk merahasiakan isi akta.

Berdasarkan uraian tersebut, ditemukan perbedaan tugas dan kewenangan antara MKNP dengan MKNW. Pemberian persetujuan terhadap upaya pembelaan Notaris oleh Penegak Hukum merupakan kewenangan MKNW, sedangkan MKNP diberikan fungsi pembinaan

4. Pengambilan Minuta Akta Notaris

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor 17 Tahun 2021 tentang Tugas dan Fungsi, Syarat dan Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, Struktur Organisasi, Tata Kerja dan Anggaran Majelis Kehormatan¹³⁵ (Permenkumham 17/2021) Majelis Kehormatan Notaris merupakan suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Majelis kehormatan Notaris dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh majelis pemeriksa dan sekertaris MKNW. Salah satu fungsi dari

¹³⁵ Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor 17 Tahun 2021.

sekertariat Majelis Pengawas adalah membentuk Majelis Pemeriksa, Pasal 24 Permenkumham 17/2021 mengatur bahwa tugas Majelis Kehormatan Notaris Wilayah meliputi, pemeriksaan terhadap permohonan yang diajukan oleh penyidik, penuntut umum, atau hakim; dan memberikan persetujuan atau penolakan terhadap permintaan persetujuan pengambilan fotokopi minuta akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam penyidikan, penuntutan, dan proses peradilan.¹³⁶

Sebelum Minuta Akta Notaris akan dilakukan pemeriksaan maka Majelis Kehormatan Wilayah akan memberikan persetujuan atau penolakan terhadap permintaan persetujuan pengambilan fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris. Pengambilan dan pemeriksaan, minuta akta Notaris dan surat-surat dalam penyimpanan Notaris dapat dilakukan apabila terdapat hal-hal sebagai berikut:¹³⁷

- a. ada dugaan tindak pidana berkaitan dengan minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris;
- b. belum gugur hak menuntut berdasarkan ketentuan tentang daluwarsa dalam peraturan perundang-undangan dibidang hukum pidana;
- c. ada penyangkalan keabsahan tanda tangan dari salah satu pihak atau lebih;
- d. ada dugaan pengurangan atau penambahan dari minuta akta; atau
- e. ada dugaan Notaris melakukan pemunduran tanggal (antidatum)

¹³⁶ Livia Suha Putri, Habib Adjie, Pemeriksaan Minuta Akta Notaris untuk Kepentingan Penyidikan dikaitkan dengan Kewajiban Merahasian Akta, *Unes Law Review*, Vol. 7, No. 1, 2024.

¹³⁷ Pasal 32 Peraturan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2021.

Pengambilan minuta akta tidak dapat dilakukan secara serta merta ataupun secara paksaan, namun harus berdasarkan persetujuan dari Majelis Kehormatan Notaris. jadi Notaris juga tidak dapat langsung diperiksa.

5. Mekanisme Pemanggilan Notaris

Pemanggilan Notaris diatur dalam Pasal 66 ayat (1) UUUJNP, bahwa untuk kepentingan proses peradilan harus dilakukan dengan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris. Permohonan persetujuan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang terkait dengan akta diajukan secara tertulis kepada Ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah sesuai dengan wilayah kerja Notaris yang bersangkutan. Adapun isi daripada permintaan tersebut setidaknya memuat:¹³⁸

- a. Nama Notaris;
- b. Alamat kantor Notaris;
- c. Nomor akta dan/atau surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
- d. Pokok perkara yang disangkakan.

Setelah menerima surat permohonan tersebut, maka ketua Majelis Kehormatan Notaris Wilayah wajib memberikan jawaban berupa persetujuan atau penolakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan, dan ketika melebihi waktu tersebut maka Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dianggap menerima persetujuan. Pemanggilan Notaris oleh penyidik bersumber pada

¹³⁸ Muh. Rikaz Prabowo, *Perlindungan Hukum Pemanggilan dan Pengambilan Minuta Akta Notaris Paska Berlakunya UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN-P)*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, 2016.

Pasal 1 angka 2 KUHAP menyatakan, “Penyidikan¹³⁹” merupakan aksi atau tindakan pertama dari penegak hukum yang diberik wewenang untuk itu, yang dilakukan setelah diketahuinya akan terjadi atau diduga terjadinya suatu tindak pidana. Pasal 112 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 (KUHAP) berbunyi:¹⁴⁰

- (1) Penyidik yang melakukan pemeriksaan, dengan menyebutkan alasan pemanggilan secara jelas, berwenang memanggil tersangka dan saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa dengan surat panggilan yang sah dengan memperhatikan tenggang waktu yang wajar antara diterimanya panggilan seorang itu diharuskan memenuhi panggilan tersebut.
- (2) Orang yang dipanggil wajib datang kepada Penyidik dan jika ia tidak datang, penyidik memanggil sekali lagi, dengan perintah kepada petugas untuk membawa kepadanya.

Pada ketentuan pasal diatas menyatakan bahwa pihak yang dipanggil wajib datang kepada penyidik, apabila tidak memenuhi panggilan maka penyidik datang ke kantor Notaris yang di panggil untuk melakukan pemeriksaan sebagaimana diatur dalam pasal 113 KUHAP menyatakan bahwa, jika dugaan tersangka maupun tersangka yang dipanggil memberi alasan yang patut dan wajar tidak hadir kepada penyidik, maka penyidik itu datang kekediamannya.¹⁴¹

¹³⁹ Djoko Prakoso, *Polri Sebagai Penyidik dalam Penegakan Hukum*, (Jakarta, PT. Bina Aksara, 1987), hlm. 6.

¹⁴⁰ Pasal 112 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 (KUHAP).

¹⁴¹ pasal 113 KUHAP

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS-PPAT ATAS PENGAMBILAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PEMANGGILAN OLEH PENYIDIK

A. Kewenangan Notaris-PPAT dalam Membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah

Notaris selaku pejabat umum dalam melaksanakan jabatannya berwenang membuat akta otentik sebagaimana yang tercantum dalam UUJN-P. Kewenangan yang dimaksud menurut Soerjono Soekanto mengatakan bahwa setiap kemampuan untuk mempengaruhi pihak lain dapat dinamakan kekuasaan, sedangkan wewenang merupakan kekuasaan yang ada pada seseorang atau sekelompok orang, yang mempunyai dukungan atau mendapat pengakuan dari masyarakat, berdasarkan pendapat diatas kewenangan yang merupakan kekuasaan.

Makna dasar yang dimiliki seseorang untuk mempengaruhi perilaku atau keputusan orang lain, baik secara langsung maupun tidak langsung. Namun, tidak semua kekuasaan otomatis dianggap sah oleh masyarakat dikarenakan wewenang selalu muncul ketika kekuasaan tersebut diakui dan didukung oleh norma sosial atau hukum yang berlaku. Oleh karena itu, wewenang adalah bentuk kekuasaan yang sah dan diterima secara kolektif oleh masyarakat.

Pendapat lain terkait kewenangan yang melekat pada Notaris, menurut Habib Adjie, merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang atau peraturan yang memberikan wewenang kepada seseorang atau lembaga

untuk melakukan suatu tindakan tertentu.¹⁴² Pada jabatannya, Notaris memiliki kewenangan atribusi yang bersifat mutlak berasal dari amanat undang-undang yang secara eksplisit langsung terdapat dari undang-undang, serta menjadi dasar legitimasi tindakan Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum yang mandiri. Kewenangan delegasi yang dimiliki oleh jabatan Notaris dapat melimpahkan tanggungjawaban dan kewajibannya kepada pihak yang menerima pelimpahan tersebut. Pelimpahan ini dibenarkan melalui peraturan yang berlaku, kewenangan atribusi dan delegasi dapat dilihat dari Pasal 15 ayat (1) dan (2) UUJN;

- a. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - 1) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

¹⁴² Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Kumpulan Tulisan, (Yogyakarta, CV. Mandar Maju, 2009), hlm. 35.

- 2) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- 3) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 6) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) membuat Akta risalah lelang.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) terdapat kewenangan mutlak yang dimiliki oleh Notaris, yaitu membuat akta otentik sesuai mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan sesuai dengan UUJN-P, sehingga kewenangan ini tidak mudah untuk diubah, bahkan jika peraturan-peraturan yang berada dibawah UUJN-P menyimpangi kewenangan tersebut akan melanggar *Asas Lex Superior Derogate Legi Inferiori*.¹⁴³ Asas ini memiliki arti yang mana peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan atau mengalahkan peraturan yang lebih rendah. Hal ini juga sejalan dengan prinsip hierarki peraturan perundang-undangan di mana jika terjadi pertentangan, maka peraturan dengan kedudukan lebih tinggi yang harus diutamakan. Pernyataan di atas dapat menunjukkan bahwa kewenangan atribusi merupakan

¹⁴³ Nurfaqih Irfani, *Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Pesterior, Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum, Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 15, No. 3, 2020.

kewenangan yang sudah sangat melekat pada jabatan Notaris dikarenakan sesuai dengan pasal 15 UUJN-P.

Penjelasan kewenangan delegasi tercantum dalam ayat (2) huruf f “ membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”, berdasarkan ayat ini Notaris dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, namun dalam pembuatan akta nya Notaris memiliki batasan yang cukup signifikan, apalagi perihal pendaftaran, pemindahan dan peralihan hak atas tanah. Notaris dapat mendelegasikan tanggungjawabnya sebagai pembuat akta tanah kepada pejabat umum lainnya, seperti PPAT.

Kewenangan pendelegasian yang diberikan Notaris kepada PPAT merupakan keputusan yang sangat tepat dikarenakan kewenangan PPAT tercantum pada PP 24/2016 yang menyatakan pejabat umum yang berwenang melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Kewenangan PPAT tersebar di beberapa peraturan perundang-undangan. Pada level undang-undang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Pertanahan. Pada tingkat peraturan pemerintah, kewenangan PPAT tersebar dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dan PP 24/2016.

Berbagai peraturan diatas secara tegas mengakui bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik terkait

pertanahan. Jika Notaris yang dalam jabatannya diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia maka PPAT juga diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Berdasarkan penjelasan diatas secara eksplisit Notaris memiliki kewenangan atribusi yang tidak dapat diubah oleh peraturan-peraturan mana pun dikarenakan berdasar dari UUJN-P, serta kewenangan delegasi yang dapat dilakukan oleh Notaris kepada PPAT perihal pembuatan akta pertanahan, dalam penjelasan diatas secara terang dikatakan bahwa PPAT juga pejabat umum yang membuat akta otentik pertanahan.

Sejalan dengan praktiknya, kewenangan antara Notaris dan PPAT berbeda tetapi Notaris dapat menjadi PPAT dan PPAT dapat menjadi Notaris, kewenangan ini didapat dari wawancara dengan bapak Bagya Agung Prabowo¹⁴⁴ menyatakan Notaris belum tentu PPAT, namun PPAT sudah pasti Notaris. Sejalan dengan hal tersebut di Indonesia pejabat umum terbagi 3, yaitu Notaris, PPAT dan Pejabat lelang yang dalam hal ini Notaris dapat menjadi PPAT ataupun Pejabat lelang, Namun PPAT dan pejabat lelang belum tentu dapat menjadi Notaris, dikarenakan kewenangan PPAT dan pejabat lelang terbatas, sehingga Notaris yang memiliki kewenangan luas dapat menjadi PPAT dan pejabat lelang.¹⁴⁵ Berdasarkan Pada putusan Putusan Pra Peradilan Pada Pengadilan Negeri Palembang Kelas IA Khusus Nomor 08/Pid.Pra/2024/PN.Plg,dalam amar putusannya hakim menyatakan

¹⁴⁴ Wawancara dengan Bapak Bagya Agung Prabowo Selaku MPD Wonosari, 2 maret 2025.

¹⁴⁵ Wawancara dengan Notaris-PPAT Y.B, di Daerah Kabupaten Sleman, Tanggal 12 Februari 2025, pukul 13.00 WIB.

bahwasannya dalam kasus ini yang seharusnya diadili adalah kewenangannya sebagai PPAT, bukanlah kewenangannya sebagai Notaris.¹⁴⁶

Merujuk pada *das sein*, Notaris dapat menjadi PPAT apabila melewati tahap sebelumnya dilakukannya pengangkatan PPAT, harus melewati tahap ujian terlebih dahulu yang bertujuan untuk meningkatkan pemahaman, baik secara teoritis maupun praktisi. Pelaksanaan ujian PPAT telah ditentukan dalam pasal 11 peraturan Menteri ATR/BPN nasional nomor 10 tahun 2017 tentang tata cara ujian, magang, pengangkatan dan perpanjangan masa jabatan pejabat pembuat akta tanah. Penyelenggaraan ini dipimpin oleh Kementerian ATR/BPN, namun didelegasikan kepada Direktur Jenderal yang memiliki tugas di bidang pembinaan PPAT, disebut Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrarian. Penyelenggara ujian PPAT dan pengangkatan PPAT sesuai dengan peraturan pemerintah. Adapun syarat seseorang dapat diangkat menjadi PPAT, yakni:¹⁴⁷

- a. Warga Negara Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

¹⁴⁶ Halaman 64 Pada Putusan Pra Peradilan Nomor 08/Pid.Pra/2024/Pn.Plg.

¹⁴⁷ Mohammad Nur Fariz, *Peran dan Tanggungjawaban Notaris & PPAT dalam Pendaftaran Tanah dikabupaten Demak*, Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022.

- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus ppat yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.
- i. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Namun PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi tertentu.

Penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa Notaris dapat menjadi PPAT, meskipun kedua jabatan ini diangkat oleh menteri yang berbeda dan memiliki kewenangan yang berbeda, namun, jabatan tersebut dapat dilakukan pada 1 (satu) orang serta tidak ada larangan bagi seorang Notaris untuk mengikuti ujian PPAT dan merangkap jabatan setelah lulus ujian tersebut, selama memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan permasalahan yang diteliti, secara praktiknya DK berkedudukan dan berwenang sebagai Notaris-PPAT, dalam perspektif hukum, seharusnya hakim maupun aparat penegak hukum lainnya lebih cermat dalam menelaah latar belakang kewenangan dan fungsi Notaris-PPAT, sehingga tidak

terburu-buru dalam mengambil putusan tanpa terlebih dahulu memahami secara menyeluruh praktik yang berlaku.

Seorang Notaris sebelum menjadi PPAT, kewenangan dalam membuat akta otentik tercantum dalam UUJN-P dan PP 24/ 2016, Namun setelah menjadi Notaris-PPAT sering menjadi pertanyaan terkait keabsahan dari akta yang telah dibuat oleh Notaris-PPAT. Berdasarkan kewenangan PPAT sesuai dengan pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah membuat akta peralihan hak atas tanah/ bangunan dengan mekanisme peralihan melalui waris,hibah dan jual beli, pada proses melalui jual beli khususnya berupa tanah/bangunan dikenal adanya uang panjar agar setelah proses jual beli tidak dapat dibatalkan.¹⁴⁸

Tahapan proses jual beli sampai terjadi nya peralihan hak atas tanah dan bangunan, harus melawati beberapa bagian seperti adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan akta jual beli (selanjutnya disebut AJB), validasi, dan sebagainya.¹⁴⁹Namun, dalam tahap ini AJB terjadi kendala dikarenakan objek jual beli masih proses pemecah sertifikat, hal ini kewenangan Notaris-PPAT memberikan solusi dengan membuat perikatan perjanjian jual beli (selanjutnya disebut PPJB) guna memberikan kepastian hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

PPJB merupakan *partji akta* yang memuat berfungsi sebagai bentuk perjanjian pendahuluan antara para pihak yang memuat kesepakatan mengenai

¹⁴⁸ Pasal 1545 KUHPerdato .

¹⁴⁹ Shergy Renalyta Dongoran, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah dalam Pertanahan di Indonesia*, Tesis, Universitas Pelita Harapan, 2021.

jual beli tanah, yang secara umum belum mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan.¹⁵⁰ Setelah seluruh kewajiban dalam PPJB termasuk pelunasan pembayaran telah dipenuhi, barulah dapat dilakukan pembuatan AJB, setelah dilakukannya AJB dapat dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti otentik yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli secara definitif.

Kewenangan membuat akta PPJB ini merupakan kewenangan original Notaris yang diberikan langsung oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan dan perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak sedangkan AJB peralihan hak atas tanah/bangunan merupakan kewenangan mutlak PPAT, adapun Asas yang digunakan pada saat pembuatan PPJB tersebut yaitu asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*)¹⁵¹ karena Notaris akan membuat akta PPJB sesuai yang dikehendaki para pihak, dengan tidak menutup kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait muatan / isi dari PPJB tersebut.

Notaris-PPAT memiliki kewenangan yang berbeda dalam membuat akta peralihan hak atas tanah melalui PPJB, Namun, dikarenakan seorang PPAT dapat menjadi Notaris tentu mempermudah para pihak yang ingin membuat akta peralihan hak atas tanah, Jabatan Notaris yang membuat PPJB agar AJB tidak mudah terkena sengketa dengan adanya pelunasan dari uang panjar, serta

¹⁵⁰ *ibid.*

¹⁵¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta, Prenamedia Group, 2014), hlm. 40.

AJB yang dibuat oleh PPAT dimulai dari pendaftaran tanah sampai pada peralihan hak atas tanah, sehingga keabsahan membuat akta otentik peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Notaris-PPAT dapat dilakukan dan akta tersebut bersifat otentik. Berdasarkan permasalahan ini hakim memvonis Notaris-PPAT DK sebagai tersangka dugaan tindak pidana korupsi atas akta peralihan hak atas tanah yang diterbitkannya, akta Notaris-PPAT dapat terkait dengan tindak pidana korupsi apabila terdapat unsur penyalahgunaan kewenangan yang merugikan keuangan negara, dalam hal ini, Notaris-PPAT membuat akta peralihan hak atas tanah negara tanpa prosedur yang sah dapat dikategorikan membantu tindak pidana korupsi¹⁵² sebagaimana diatur Pasal 3 UU Tipikor.

Pasal 3 UU Tipikor dengan unsur tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan, atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan, selain itu, pembantuan dalam tindak pidana korupsi Pasal 56 KUHP menjadi dasar untuk menjerat pihak-pihak yang tidak melakukan tindak pidana korupsi secara langsung, tetapi memberikan bantuan, kesempatan, sarana, atau keterangan. dalam kasus korupsi mencerminkan pendekatan komprehensif dalam memberantas korupsi, menjangkau tidak hanya pelaku utama tetapi juga pihak-pihak yang memfasilitasi terjadinya korupsi, baik dari kalangan pemerintahan maupun swasta, sehingga dapat memberikan efek jera yang lebih

¹⁵² Tusmiati, Kesalahan Notaris Akibat tidak Saksama dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Tanah Kas Desa berakibat Tindak Pidana Korupsi (Studi Kasus Putusan Nomor 62/Pid.Sus-TPK/2017/PN. SBY Juncto Nomor 124 PK/Pid.Sus/2021), *Pancasila Law Review*, Vol. 1, No. 4, 2024.

luas. Penjelasan diatas Pasal 3 UU Tipikor menitikberatkan tindak pidana korupsi yang dilakukan dalam jabatan, artinya dalam hal ini Notaris-PPAT dikenakan tindak pidana korupsi baik sebagai aktor utama (*pleger*) ataupun sesuai dengan Pasal 56 KUHP sebagai seorang yang membantu terjadinya suatu tindak pidana korupsi (*medpleger*).

Berdasarkan duduk perkara yang terungkap di putusan menyatakan bahwa Notaris-PPAT sudah membuat akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan prosedur yang ditentukan, yang salah satunya memeriksa sertifikat tanah tersebut, serta sudah sesuai dengan kesepakatan dari para pihak, serta berdasarkan BA (berita acara) pemeriksaan tersangka menyatakan tanah/bangunan tersebut tidak termasuk milik negara,¹⁵³ sehingga DK membuat akta peralihan hak atas tanah/bangunan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan. Dalam hal ini Notaris-PPAT sudah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta, serta sudah menerapkan sesuai Pasal 16 ayat (1) UUJN-P. Notaris-PPAT diharuskan bertanggungjawab atas akta otentik yang telah dibuatnya, secara pertanggungjawaban pidana terkait pembuatan akta otentik dalam beberapa keadaan terbukti memiliki kesengajaan (*dolus*) atau kelalaian (*culpa*) dalam pembuatan akta yang mengandung unsur pidana, pertanggungjawaban perdata menyatakan bahwa pelanggaran yang dilakukan Notaris terhadap ketentuan dalam UUJN yang mengakibatkan suatu akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum, Notaris yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dalam

¹⁵³ Wawancara dengan Notaris-PPAT I, di Sleman, tanggal 15 April 2025, pukul 08.45 WIB.

pembuatan akta dapat dituntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan, serta pertanggungjawaban secara administrasi mengatur sanksi administratif berupa, teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Adanya pertanggungjawaban hukum bagi Notaris-PPAT tidak luput dari perlindungan hukum untuk Notaris-PPAT dalam menjalankan jabatannya.

B. Perlindungan Hukum Notaris-PPAT atas Pengambilan Minuta Akta dan Pemanggilan oleh Penyidik.

Notaris-PPAT dalam menjalankan tugasnya tidak luput dari kesalahan, kelalaian, dan sebagainya. Jabatannya sebagai pejabat umum memiliki perlindungan hukum, menurut Setiono perlindungan hukum suatu tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia, Pendapat lain dari Ridwan Hr, menyatakan perlindungan hukum terhadap pejabat berkaitan erat dengan prinsip tanggung jawab atas jabatan dan tanggung jawab secara pribadi. Dalam hal ini, perlu dibedakan antara kesalahan yang timbul karena pelaksanaan tugas jabatan (*fautes de service*) dan kesalahan yang bersifat pribadi (*fautes personnelles*), artinya bahwa seorang pejabat hanya dapat dimintai pertanggungjawaban secara pribadi apabila perbuatannya terbukti sebagai kesalahan pribadi yang jelas.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang untuk Notaris-PPAT tercantum dalam Pasal 66 UUJN-P terlebih apabila terkait dengan penegak hukum lain, pasal tersebut menyatakan:

- (1) Untuk persetujuan proses peradilan, penyidik, penuntut umum atau hakim dengan persetujuan Majelis Kehormatan Notaris berwenang :
 - a. Mengambil fotokopi minuta akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan
 - b. Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuat berita acara penyerahan.
- (3) Majelis Kehormatan Notaris dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak diterimanya surat permintaan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memberikan jawaban menerima atau menolak permintaan persetujuan.

Teori perlindungan hukum menurut pendapat penjelasan Philipus terkait perlindungan hukum secara preventif dan represif, dapat dijelaskan bahwa perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran, yang diwujudkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Sedangkan perlindungan hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Teori perlindungan hukum secara preventif maupun represif, dapat dikaitkan dengan teori hukum Gustav Radbruch¹⁵⁴ yang menguraikan tiga nilai dasar hukum, yaitu keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan (*utility*) memiliki fungsi ketiga nilai ini merupakan tujuan hukum yang harus dicapai secara seimbang, meskipun dalam praktiknya ketiganya seringkali berada dalam ketegangan. Oleh karena itu, hukum yang ideal adalah hukum yang mampu mengakomodasi ketiga unsur tersebut secara proporsional.

Unsur teori keadilan pada pendapat John Rawls keadilan sebagai "*fairness*"¹⁵⁵ yang artinya suatu sistem sosial harus disusun sedemikian rupa agar adil bagi semua pihak, terutama bagi mereka yang berada dalam posisi paling tidak menguntungkan. teori kepastian hukum bersama dengan keadilan dan kemanfaatan, yang seharusnya diwujudkan dalam setiap sistem hukum. bahwa hukum harus diumumkan, jelas, tidak berlaku surut, konsisten, dan memungkinkan untuk dipatuhi. Sedangkan kemanfaatan hukum tetap menjadi elemen penting dalam sistem hukum, karena menekankan bahwa hukum bukanlah tujuan akhir, melainkan alat untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat serta menjamin perlindungan terhadap nilai-nilai kemanusiaan yang mendasar.

Perlindungan hukum pada jabatan Notaris-PPAT dilakukan oleh pihak berwenang, yakni Majelis pengawas Notaris (MPN) (Daerah, wilayah, pusat)

¹⁵⁴ Supriyadi, Mohammad Wangsit, Achmad, Mustafid Milanto, Putra, Nurshoim Ramadhan, Syahuri, Taufiqurrohman, Pokok Pikiran dan Sumbangsih Fundamental *Gustav Radbruch* terhadap Perkembangan Ilmu dan Hukum, *Quantum Juris, Jurnal Hukum Modern*, Vol. 7, No.1 2025.

¹⁵⁵ Sunaryo, Konsep Fairness John Rawls, Kritik dan Revelansinya, *Jurnal Konstitusi*, Vol. 19, No.1, 2022.

dan Majelis kehormatan Notaris (wilayah dan pusat). Membahas secara teori terkait pengambilan minuta akta dan pemanggilan Notaris, berdasarkan pemanggilan mengikuti proses penyidikan sesuai dengan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 (KUHAP) berbunyi: (1) Penyidik yang melakukan pemeriksaan, dengan menyebutkan alasan pemanggilan secara jelas, berwenang memanggil tersangka dan saksi yang dianggap perlu untuk diperiksa dengan surat panggilan yang sah dengan memperhatikan tenggang waktu yang wajar antara diterimanya panggilan seorang itu diharuskan memenuhi panggilan tersebut; (2) Orang yang dipanggil wajib datang kepada Penyidik dan jika ia tidak datang, penyidik memanggil sekali lagi, dengan perintah kepada petugas untuk membawa kepadanya.

Berkaitan dengan pemanggilan terhadap Notaris sesuai dengan Pasal 66 UUN-P, penyidik dalam memanggil Notaris-PPAT diharuskan adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari MKN sebelum dilakukannya tindakan penyidikan (pemanggilan, pemeriksaan), Adapun isi daripada permintaan tertulis setidaknya memuat; a. Nama Notaris; b. Alamat kantor Notaris; c. Nomor akta dan/atau surat yang dilekatkan pada minuta akta atau protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris; dan d. Pokok perkara yang disangkakan.

Merujuk pada teori hukumnya, sebelum meminta persetujuan dari MKN, pihak penyidik meminta persetujuan dari MPD sebagai pengawas di tingkat daerah tetap strategis karena menjadi lembaga pertama yang dapat mengidentifikasi dan melakukan pemeriksaan awal terhadap dugaan pelanggaran oleh Notaris, serta dapat berkoordinasi dengan aparat penegak

hukum untuk memastikan proses penyidikan berjalan sesuai dengan standar profesi kenotariatan, dalam hal ini MPD berwenang untuk melaporkan hasil sidang dan pemeriksaanya kepada MPW dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan.¹⁵⁶ Tugas MPD hanya menerima laporan dari penyidik terkait keinginan untuk memanggil dan apabila penyidik ingin mengambil minuta akta juga harus meminta persetujuan dari MPD, dikarenakan sesuai dengan Pasal 64 protokol Notaris dipegang oleh MPD, sebelum akhirnya diserahkan kepada masing-masing Notaris-PPAT.

Hal yang sama dilakukan oleh penyidik apabila ingin mengambil minuta akta harus adanya persetujuan dari pihak MKN, dikarenakan Pasal 1 angka 13 UUJN-P menyatakan protokol Notaris-PPAT merupakan kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris-PPAT, selain itu kewenangan Notaris-PPAT dalam menjaga akta otentik hanya dapat diperlihatkan atau memberitahukan isi akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, dan apabila Notaris-PPAT melanggar hal tersebut akan dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis atau pemberhentian sementara.¹⁵⁷ Disimpulkan bahwa penyidik, penuntut umum, dan hakim apabila ingin memanggil dan mengambil minuta akta Notaris-PPAT yang diduga melakukan pelanggaran baik berupa tindak pidana maupun lainnya, secara tegas harus meminta persetujuan MPD dan MKN terlebih dahulu.

¹⁵⁶ Pasal 70 UUJN-P.

¹⁵⁷ Pasal 54 UUJN-P.

Berdasarkan fakta pada putusan pra peradilan pihak penyidik mengambil akta PPJB, AJB peralihan hak atas tanah guna bangunan tanpa adanya persetujuan dari MPD, sisi lain pihak penyidik menyampaikan berita acara penjemputan Notaris-PPAT DK kepada MKN dengan alasan adanya dugaan tindak pidana korupsi, kendati alih-alih menunggu jawaban resmi dari pihak MKN pihak penyidik langsung membawa Notaris-PPAT DK ke Pengadilan Negeri Palembang untuk diperiksa atas dugaan Tindak Pidana Korupsi tanpa persetujuan dari MKN. adanya kasus ini kurangnya pemahaman penyidik, penuntut hukum serta hakim dalam menangani kasus ini.

Membahas permasalahan diatas, dapat diteliti dari segi Perlindungan hukum Preventif, dalam perlindungan hukum pada kasus ini, penulis memilih MPD sebagai pelindung bagi Notaris-PPAT dikarenakan memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris di wilayah kerjanya, Kewenangan ini mencakup menerima laporan dari masyarakat, melakukan pemeriksaan terhadap dugaan pelanggaran kode etik atau pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), juga dapat memanggil dan memeriksa Notaris, meminta keterangan, serta memeriksa dokumen terkait pelaksanaan jabatan untuk memastikan Notaris menjalankan tugasnya sesuai dengan hukum dan etika profesi. Berdasarkan kasus Notaris-PPAT DK, penyidik tidak meminta persetujuan dari MPD dikarenakan sesuai dengan berdasarkan putusan MK no. 49/PUU-X/2012 persetujuan MPD tidak memiliki kekuatan hukum tetap dan mengikat sehingga kejaksaan mengambil barang bukti berupa minuta akta

PPJB, AJB dan peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan MPD, seharusnya penyidik melihat di Pasal 70-71 UUJN-P yang secara jelas tertulis, MPD memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadakan sidang adanya dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris-PPAT.

Perlindungan hukum selain MPD, Penulis memilih MKN untuk menjadi pelindung bagi Notaris-PPAT utama dalam memberikan persetujuan atau penolakan atas permintaan aparat penegak hukum untuk memeriksa, memanggil Notaris, sesuai dengan Pasal 66 UUJN-P. apabila penyidik melanggar ketentuan dari Pasal 66 UUJN-P, maka perbuatan yang penyidik lakukan tidak sah menurut hukum. Akta yang disimpan Notaris merupakan dokumen negara dan Notaris berkewajiban menyimpan dan merahasiakannya, selain itu pihak penyidik membawa Notaris-PPAT atas dugaan tindak pidana, tanpa menunggu adanya balasan dari MKN sebelum 30 hari kerja.¹⁵⁸ Perlindungan hukum Respresif yang diberikan pada kasus ini seperti, MKN berwenang melakukan pemeriksaan terhadap Notaris yang dilaporkan telah melakukan tindak pidana dalam proses pembuatan akta, pada permasalahan ini, MKN dapat memberikan persetujuan kepada penyidik, penuntut umum maupun hakim apabila Notaris yang bersangkutan terbukti telah melakukan pelanggaran tindak pidana dalam proses pembuatan akta, dan Apabila MKN tidak menemukan adanya bukti pelanggaran terkait dengan adanya dugaan tindak pidana yang dilakukan Notaris tersebut, maka dalam hal ini MKN tidak

¹⁵⁸ Wawancara dengan Bapak Thoyib, Selaku Sekertaris Kementrian Hukum Yogyakarta, (Orang yang Menangani langsung kasus Notaris-PPAT DK)

dapat memberikan persetujuan bagi penyidik yang hendak memanggil Notaris tersebut.

Merujuk pada pembahasan terkait teori keadilan, kepastian dan kemanfaatan dari permasalahan diatas, Mengkaji pada sisi teori kepastian hukum, tindakan penyidik yang memanggil dan membawa Notaris ke pengadilan tanpa persetujuan dari MKN jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 66 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mewajibkan adanya izin MKN sebelum pemeriksaan terhadap Notaris atas akta jabatannya, kewenangan penyidik dalam melakukan tugasnya selain tercantum dalam UUJN, juga tercantum dalam Pasal 75 KUHAP, penyidik dalam melaksanakan tugas wajib berlandaskan suatu hukum yang berlaku, yang mana kemudian Penyidik membuat berita acara untuk setiap tindakan yang akan dilakukannya

Ketidaksesuaian prosedur ini menciptakan ketidakpastian hukum, tidak hanya bagi Notaris yang diperiksa, tetapi juga bagi masyarakat yang menggunakan jasanya. Sisi teori keadilan, dalam praperadilan hakim mengambulkan dan menyetujui proses pengambilan akta peralihan hak atas tanah dan pemanggilan Notaris-PPAT, padahal secara teori hukum, proses pra peradilan melanggar Pasal 66 UUJN-P tindakan yang tidak mengikuti prosedur tersebut mencerminkan perlakuan yang tidak adil terhadap Notaris-PPAT sebagai pejabat publik yang seharusnya dilindungi selama melaksanakan tugas jabatannya sesuai hukum.

Teori kemanfaatan hukum, meskipun tujuan penyidikan adalah untuk mengungkap dugaan korupsi manfaat tersebut tidak dapat dibenarkan apabila

dilakukan dengan mengabaikan prosedur hukum, karena justru akan menimbulkan preseden buruk dalam penegakan hukum dan merusak kepercayaan terhadap institusi hukum itu sendiri. Maka, untuk mencapai keadilan yang substantif, proses penegakan hukum harus tetap menghormati prosedur dan perlindungan hukum yang berlaku.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan pada penelitian ini, maka terdapat kesimpulan sebagai berikut :

1. Kewenangan Notaris-PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah memiliki perbedaan dalam menjalankan tugasnya, kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P, sedangkan PPAT diatur dalam PP 24/2016, kewenangan keduanya dapat dilekatkan menjadi 1 orang yang memiliki 2 kewenangan, sehingga Notaris-PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah sah secara hukum, namun masih banyak yang meragukan keabsahan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris-PPAT.
2. Perlindungan hukum Notaris-PPAT atas pengambilan akta peralihan hak atas tanah dan pemanggilan yang dilakukan oleh penyidik tidak sah, dikarenakan telah melanggar ketentuan dari Pasal 66 dan 70 UUJN-P, mengakibatkan terjadinya pelemahan terhadap perlindungan hukum yang telah diberikan oleh Undang-Undang terhadap Notaris-PPAT, baik dalam bentuk perlindungan hukum secara Preventif dan Respresif.

B. Saran

1. Sebaiknya terdapat penegasan hukum yang lebih jelas mengenai kewenangan Notaris-PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah. kewenangan Notaris dan PPAT diatur dalam regulasi yang berbeda, Pasal 15 ayat (2) UUJN dan PP 24/2016, kewenangan keduanya dapat dilekatkan pada satu orang. Penegasan ini menjadi penting untuk menghindari keraguan terhadap keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris-PPAT.
2. Perlindungan hukum Notaris-PPAT mengalami pelemahan ketika terjadi pengambilan akta peralihan hak atas tanah dan pemanggilan oleh penyidik yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 66 dan 70 UUJN-P. Kondisi ini mengakibatkan tidak efektifnya perlindungan hukum yang telah diberikan undang-undang, mencakup aspek perlindungan preventif dan represif terhadap profesi Notaris-PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2008)
- Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana I*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008)
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Agus Rusianto, *Dampak Peran Strategis Kepala Desa dalam Pendaftaran Tanah secara Sporadik*, (Jakarta: Renvoi, 2004)
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2014)
- Amir Martosedono, *Praperadilan*, (Semarang: Dahara Prize, 1990)
- Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005)
- _____, *Pengantar Hukum Acara Pidana*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983)
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 2003)
- Darda Syahrizal, *Hukum Administrasi Negara & Peradilan Tata Usaha Negara*, (Yogyakarta: Media Pressindo, 2013)
- Darwan Prints, *Tinjauan Umum tentang Praperadilan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993)
- Djoko Prakoso, *Polri Sebagai Penyidik dalam Penegakan Hukum*, (Jakarta: PT. Bina Aksara, 1987)
- Evi Hartanti, *Tindak Pidana Korupsi*, (Semarang: Sinar Grafika, 2005)
- Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2018)
- GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta : Erlangga, 1991)
- Habib Adjie dan Rusdianto Sesung, *Tafsir, Penjelasan dan Komentar atas Undang-Undang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2020)
- _____, *Bernas-Bernas, Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2012)
- _____, *Memahami: Majelis Pengawas Notaris dan Majelis Kehormatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017)
- _____, *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia*, (Bandung: Citra ADitya Bakti, 2009)

- _____, *Problematika dan Solusi Terpilih Tentang Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2020)
- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Rafika Aditama, 2009)
- Hanafi, Mahrus, *Sistem Pertanggung Jawaban Pidana*, (Jakarta: Rajawali Percetakan, 2015)
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2020)
- I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2017)
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993)
- Irawan Soeredjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2002)
- Jan Michiel Otto, *Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang*, (Bali: Penerbit Pustaka Larasan, Edisi Pertama, Denpasar, 2002)
- John Rawls, *A Theory of Justice, Teori Keadilan*, (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar, 2011)
- Khairulnas dan Leny Agustan, *Panduan Notaris-PPAT dalam Menghadapi Gugatan Perdata*, (Yogyakarta: UIIpress, 2018)
- Leden Marpaung, *Proses Penanganan Perkara Pidana Penyelidikan dan Penyidikan*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2009)
- Luman Tobing G.H.S, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2009)
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)
- Mahrus Ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013)
- Mardani, *Hukum Islam: Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Mill, John Stuart, *Utilitarianism, Liberty and Representative Government*, (London: J. M. Dent and Sons LTd, 1954)
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2002)
- Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah*, (Jakarta: Repulika, 2008)
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2014)
- Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi dan Good Governance*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2020)

- _____, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2011)
- _____, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987)
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Press, 1982)
- Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Graniat, 2004)
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2018)
- Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2019)
- _____, *Teknik pembuatan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT)*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015)
- Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013)
- Siagian, Sondang, *Pengantar Administrasi Pembangunan*, (Jakarta: Gunung Agung, 2002)
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tujuan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2001)
- _____, *Pokok-pokok Sosiologi Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003)
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001)
- Sudarsono, *Dikutip dari Suparman Usman, Etika Dan Tanggungjawab Profesi Hukum Di Indonesia*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2008)
- Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006)
- Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005)

2. Artikel

- Boedi Harsono, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya (majalah Renvoi)*, (Jakarta: Majalah Renvoi No.844. IV, Januari, 2007)
- Emmy Hafild, *Transparency International Annual Report*, (Jakarta: Transparency International 2004)

3. Jurnal

- Abdul Raffyq Umakaapa, dkk., *Kedudukan dan Tanggung Jawab Hukum PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum diterbitkan pada tahun 2024 dalam Jurnal Grondwet, Volume 3, Nomor 2, halaman 72–83.
- Aji, Ir. Dara Meutia, dkk., *Peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Jual*, Jurnal IKAMAKUM yang diterbitkan oleh Universitas Pamulang.
- Arina Ratna Paramita, dkk., *Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan*, Diponegoro Law Journal Volume 5, Nomor 3, pada tahun 2016. Jurnal ini diterbitkan oleh Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Ateng Syahfrudin, *Menuju Penyelenggara Pemerintahan Negara yang Bersih Bertanggungjawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, yang diterbitkan oleh Universitas Katolik Parahyangan (Unpar), Bandung tahun 2000
- Dedy Pramono, *Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuak Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum*, Lex Jurnalica Volume 12, Nomor 3, Artikel ini berasal dari Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul, Jakarta pada bulan Desember 2015.
- Dewi Kurnia, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Tidak Lunas*, Jurnal Akta yang dikelola oleh Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang diterbitkan pada tahun 2017
- Felevi Olivia Umbas, Budi Santoso, *Perlindungan Hukum terhadap Notaris dan PPAT*, Jurnal Notarius Volume 15, Nomor 2, yang dikelola oleh Universitas Diponegoro (UNDIP), Semarang diterbitkan pada tahun 2022
- Haris Sutra Disemadi, *Lensa Penelitian Hukum Esai Deskriptif tentang Metodologi Penelitian Hukum*, Journal Of Judicial Review Volume 24, Nomor 2 diterbitkan oleh Universitas Internasional Batam, Indonesia, tahun 2022
- Hastomo Putra, D. D., & Harlina, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*, Imanot Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan oleh Fakultas Hukum Universitas Pancasila, Jakarta, tahun 2024
- Khairunnisa Riani Putri, dkk., *Analisa Perlindungan Hukum Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta*, Jurnal Sosial Terapan (JSTR) yang dikelola oleh Institut Pertanian Bogor (IPB) pada tahun 2022
- Lidya Christina W, *Tanggung Jawab Notaris-PPAT Terhadap Akta yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*, Jurnal Lex Renaissance, Volume 2, Nomor 1 diterbitkan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII), Yogyakarta, pada bulan Januari 2017

- Livia Suha Putri, Habib Adjie, *Pemeriksaan Minuta Akta Notaris*, Unes Law Review, Volume 7, Nomor 1 dari Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Narotama, Indonesia pada tahun 2024
- Made Ara Denara Asia Amasangsa, dkk., *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah*, Journal Ilmu Hukum, Volume 8, Nomor 1 Universitas Udayana, pada tahun, 2019
- Martelena, *Perlindungan Hukum terhadap Notaris oleh Majelis Kehormatan Notaris*, Unes Journal Of Swara Justisia, Volume 8, Nomor 2 oleh Universitas Negeri Sultan Syarif Kasim (UNES), Pekanbaru, tahun 2024
- Meralda Amala Istighfarin, *Administrasi dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Officium Notarium, Volume 1, Nomor 2, halaman 344–352 diterbitkan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII), Yogyakarta, pada tahun 2022
- Moh Gandara, *Kewenangan Atribusi, Delegasi dan Mandat*, diterbitkan dalam Jurnal Khazanah Hukum, Volume 2, Nomor 3 pada tahun 2020
- Muhibuddin, Dkk, *Sosialisasi Penegakan Hukum Denda Administrasi dan Pidana Terhadap Pencurian Arus Listrik*, Jurnal Malikussaleh Mengabdikan, Volume 3, Nomor 1 diterbitkan oleh Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM) Universitas Malikussaleh, Aceh pada tahun 2024
- Nabila Mazaya Putri, *Perlindungan Hukum bagi Notaris Pemegang Protokol*, Jurnal Kertha Semaya Journal Ilmu Hukum, yang dikelola oleh Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali pada tahun 2019
- Nurfaqih Irfani, *Asas Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Pesterior*, Jurnal Legislasi Indonesia Volume 16, Nomor 3 diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia pada tahun 2020
- Prawira, I. G. B. Y., *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan yang dikelola oleh Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Mataram untuk periode 2021-2025
- S. Rijal Khalis, *Pembinaan Majelis Kehormatan Notaris dan Majelis Pengawas Notaris*, Lex Renaissance merupakan jurnal dari Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII) tahun 2024
- Sari Pinem, L. A., dkk., *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT*, Jurnal Intelek Insan Cendikia dari PT Intelek Cendikiawan Nusantara pada tahun 2024 dan 2025
- Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris-PPAT sebagai Pejabat Umum*, diterbitkan dalam Majalah Yuridika, Volume 17 Nomor 2 pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya pada bulan Maret 2002
- Sunaryo, *Konsep Fairness John Rawls*, diterbitkan dalam Jurnal Konstitusi, Volume 19, Nomor 1 oleh Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia pada bulan Maret 2022.

4. Tesis/Skripsi/Disertasi

Akbar Taufik Amrullah, *Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah*, pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia (UII), Yogyakarta tahun 2017

Ayu Pratiwi, *Kedudukan Notaris sebagai Turut Serta dalam Tindak Pidana Korupsi*, dari Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII), Yogyakarta tahun 2022

Dinni Harina Simanjuntak, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum bagi Franchise*, Skripsi Universitas Sumatera Utara (USU) pada tahun 2011

Ima Erлие Yuana, *Tanggungjawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya*, Tesis pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro pada tahun 2010

Iqbal Zaky, *Pertimbangan Hukum Majelis Kehormatan Notaris Wilayah (MKNW)*, Tesis pada Program Magister Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia (UII), tahun 2023

Mohammad Nur Fariz, *Peran dan Tanggungjawan Notaris&PPAT dalam Pendaftaran Tanah*, Skripsi di Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang pada tahun 2022

Muchsin, Disertasi: *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta pada tahun 2003

Rijal Khalis, *Pembinaan Majelis Kehormatan Notaris dan Majelis Pengawas Notaris*, Tesis pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII), Yogyakarta tahun 2021

Setiono, Disertasi: *“Rule of Law”* pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta tahun 2004

Shergy Renaulyta Dongoran, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual*, Tesis pada di Universitas Pelita Harapan (UPH).

Simon, *Implementasi Sanksi Kode Etik dalam Jabatan Notaris*, Tesis pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang tahun 2011

5. Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah

Putusan Pra Peradilan Nomor 08/Pid.Pra/2024/Pn.Plg.

Mahkamah Konstitusi (MK) Putusan Nomor 21/PUU-XII/2014 adalah putusan yang menguji Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP) terhadap Undang-Undang Dasar 1945.

Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 49/PUU-X/2012 memutuskan pengujian Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang

Jabatan Notaris terhadap UUD 1945. Putusan ini menghapus frasa "dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah" pada Pasal 66 ayat (1) UU Jabatan Notaris karena bertentangan dengan prinsip persamaan kedudukan di depan hukum dan perlindungan hukum yang adil sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

Pasal 1 Angka 2 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) menjelaskan definisi penyidikan sebagai berikut:

Pasal 112 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 1545 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

Pasal 32 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

Pasal 54 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)

Pasal 68 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P).

Pasal 77 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP)

Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri terkait praperadilan berfungsi sebagai pelaksanaan teknis dan prosedural dari ketentuan KUHAP dan putusan MK dalam rangka menjamin perlindungan hukum dan hak asasi manusia dalam proses peradilan pidana di Indonesia.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2021 mengatur tentang definisi atau ketentuan awal terkait tugas dan fungsi, syarat serta tata cara pengangkatan dan pemberhentian, struktur organisasi, tata kerja, dan anggaran Majelis Kehormatan Notaris.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 7 Tahun 2016 umumnya mengatur tentang tata cara pelaksanaan tugas dan fungsi di lingkungan Kementerian Hukum dan HAM, termasuk prosedur administratif dan teknis pelaksanaan kebijakan.

Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 7 Tahun 2016 mengatur mengenai Tim Pemantau Hukum Perseroan.

Pasal 22 ayat (1) huruf a dan huruf b Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2021 mengatur ketentuan tentang pencabutan dan penggantian peraturan sebelumnya.

Pasal 24 ayat (1) huruf a dan huruf b Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2021.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 32 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 17 Tahun 2021 mengatur mengenai ketentuan teknis atau pelaksanaan tertentu dalam lingkup tugas dan fungsi Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2017 mengatur tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan, dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 mengatur tentang Tugas dan Fungsi, Syarat dan Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, Struktur Organisasi, Tata Kerja, dan Anggaran Majelis Kehormatan Notaris.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019; Peraturan ini mengatur tugas, fungsi, dan tata cara pelaksanaan tugas tim ahli bangunan gedung untuk menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan penyelenggaraan bangunan gedung.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, serta pemeliharaan data fisik dan yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun.

6. Wawancara

Bagya Agung Prabowo, 2024. diwawancarai oleh penulis pada tanggal 5 Mei 2024, Wonosari.

Thoyib, 2024. diwawancarai oleh penulis pada tanggal 5 Juni 2024), Sekretaris Kementerian Hukum Yogyakarta.

Notaris-PPAT Y.B., 2025. diwawancarai oleh penulis pada tanggal 12 Februari 2025), Kabupaten Sleman.

Notaris-PPAT I., 2025. diwawancarai oleh penulis pada tanggal 15 April 2025, Kabupaten Sleman.