



---

**PENYALAHGUNAAN WEWENANG JABATAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN  
AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 37/Pidsus-TPK/2023/PN.Jkt.Pst)**

Oleh

Teuku Mulkan<sup>1</sup>, Arsin Lukman<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Magister Kenotariatan, <sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Indonesia

E-mail : <sup>1</sup>[mulkan.teuku@gmail.com](mailto:mulkan.teuku@gmail.com), <sup>2</sup>[fx\\_arsin@yahoo.com](mailto:fx_arsin@yahoo.com)

**Abstrak**

Notaris yang seringkali dipanggil menjadi saksi ke Pengadilan karena suatu kasus tertentu, misalnya untuk menerangkan akta yang telah dibuatnya, atau terlebih lagi jika sempat terlibat menjadi pelaku atau terdakwa dalam perkara pidana, jelas merusak kredibilitas notaris tersebut di mata masyarakat. Notaris harus bersikap profesional artinya notaris harus mempunyai keahlian/kemahiran teknis yang bermutu tinggi, disertai rasa tanggung jawab, menjamin kepastian hukum, bekerja tanpa pamrih dengan menjauhkan kepentingan pribadinya serta bersikap adil bagi kliennya. Notaris yang bekerja secara profesional harus mematuhi etika profesi atau jabatan notaris, dengan kata lain seorang notaris dalam melakukan pekerjaan profesinya harus mampu menunjukkan perilaku yang etis. Seorang notaris dalam memberikan pelayanan harus mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati Nurani. Didalam melakukan penelitian ini jenis yang dipakai adalah penelitian yuridis empiris yang dengan cara lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan/atau disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam fakta hukum atau kenyataannya yang ada di Masyarakat. Berdasarkan pembahasan di atas, penulis menyimpulkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi telah tepat dalam memberikan pertimbangan dan putusannya yaitu Notaris VH melanggar pasal 17, pasal 18, pasal 19 UUNJ. Notaris VH secara garis besar telah bersalah dan lalai atas pelaksanaan tugas dan wewenangnya sebagai Notaris yaitu: 1) Tidak Melakukan Verifikasi Atas Keabsahan Dokumen Kepemilikan Tanah Dan Tidak Mengecek Kondisi Fisik Tanah, 2) Membuat Akta Autentik Di Luar Wilayah Jabatannya; 3) Menerima Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah. Lalu, Notaris VH juga tidak memperhatikan Permenkumham No. 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

**Kata Kunci: Notaris, Akta Perjanjian, Wewenang**

**PENDAHULUAN**

Di bidang hukum perdata, hadirnya profesi notaris memiliki makna yang mendalam dan penting dalam kehidupan sosial-masyarakat. Jabatan Notaris merupakan pembuat dokumen

yang kuat dalam suatu proses hukum keperdataan.<sup>1</sup> Menurut Pasal 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang

---

<sup>1</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba- Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm. 444.



untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.” Pejabat umum yang dimaksud dalam definisi notaris adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara dan merupakan jabatan yang mulia, khususnya di bidang hukum perdata. Sebagai sebuah profesi yang salah satu karakteristiknya adalah memiliki kode etik, maka notaris dalam menjalankan tugas profesinya harus mematuhi kode etik notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi notaris.<sup>2</sup>

Notaris merupakan salah satu profesi hukum yang menjalankan pelayanan hukum di bidang keperdataan kepada masyarakat luas, yang memiliki tanggung jawab terkait dengan produk hukum yang dibuatnya yaitu alat bukti autentik berupa surat-surat, akta-akta maupun dokumen lainnya yang dibuat dalam bentuk tulisan atas berbagai perbuatan hukum. Posisi notaris sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Notaris memiliki kedudukan yang strategis dalam ranah hukum perdata, karena profesi ini menyangkut urusan paling pokok dan sangat mendasar dalam setiap perbuatan hukum, terutama bidang hukum perdata. Masyarakat yang menjadi subyek sekaligus obyek dari setiap perbuatan hukum akan sangat terbebani dengan urusan administrasi hukum. Dokumen-dokumen yang berhubungan dengan perbuatan-perbuatan hukum yang akan dilakukan tidak akan tersusun secara benar dan sesuai prosedur hukum, jika dikerjakan oleh orang yang bukan ahli dan benar-benar menguasai bidang tersebut, karena itulah para notaris hadir dan menawarkan jasa untuk membantu masyarakat.<sup>3</sup>

Undang-Undang Jabatan Notaris yang disahkan oleh negara telah digunakan secara bersama-

sama oleh institusi Notaris yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai Jabatan dan Notaris sebagai Profesi atau istilah tersebut dipersamakan dan setara penggunaannya.<sup>4</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menentukan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN. Kedudukan notaris sebagai pejabat umum dalam arti kewenangan yang ada pada notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya selama-sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris.<sup>5</sup> Notaris diangkat sebagai pejabat umum, bukan untuk kepentingan dirinya, namun untuk melayani masyarakat dalam bidang hukum perdata.<sup>6</sup>

Jabatan notaris bukanlah jabatan biasa yang semata-mata mencari nafkah dan harta, namun jabatan notaris merupakan panggilan untuk mengabdikan kepada kemanusiaan, disamping harus bekerja secara profesional dan mempunyai sikap yang luhur demi menjaga martabat jabatannya. Notaris diharapkan memiliki posisi netral dan tidak berpihak dalam melaksanakan tugas profesinya untuk dan atas permintaan kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya, notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena tugas notaris ialah untuk mencegah terjadinya permasalahan hukum di kemudian hari. Melihat pekerjaan dan fungsi notaris yang begitu vital yaitu memberikan kepastian hukum bagi para pihak, menjadi sangat berbahaya jika seorang notaris dalam menjalankan profesinya melakukan tindakan tercela, seperti ikut membantu memanipulasi data dan fakta demi

<sup>2</sup> Supriyanta, “Kajian Filosofis Terhadap Standar Perilaku Etis Notaris,” *Jurnal Yustisia Universitas Sebelas Maret*, Volume 2 No. (2013), hlm. 137.

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 7.

<sup>5</sup> *Ibid.* hlm. 40

<sup>6</sup> Supriyanta, “Kajian Filosofis Terhadap Standar Perilaku Etis Notaris,” *Jurnal Yustisia Universitas Sebelas Maret*, Volume 2 No. (2013), hlm. 138.



kepentingan salah satu pihak, sehingga dapat merugikan pihak lainnya.<sup>7</sup>

Oleh karena itu, seorang notaris yang seringkali dipanggil menjadi saksi ke Pengadilan karena suatu kasus tertentu, misalnya untuk menerangkan akta yang telah dibuatnya, atau terlebih lagi jika sempat terlibat menjadi pelaku atau terdakwa dalam perkara pidana, jelas merusak kredibilitas notaris tersebut di mata masyarakat. Notaris harus bersikap profesional artinya notaris harus mempunyai keahlian/kemahiran teknis yang bermutu tinggi, disertai rasa tanggung jawab, menjamin kepastian hukum, bekerja tanpa pamrih dengan menjauhkan kepentingan pribadinya serta bersikap adil bagi kliennya. Notaris yang bekerja secara profesional harus mematuhi etika profesi atau jabatan notaris, dengan kata lain seorang notaris dalam melakukan pekerjaan profesinya harus mampu menunjukkan perilaku yang etis. Seorang notaris dalam memberikan pelayanan harus mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nurani.<sup>8</sup> Berdasarkan uraian di atas, penulis akan membahas mengenai “Bagaimana penerapan hukum pada Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Nomor: 37/Pidsus-TPK/2023/PN.Jkt.Pst tanggal 21 Agustus 2023 yang menjatuhkan hukuman penjara selama 2 (dua) tahun penjara dengan denda senilai Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan dikenakan hukuman pengembalian uang pengganti senilai Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada seseorang yang menjadi notaris ditinjau dengan UUN dan peraturan perundang-undangan yang berlaku?”

<sup>7</sup> Wawan Tunggal Alam, *Memahami Profesi Hukum (Hakim, Jaksa, Polisi, Notaris, Advokat dan Konsultan Hukum pasar Modal)*, (Jakarta: Milenia Populer, 2004), hlm. 93.

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 60.

## METODE PENELITIAN

Didalam melakukan penelitian ini jenis yang dipakai adalah penelitian yuridis empiris yang dengan cara lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan/atau disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam fakta hukum atau kenyataannya yang ada di masyarakat.<sup>9</sup> Dengan pengertian lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sesungguhnya atau keadaan nyata yang terjadi didalam masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta baru dan data yang dibutuhkan, setelah data yang diperlukan terkumpul kemudian menuju kepada pencarian masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah. Jenis penelitian ini dipilih agar dalam penelitian yang dilakukan bisa secara efektif menunjukkan bagaimana antara kenyataan dari permasalahan yang telah ada dengan bagaimana seharusnya menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

PT APR yang merupakan anak perusahaan milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak pada bidang usaha properti dan pengembangan kawasan, mempunyai rencana untuk melakukan transaksi pembelian lahan di Blok Kramat Jalan Lino Cinere, Blok Kramat Keluarahan Limo, Kecamatan Limo, Kota Depok seluas kurang lebih 20 hektare. Lahan tersebut ditawarkan oleh PT CIC kepada PT APR dengan nilai transaksi senilai Rp498.000,- (empat ratus sembilan puluh delapan ribu rupiah) per meter persegi atau total senilai Rp99.600.000.000,- (sembilan puluh sembilan miliar enam ratus juta rupiah). Alas hak tanah yang akan dibeli oleh PT APR adalah.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm.15.

<sup>10</sup> Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Putusan No. 37/Pidsus-TPK/2023/PN.Jkt.Pst., *RI melawan VH* (2023).



1. Ijin Lokasi;
2. 6 (enam) dokumen Surat Pelepasan Hak PT CIC Tahun 2008 yang ditandatangani oleh Sdr. ARS selaku Direktur Utama PT CIC dengan para pemilik tanah disaksikan Camat Cinere dan Lurah Limo;
3. 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik Atas Tanah (SHM) seluas 7,8 hektar dengan rincian:
  - a. SHM atas nama HN seluas kurang lebih 3000 meter;
  - b. SHM atas nama HAM seluas kurang lebih 1,2 hektar;
  - c. SHM atas nama HK seluas kurang lebih 1,2 hektar.

Terhadap alas hak tanah yang ditransaksikan sebagaimana tersebut di atas, telah diserahkan oleh PT CIC kepada PT APR untuk dilakukan *appraisal* atau penaksiran harga tanah tetapi PT APR tidak mengecek keaslian atau verifikasi kebenaran terhadap dokumen-dokumen tersebut. Dalam perjalanannya, muncul adanya permasalahan atas transaksi lahan tersebut yaitu:<sup>11</sup>

1. Surat Pelepasan Hak PT CIC Tahun 2008 belum mencantumkan pembayaran karena baru dibayar sebagian/belum lunas oleh PT CIC kepada para penggarap yang menguasai secara fisik;
2. Lahan yang ditransaksikan oleh PT CIC kepada PT APR terdapat klaim kepemilikan oleh pihak lainnya yaitu PT UC dan pada tahun 1983 dibeli oleh PT MLE yang berubah nama menjadi PT MDG;
3. Lahan yang ditransaksikan secara fisik dikuasai oleh masyarakat penggarap karena belum diberikan uang kerahiman sehingga tidak mau mengosongkan.

Atas permasalahan yang muncul tersebut, PT CIC tetap melakukan transaksi jual-beli tanah kepada PT APR dengan membuat Surat Pernyataan Menjual tanggal 5 Mei 2012 yang pada pokoknya menyatakan:

1. PT CIC selaku pemilik tanah seluas kurang lebih 13 hektare;
2. Tanah tersebut tidak dalam sengketa;
3. Tidak digunakan sebagai agunan; dan
4. Akan mengikatkan diri untuk menjual/mengalihkan/melepaskan hak atas tanah melalui surat kuasa atau penunjukan.

Selanjutnya atas rencana transaksi tersebut, PT APR dan PT CIC menuangkan kesepakatan dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 73 tanggal 31 Mei 2012 oleh Notaris VH, Notaris yang berkedudukan di Kota Serang, Provinsi Banten, dengan obyek jual beli tanah di Kelurahan dan Kecamatan Limo, Kota Depok Provinsi Jawa Barat dengan teknis pembayarannya yang dilakukan secara bertahap. Realisasi pembayaran pertama sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dilakukan oleh PT APR melalui rekening Notaris VH dan atas pembayaran tersebut belum mendapat persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT APR dan belum direncanakan pada Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) PT APR.

Notaris VH diangkat menjadi Notaris berdasarkan keputusan Menteri Kehakiman RI nomor C 791 HT.03.01-Th 1999 tanggal 23 Maret 1999 tentang Pengangkatan Notaris, berkedudukan di Kota Serang, Provinsi Banten berdasarkan Bwerita Acara sumpah Notaris nomor 181.4/277-Pem/1999 tanggal 5 Mei 1999 oleh Pembantu Gubernur Wilayah I Banten, yang tugas dan wewenangnya diantaranya membuat Akta-Akta Autentik, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, sebagaimana dimaksud pasal 15 Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>11</sup> *Ibid.*



PT APR dan PT CIC meminta Notaris VH yang berkedudukan di Kota Serang, Provinsi Banten, untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli (AJB) Nomor 35 tanggal 14 Agustus 2012 dan Akta Pengikatan Jual Beli (AJB) Nomor 50 tanggal 30 Agustus 2012 atas tindak lanjut Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 73 tanggal 31 Mei 2012, yang objek tanah yang ditransaksikan berada di Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Selain itu, Notaris VH juga membuat Akta Pelepasan Hak PT CIC atas objek tanah di Limo, Kota Depok. Akta Pelepasan Hak PT CIC tersebut dibatalkan Kantor Pertanahan Kota Depok karena tumpang tindih dengan Surat Pelepasan Hak antara PT CIC dengan pemilik awal. PT CIC juga tanpa *invoice* dan hanya secara lisan meminta pencairan pembayaran kepada PT APR walau Surat Pelepasan Hak sebelumnya dibatalkan dan pembayaran tersebut ditransfer melalui rekening bank milik Notaris VH untuk diteruskan kepada 2 (dua) direksi PT CIC melalui rekening pribadi dengan total nilai sebesar Rp33.900.000.000,00 (tiga puluh tiga miliar sembilan ratus juta rupiah). Namun Notaris VH tidak dapat mengurus proses permohonan hak atas tanah dan balik nama kepemilikan pada sertifikat dikarenakan wilayah kerja Notaris VH berbeda dan objek tanah tersebut masih dalam sengketa, kemudian Notaris VH digantikan oleh Notaris AB yang berkedudukan di Depok, sehingga seluruh tagihan dari PT CIC kepada PT APR dicairkan melalui rekening Notaris AB, namun ada juga yang langsung dicairkan ke rekening pribadi pengurus PT CIC. Hasilnya PT APR mendapatkan:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor seluas 1,2 hektare;
2. Peta Bidang Nomor 370/2014, Nomor Induk Bidang (NIB): 04581 luas 18.450 meter persegi;

3. Peta Bidang Nomor 325/2014, Nomor Induk Bidang (NIB): 04590 luas 76.752 meter persegi.

Peta bidang Peta Bidang Nomor 370/2014 dan Nomor 325/2014 tersebut tidak dapat diproses lebih lanjut oleh Kantor Pertanahan Kota Depok menjadi SHGB atas nama PT APR karena ketidakcukupan persyaratan disebabkan tanah objek permohonan masih dalam sengketa dan dalam penguasaan fisik oleh pihak ketiga dan masyarakat penggarap. Seluruh biaya pembelian tanah yang dikeluarkan sebesar Rp.60.200.000.000,- (enam puluh miliar dua ratus juta rupiah), namun yang dapat hanya seluas 1,2 hektar tanah, seharusnya mendapat sekitar 10 hektare tanah. Lalu pembelian tanah oleh PT APR kepada PT CIC dilakukan tanpa survei awal lahan potensial sebagaimana diatur pada Prosedur Pengadaan Lahan PT CIC dan terbukti lahan yang ditransaksikan tidak terdapat akses jalan masuk ke lokasi tanah. Lalu, pencairan dana terhadap pembelian tanah yang dilakukan oleh PT APR juga tidak sesuai dengan mekanisme/prosedur pengeluaran uang pada PT APR. Jumlah kerugian negara dalam pembelian tanah oleh PT APR sebesar Rp56.653.162.387,00 (lima puluh enam miliar enam ratus lima puluh tiga juta seratus enam puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh tujuh rupiah) sebagaimana Laporan Hasil Audit Perhitungan Kerugian Keuangan Negara Atas Perkara dari Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP RI).<sup>12</sup>

Berdasarkan penjelasan kasus yang telah dijelaskan di atas, Notaris VH setidaknya memiliki 3 (tiga) kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris yang bertanggung jawab atas transaksi jual-beli tanah antara PT CIC dengan PT APR yaitu:

---

<sup>12</sup> *Ibid.*





### 1. Tidak Melakukan Verifikasi Atas Keabsahan Dokumen Kepemilikan Tanah Dan Tidak Mengecek Kondisi Fisik Tanah.

Notaris dalam menjalankan kewenangan jabatannya dipandang sebagai seseorang yang diberi amanah oleh para pihak dan keterangkanketerangkannya dapat diandalkan serta dapat dipercayai yang tanda tangannya serta segel (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat dalam akta autentik yang dibuatnya.<sup>13</sup> Namun pada saat ini sering terjadi permasalahan hukum dalam pembuatan akta yang dibuat oleh notaris, karena akta yang dibuatnya terindikasi mengandung unsur-unsur tindak pidana karena pihak-pihak yang menghadap dalam proses pembuatan akta memberikan dokumen-dokumen atau surat palsu serta mencantumkan keterangan palsu kedalam akta otentik yang telah dibuat oleh notaris. Maksud dan tujuan melakukan verifikasi adalah memeriksa data-data subyek dari para pihak apakah berwenang dan cakap atau tidak dalam melakukan perbuatan hukum sehingga dapat memenuhi syarat sahnya dari suatu akta seperti, apakah pihak yang bertindak sudah berumur minimal 18 Tahun atau telah menikah menurut Pasal 39 ayat 1 huruf a UUJN. Sedangkan bagian dari proses memvalidasi data obyek adalah merupakan bagian proses dalam memeriksa dokumen-dokumen obyek yang dibawa oleh penghadap contohnya melakukan pengecekan sertifikat tanah atau dokumen kepemilikan atas tanah lainnya ke Badan Pertanahan Nasional apakah dokumen tersebut asli atau palsu atau memang benar atau tidak yang bersangkutan (penghadap) yang memiliki dokumen tersebut.<sup>14</sup>

Majelis Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi telah tepat menilai bahwa Notaris VH

tidak memverifikasi dan meneliti secara cermat dan secara mendalam dan detil dokumen tanah yang diperlihatkan PT CIC dan PT APR, tidak pula mencocokkan fotokopi dokumen tanah dengan asilnya untuk memastikan keaslian dan keabsahan tanah tersebut, terdakwa juga tidak meminta informasi seluas-luasnya terkait status tanah objek jual beli untuk memastikan apakah tanah daalam sengketa ataukah tidak. Tindakan tersebut tidak sejalan dengan pasal 15 ayat (2) huruf (d) Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyatakan: "Notaris berwenang mengesahkan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya". Kemudian pasal 16 ayat (1) huruf a dan huruf e UUJN menyatakan: "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dan memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya."

### 2. Membuat Akta Autentik Di Luar Wilayah Jabatannya.

Menurut Lumban Tobing, bahwa Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat maksudnya setiap Notaris ditentukan wilayah jabatannya sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat diluar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.<sup>15</sup> Bagi Notaris yang melakukan pelanggaran dengan membuat akta diluar wilayah kerjanya, akta Notaris yang dibuatnya akan mengalami degradasi kekuatan alat bukti. Degradasi akta Notaris diartikan

<sup>13</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 14.

<sup>14</sup> Agus Santoso, "Tindak Pidana Korupsi Yang Dilakukan Notaris-PPAT Dalam Menjalankan Kewenangan Jabatannya," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Volume 4 No. 1, (2020), hlm. 16.

<sup>15</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1996).



sebagai akta Notaris tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun dianggap sebagai tulisan dibawah tangan. Hal ini sangat disayangkan karena dapat merugikan pihak-pihak yang bersangkutan terhadap akta yang dibuat oleh Notaris tersebut. Selain dengan terdegradasinya akta Notaris tersebut, Notaris yang melakukan pelanggaran juga dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 65A UUJN. Sanksi dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara dan pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Sanksi dapat dijatuhkan kepada Notaris apabila terjadi pelanggaran ketentuan terkait dalam Pasal 58 dan Pasal 59 UUJN yang menentukan bahwa pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), Pasal 17 ayat 1 dan 17 ayat (2) UUJN mengenai tanggung jawab serta kewajiban Notaris dalam menjalankan pekerjaannya. Pembatasan atau larangan Notaris ditetapkan untuk menjaga Notaris dalam menjalankan jabatannya dan tentunya akan lebih bertanggung jawab terhadap segala tugas serta kewajibannya. Penting untuk diingat bahwa pelanggaran terkait tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris mengindikasikan pelanggaran hukum. Seorang Notaris memiliki tanggung jawab dalam menjalankan tugas dan jabatannya, dan melanggar ketentuan tersebut dapat berakibat pada pertanggungjawaban hukum. Konsep pertanggungjawaban hukum menekankan bahwa seseorang atau kelompok harus bertanggung jawab atas perbuatannya yang bertentangan dengan hukum yang berlaku.<sup>16</sup> Majelis Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi telah tepat dalam menilai Notaris VH menjalankan Jabatan di luar wilayah jabatannya karena wilayah jabatan Notaris VH di Provinsi Banten dan objek tanah yang diperjualbelikan berada di Provinsi Jawa Barat. Hal ini tidak sejalan dengan pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN:

”Notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.” Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberi kepastian hukum kepada masyarakat dan sekaligus mencegah terjadinya persaingan tidaksehat antara sesama notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Pasal 19 ayat (3) UUJN mengatur bahwa “Notaris tidak berwenang secara berturut-turut dengan tetap menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.” Hal ini dikarenakan pada pasal 18 ayat (2) UUJN, notaris mempunyai wilayah jabatan yang mencakup seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Pembuatan akta autentik diluar tempat kedudukannya secara terus menerus dan pembuatan akta diluar wilayah jabatan notaris, dan sanksi hukum bagi notaris yang melanggar terhadap tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris terkait dengan pembuatan akta dalam pembuatan akta oleh notaris di luar tempat kedudukannya secara terus menerus adalah dilarang karena bertentangan dengan ketentuan pasal 17 ayat 1 huruf a, pasal 18, dan pasal 19 UUJN.

### **3. Menerima Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah.**

Majelis Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi telah tepat dalam menilai perbuatan Notaris VH dalam menampung dan menyalurkan pembayaran atas transaksi tanah dari PT APR kepada PT CIC dengan menggunakan rekening pribadi dapat dipandang Notaris VH turut sebagai pihak dalam perjanjian dan berpotensi terjadinya konflik kepentingan, sehingga bertentangan dengan asas kepatutan dan kewajaran. Notaris VH telah terbukti menyalahgunakan wewenang dan menyalahgunakan kesempatan dalam jabatannya sebagai Notaris. Perbuatan Notaris VH yang menampung dana pembayaran transaksi lahan dari PT APR merupakan kategori perbuatan melawan hukum karena melanggar Pasal 17 ayat (1) huruf i UUJN yang

<sup>16</sup> Darasati Damarani Sudomo, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Diluar Wilayah Kerjanya Terait Akibat Hukum Atas Pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik

Notaris,” *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*, Volume 2, No. 12 (2023), hlm. 5257.



mengatakan bahwa Notaris dilarang melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan. Tidak selayaknya Notaris melakukan perbuatan tersebut karena seharusnya posisi Notaris berada diluar dari hubungan antara penjual dan pembeli.

Terhadap 3 (tiga) kesalahan atau kelalaian Notaris VH dalam menjalankan tugas dan wewenang jabatannya sebagai notaris di atas, penulis berpandangan bahwa Majelis Hakim telah tepat menerapkan hukum. Hal ini dikarenakan dimaksud menyalahgunakan kewenangan adalah menggunakan kewenangan tidak sesuai dengan tujuan diberikannya kewenangan tersebut atau menggunakan kewenangan secara menyimpang. Notaris VH juga tidak melaksanakan implementasi prinsip mengenali pengguna jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan HAM (Permenkumham) No. 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris, yang pada intinya mengatur:

- a. Memahami profil, maksud dan tujuan hubungan usaha dari pengguna jasa yang melakukan hubungan usaha dengan Notaris, serta memahami transaksi yang dilakukan pengguna jasa dan pemilik manfaat melalui identifikasi dan verifikasi.
- b. Memperoleh informasi pemilik manfaat apabila kliennya adalah suatu korporasi, melalui pengumpulan informasi atas orang perseorangan yang mengendalikan dan/atau menerima manfaat dari Korporasi baik secara langsung maupun tidak langsung.
- c. Memperoleh informasi pemilik manfaat dari bentuk perikatan lainnya (legal arrangement).
- d. Melakukan identifikasi lebih dalam apabila pemilik manfaat memiliki tingkat risiko terjadinya tindak pidana pencucian uang atau pendanaan terorisme yang tergolong tinggi.
- e. Menatausahakan dokumen seluruh pengguna jasa dan pemilik manfaat.

Notaris wajib memutuskan hubungan usaha dengan pengguna jasa jika pengguna jasa menolak untuk mematuhi prinsip mengenali Pengguna Jasa; atau apabila Notaris meragukan kebenaran informasi yang disampaikan oleh Pengguna Jasa. Notaris yang tidak menerapkan prinsip ini dapat dikenai sanksi administratif.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, penulis menyimpulkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi telah tepat dalam memberikan pertimbangan dan putusannya yaitu Notaris VH melanggar pasal 17, pasal 18, pasal 19 UUJN. Notaris VH secara garis besar telah bersalah dan lalai atas pelaksanaan tugas dan wewenangnya sebagai Notaris yaitu:

1. Tidak Melakukan Verifikasi Atas Keabsahan Dokumen Kepemilikan Tanah Dan Tidak Mengecek Kondisi Fisik Tanah;
2. Membuat Akta Autentik Di Luar Wilayah Jabatannya;
3. Menerima Pembayaran Atas Peralihan Hak Atas Tanah.

Lalu, Notaris VH juga tidak memperhatikan Permenkumham No. 9 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- [2] Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- [3] Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 1996.
- [4] Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.





- 
- [5] Thong Kie, Tan. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ihtiar Baru Van Hoeve, 2007.
  - [6] Tunggul Alam, Wawan. *Memahami Profesi Hukum (Hakim, Jaksa, Polisi, Notaris, Advokat dan Konsultan Hukum Pasar Modal)*. Jakarta: Milenia Populer, 2004.
  - [7] Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
  - [8] Damarani Sudomo, Darasati. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Diluar Wilayah Kerjanya Terait Akibat Hukum Atas Pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris." *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*. Volume 2 No. 12 (2023).
  - [9] Machmud, Amir. "Aspek Hukum Akta Notaris Yang Dibuat Di Luar Wilayah Jabatan Notaris." *Jurnal Justice Aswaja*. Volume 1 No. 1 (2020).
  - [10] Santoso, Agus. "Tindak Pidana Korupsi Yang Dilakukan Notaris-PPAT Dalam Menjalankan Kewenangan Jabatannya." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*. Volume 4 No. 1 (2020).
  - [11] Supriyanta. "Kajian Filosofis Terhadap Standar Perilaku Etis Notaris." *Jurnal Yustisia Universitas Sebelas Maret*. Volume 2 No. (2013).
  - [12] Indonesia. Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Jabatan Notaris. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No. 5491.
  - [13] Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Putusan No. 37/Pidsus-TPK/2023/PN.Jkt.Pst. *RI melawan VH* (2023.)



HALAMAN INI SENGAJA DI KOSONGKAN