

**PERAN NOTARIS/PPAT YANG BERTINDAK SEBAGAI PERANTARA  
BERKAITAN DENGAN JUAL BELI TANAH**



**TESIS**

**Diajukan Untuk memenuhi Sebagai Persyaratan Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi Magister  
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:  
MUHAMMAD SYAFIQ  
02022682125044**

**Dosen Pembimbing Tesis :**  
**Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL.**  
**Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., MH.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
2025**

**TESIS**

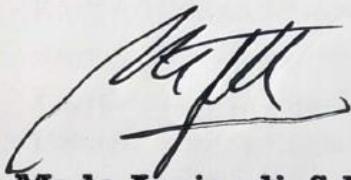
**PERAN NOTARIS/PPAT YANG BERTINDAK SEBAGAI PERANTARA  
BERKAITAN DENGAN JUAL BELI TANAH**

Oleh :

**MUHAMMAD SYAFIQ  
02022682125044**

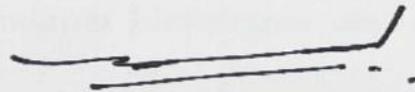
**Telah Diuji oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan  
Telah Lulus Pada Tanggal 01 Juli 2025**

**Pembimbing I**



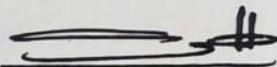
**Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL  
NIP. 197704292000121002**

**Pembimbing II**



**Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.**

**Mengetahui,  
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.  
NIP. 198109272008012013**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.  
NIP. 196606171990011001**

## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Syafiq  
NIM : 02022682125044  
Asal Intansi : Universitas Sriwijaya  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn) baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi Lain.
2. Karya tulisan ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikian, rumusan dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis.
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (foot note) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma – norma yang berlaku.

Palembang, 2025

Yang membuat pernyataan



Muhammad Syafiq

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan bahwa Tesis dengan judul:

**PERAN NOTARIS/PPAT YANG BERTINDAK SEBAGAI PERANTARA  
BERKAITAN DENGAN JUAL BELI TANAH**

Diajukan Oleh:  
**NAMA : MUHAMMAD SYAFIQ**  
**NIM : 02022682125044**

**Telah Dibacakan Dengan Seksama Dan Dianggap Telah  
Memenuhi Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan  
Strata 2 (S2)  
Megister Kenotariatan**

**Menyetujui,**

**Pembimbing I**



**Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL**  
**NIP. 197704292000121002**

**Pembimbing II**



**Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.**

**Tesis ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program  
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya  
Dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang  
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,  
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 198109272008012013**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS  
JUDUL TESIS  
PERAN NOTARIS/PPAT YANG BERTINDAK SEBAGAI PERANTARA  
BERKAITAN DENGAN JUAL BELI TANAH**

Diajukan Oleh:  
**NAMA : MUHAMMAD SYAFIQ**  
**NIM : 02022682125044**

**Telah Disetujui Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis Dan Dinyatakan  
Lulus Pada Hari Kamis Tanggal 01 Juni 2025 Serta Telah Disepakati  
Berdasarkan Saran Dan Masukan Dari Tim Penguji**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL.**

(.....)

**Sekretaris : Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.**

(.....)

**Anggota : Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.**

(.....)

**Anggota : Dr. M. Syaifudin, S.H., M.Hum.**

(.....)

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

“ Jangan menjelaskan dirimukepada siapapun, karena yang menyukaimu tidak butuh itu. Dan yang membencimu tidak percaya itu.”

**Karya Tulis ini aku persembahkan untuk :**

**Bapak dan Ibu**

**Istri dan Anakku**

**Keluargaku**

**Para Dosenku**

**Teman-Temanku**

**Almamater yang selalu kubanggakan**

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan Syukur penulis haturkan ke Hadirat Allah subhanahu Wa Ta'ala, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis berhasil menyelesaikan Tesis, dengan judul “PERAN NOTARIS/PPAT YANG BERTINDAK SEBAGAI PERANTARA BERKAITAN DENGAN JUAL BELI TANAH( Studi Kasus Putusan No. 98 PK/Pid.Sus/2009 )”.

Tugas akhir ini disusun untuk menemui kualifikasi ataupun persyaratan dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Walaupun dalam proses menyelesaikan Tesis ini penulis banyak menemui rintangan dan tantangan. Namun, hal tersebut tidaklah membuat penulis patah semangat dalam menyelesaikan Tesis ini. Tidak ada satupun yang mampu menyurutkan semangat penulis untuk tetap berusaha semaksimal mungkin demi menyelesaikan penelitian ini.

Penulis menyadari bahwa karya tulis ini masih banyak memiliki kekurangan dan dapat dikatakan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis dengan senang hati menerima seluas-luasnya saran beserta kritik konstruktif dari berbagai pihak guna memperbaiki Tesis ini. Kami selaku penulis juga berharap semoga Tesis ini dapat berguna dan bermanfaat secara teoritis maupun praktikan bagi para pembaca.

Palembang, 2025

Penulis

Muhammad Syafiq

Nim.02022682125044

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur yang dalam kami sampaikan kehadirat Allah SWT, karena berkat karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “PERAN NOTARIS/PPAT YANG BERTINDAK SEBAGAI PERANTARA BERKAITAN DENGAN JUAL BELI TANAH ( Studi Kasus Putusan No. 98 PK/Pid.Sus/2009 )” Adapun maksud dari penulisan tesis ini merupakan salah satu persyaratan guna menyelesaikan gelar Kenotariatan pada Universitas Sriwijaya.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis banyak mendapat bantuan, bimbingan, dan saran-saaran dari berbagai pihak, untuk itu dengan tulus dan ikhlas penulis menghaturkan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Allah SWT karena atas berkat dan karunia-nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
2. Kedua Orang Tuaku, Bapak tercinta H.Kunarso Susilo dan ibu tercinta Hj.Sriati;
3. Bapak Prof. Dr. Taufik Marwa, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon. S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin. S.H.,M.hum. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Prof. Dr. Iza Rumesten ,S.H.,M.Hum. Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Bapak Dr. Mada Apriandi., S.H., M.CL. Selaku Pembimbing Akademik dan selaku Pembimbing Utama Penulis yang sangat

baik hati, tulus, ikhlas, dan banyak memberikan ilmu dan serta meluangkan waktunya selama penulis menjadi mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya ;

10. Bapak Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., MH. Selaku Pembimbing Kedua yang telah sangat baik hati, tulus, ikhlas, dan banyak memberikan ilmu dan waktu dan telah banyak memberikan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
11. Tim penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan penguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
12. Seluruh Bapak/Ibu Dosen serta Staff Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotarian Universitas Sriwijaya;
13. Seluruh Staf dan Pegawai pada Kantor Notaris/PPAT Kiagus Yusrizal Syarifuddin, S.H., M.Kn. yang telah banyak memberikan nasehat selama melakukan Praktek Kerja Profesi;
14. Seluruh Staff Tata Usaha dan karyawan pada Program Studi Magister kenotariatan Universitas Sriwijaya;
15. Istri tercinta Lely Kumala Dewi, S.Tr., Keb dan anak tersayang Muhammad Chio Ar Rayyan & Chiara Qinar Asheeqa, karena telah memberikan semangat yang luar biasa dalam penulisan tesis ini;
16. Orang tua ku Bapak Sutikno dan Ibu Sudarsih dan Seluruh Keluarga yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu dan Seluruh Teman-Temanku Khoh Agung Ramadhan. SH., Mkn, Candra Irawan Gibot. SH., Mkn, . dan teman –teman angkatan 2021.

PALEMBANG,

2025

Penulis

Muhammad Syafiq.

## ABSTRAK

### PERAN NOTARIS/PPAT YANG BERTINDAK SEBAGAI PERANTARA BERKAITAN DENGAN JUAL BELI TANAH

( Studi Kasus Putusan Nomor. 98 PK/Pid.Sus/2009 )

Notaris sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya dalam melaksanakan jabatannya. Tidak dapat dipungkiri seiring dengan perkembangan zaman, notaris semakin mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat yang meliputi berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain sebagainya. adapun permasalahan dalam penelitian ini. Apa dasar filosofis, sosiologis, dan yuridis kewajiban jabatan Notaris/PPAT untuk menjaga harkat martabat dengan tanggung jawab mengindahkan pentingnya kepercayaan. Bagaimana Akibat Hukum Bagi Notaris/PPAT sebagai pejabat umum dan berperan ganda sebagai perantara berkaitan dengan jual beli tanah. Penelitian menggunakan penelitian Normatif. Hasil dari penelitian ini ialah Secara filosofis jabatan Notaris/PPAT adalah jabatan Publik yang mulia, terhormat serta bermafaat, karna jabatan notaris di lekatkan hak dan tanggung jawab yang tertuang di dalam undang-undang jabatan notaris nomor 2 tahun 2014. Secara Sosiologis jabatan notaris/PPAT memiliki peranan penting dalam setiap hubungan hukum kehidupan bermasyarakat, Dan secara yuridis dalam menjalankan jabatan notaris/PPAT Akiat hukum Dalam Undang- Undang Jabatan Notaris Nomor 2 tahun 2014 dan peraturan pemerintah tahun 2016. Akibat hukum notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berperan ganda bertindak sebagai prantara berkaitan denga jual beli tanah telah melanggar ketentuan Undang- Undang jabatan notaris, Sumpah jabatan dan kode etik Notaris/PPAT.

**Kata Kunci.** Peran Notaris/PPAT, Prantara, jual beli tanah.

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**



**Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL**  
NIP. 197704292000121002



**Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.**

**Mengetahui,**  
**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum.**  
NIP. 198109272008012013

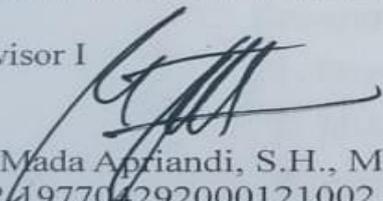
## ABSTRACT

### THE ROLE OF NOTARIES/PPAT WHO ACT AS INTERMEDIARIES IN RELATED TO THE SALE AND PURCHASE OF LAND (Case Study of Decision Number. 98 PK/Pid.Sus/2009)

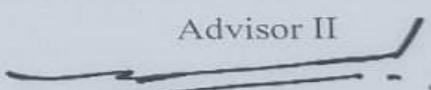
Notaries as public officials are authorized to make authentic deeds and other authorities in carrying out their duties. It is undeniable that along with the development of the times, notaries have an increasingly important role in every legal relationship in community life which includes various business relationships, activities in the banking sector, land, social activities and so on. The problems in this study such as What are the philosophical, sociological, and legal bases for the obligations of the Notary/PPAT position to maintain dignity with the responsibility to respect the importance of trust. How are the Legal Consequences for Notaries/PPAT as public officials and have a dual role as intermediaries in relation to the sale and purchase of land. The study used Normative research. The results of this study were Philosophically the position of Notary/PPAT is a noble, honorable and beneficial Public position, because the position of notary is attached to the rights and responsibilities stated in the notary law number 2 of 2014. Sociologically the position of notary/PPAT has an important role in every legal relationship of community life, and legally in carrying out the position of notary/PPAT Legal Aspects in the Notary Law Number 2 of 2014 and government regulations in 2016. As a result of the law, notaries/PPAT as public officials who play a dual role acting as intermediaries related to land sales and purchases have violated the provisions of the Notary Law, the Oath of Office and the Notary/PPAT code of ethics.

Keywords. Role of Notary/PPAT, Intermediary, Land sales and purchases.

Advisor I

  
Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL  
NIP.197704292000121002

Advisor II

  
Dr. Arman Lany, S.H., Sp.N., M.H.

Acknowledged by  
Head of the Notary Masters Study Program

  
Prof. Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum  
NIP 198109272008012013

Head of Technical Implementation Unit for Language

Universitas Sriwijaya

  
Dr. Drs. Djunaidi, MSLS  
NIP. 196203021988031004

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	v
<b>ABSTRAK INDONESIA</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
D. Kerangka Teori .....	7
1. Grand Theory .....	7
2. Middle Theory.....	8
3. Applied Theory.....	10
E. Definisi Oprasional.....	11
1. Notaris.....	11
2. PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah ).....	12
3. Para Pihak.....	12
4. Jualbeli Tanah .....	12
5. Perantara / Makelar .....	12
F. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis Penelitian.....	12
2. Pendekatan Penelitian.....	13

3. Jenis dan Sumber Bahan.....	14
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	14
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian.....	14
6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian.....	14
7. Kesimpulan.....	15

**BAB II TINJAUAN TEORI TERKAITNOTARIS, BERPERAN GANDA, SEBAGAI PERANTARA, JUAL BELI TANAH**

**A. NOTARIS**

1. Pengertian Notaris dan PPAT.....	16
2. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris dan PPAT.....	24
3. Hak, Kewajiban, dan Larangan Notaris dan PPAT .....	27
4. Kode Etik Profesi Jabatan .....	38

**B. Tinjauan Mengenai Jasa Perantara Jual Beli Tanah**

1. Pengertian Jasa perantara.....	51
2. Kewajiban seorang makelar.....	52
3. Hak-hak Makelar Menurut KUHD.....	52

**BAB III PEMBAHASAN**

1. Dasar filosofis, sosiologis dan yuridis kewajiban jabatan notaris/PPAT untuk menjaga harkat martabat dengan tanggung jawab mengindahkan pentingnya kepercayaan ? .....	54
2. Akibat hukum bagi notaris/PPATsebagai pejabat umum berperan ganda dan sebagai perantara berkaitan dengan jual beli tanah ?.....	71

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	93
B. Rekomendasi .....	94

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>96</b>
----------------------------	-----------

**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Allah Yang Maha Kuasa menciptakan bumi sebagai tempat bagi makhluk hidup untuk tinggal, dan itu adalah anugerah. Ide ini menunjukkan bahwa, sebagai makhluk hidup, manusia sangat bergantung pada bumi untuk berbagai keperluan, seperti perumahan, pertanian, dan kegiatan komersial lainnya. Oleh karena itu, manusia cenderung berusaha untuk mempertahankan dan mengendalikan sejumlah lahan tertentu, termasuk memperoleh hak kepemilikan atasnya.

Sejauh mana akta-akta tertentu yang sah tidak disediakan untuk otoritas publik lainnya, Pejabat publik yang berwenang menyusunnya adalah notaris. Bukti otentik terbaik, dengan segala konsekuensinya, adalah akta yang dipersiapkan dengan cermat di hadapan notaris. Notaris diizinkan untuk membuat akta asli sebagai bagian dari tugasnya. dan melaksanakan tugas-tugas lain sebagai pejabat publik. Tidak diragukan lagi, notaris telah menjadi semakin penting dalam semua interaksi hukum di masyarakat seiring berjalannya waktu, termasuk interaksi sosial, operasi perbankan, transaksi properti, dan berbagai kemitraan ekonomi.

Undang-Undang Dasar hukum pekerjaan yang dilakukan oleh notaris dan PPAT adalah Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 Tahun 2014 yang digabungkan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. Tugas utama notaris adalah membuat akta notaris dan PPAT akta asli sesuai dengan peraturan yang ditetapkan dalam Peraturan Notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

Selain itu, sebagaimana diatur dalam Sesuai dengan Kode Etik Notaris Pasal 4 (empat) ayat 3 (tiga), Notaris dan orang lain yang menduduki dan menjalankan jabatan kenotariatan dilarang mengumumkan atau mengiklankan dirinya, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, dengan menggunakan nama dan jabatannya jabatan mereka. Larangan ini khususnya berlaku untuk publikasi lain.

Karena setiap pelanggan dijamin bahwa kepentingan mereka akan dilindungi, kode etik dapat meningkatkan kepercayaan publik terhadap suatu profesi. Alat penting lainnya untuk pengendalian sosial adalah kode etik bagi profesional. Setidaknya dua persyaratan harus dipenuhi agar kode etik profesional dapat efektif. Pertama dan terpenting, profesi itu sendiri harus mengembangkan kode etik; jika hanya diberlakukan dari atas oleh organisasi pemerintah atau lembaga lain, kode etik tersebut tidak akan berhasil karena tidak akan dijiwai oleh prinsip dan nilai yang ada dalam profesi tersebut. Kedua, efektivitas kode etik bergantung pada pengawasan berkelanjutan terhadap penerapannya.

Komponen-komponen berikut ini merupakan kewajiban seorang notaris terhadap profesinya:

- a. Bertindak untuk melaksanakan dan menegakkan keadilan;
- b. Melaksanakan tanggung jawabnya dengan jujur dan benar sesuai dengan undang-undang notaris dan kode etik notaris;
- c. Mematuhi standar kompetensi ilmiah dan keahlian;
- d. Bertindak dengan hati-hati dan akal sehat dalam melaksanakan tugasnya;
- e. Melaksanakan tanggung jawabnya sebagai pihak yang dipercaya dan melindungi kerahasiaan perkara dan/atau informasi yang dipercayakan kepadanya;

- f. Menjalankan tanggung jawab mereka, menghentikan kegiatan ilegal, dan tidak melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan aturan;
- g. Menjalankan kewajiban mereka sambil menghindari konflik kepentingan;
- h. Menahan diri dari menggunakan strategi yang bertentangan dengan kepentingan umum dan kewajiban untuk menjaga integritas profesi hukum saat mencari klien

Sesuai dengan kewajiban notaris terhadap masyarakat, pemantauan berkelanjutan, pengarahan, dan perlindungan diperlukan untuk memastikan bahwa tindakan notaris selalu selaras dengan prinsip-prinsip hukum yang mendasari wewenang atau kepercayaan yang diberikan kepada mereka.

Dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya, notaris harus bersikap netral dan independen. Notaris dan orang lain yang menduduki dan menjalankan tugas kenotariatan dilarang bekerja sama dengan lembaga jasa, orang, atau badan hukum yang bertindak sebagai perantara untuk mencari atau memperoleh klien, sesuai dengan Pasal 4 Kode Etik Notaris. Namun, dalam praktiknya, hal ini telah berkembang menjadi sektor baru yang berpotensi menguntungkan secara finansial, di mana para perantara tersebut menawarkan jasa hukum.

Pengguna layanan ini dapat memeriksa informasi tentang notaris merupakan penyedia jasa hukum yang kemudian dikategorikan dan disesuaikan dengan kebutuhan pemakai jasa dan harga yang tersedia, berkat adanya perantara yang beroperasi sebagai penyedia layanan hukum, seperti notaris. Selain itu, hal ini mungkin menjadi cara bagi notaris untuk mempromosikan diri mereka secara online, yang dapat bertentangan dengan aturan UUJN dan Kode Etik Notaris. Penawaran layanan hukum serupa mungkin muncul sebagai akibat dari

perkembangan teknologi yang cepat, sehingga perlu dievaluasi bagaimana hal tersebut berkaitan dengan peraturan hukum yang berlaku sebagai acuan dan standar untuk masa depan.

Penulis menggunakan contoh kasus dari putusan Pengadilan Tipikor tanggal 22 Februari 2008 (Putusan 98 PK/Pid.Sus/2009) untuk menulis tesis ini. Dalam kasus ini, dua pejabat Badan Pengawas Tenaga Nuklir (Bapeten) dituduh menyalahgunakan wewenangnya dengan mengizinkan seorang perantara proyek dan seorang notaris untuk melakukan pengadaan tanah. Dalam transaksi antara pemilik tanah Lasiman, Komarudin, dan Indrawan, Notaris Fenny Sulifadarti (FS) bertindak sebagai perantara. Karena ia bertindak sebagai perantara dalam inisiatif pengadaan tanah Bapeten dan penjualan tanah, Notaris FS bersaksi dalam kasus ini. Partisipasi FS dalam transaksi pembelian tanah sebagai perantara. Feny Sulifadarti, notaris untuk proyek akuisisi tanah Badan Pengawas Tenaga Nuklir (Bapeten), didakwa oleh hakim Pengadilan Tipikor atas pelanggaran standar profesional notaris. Dakwaan tersebut diajukan karena keterlibatan Fenny secara bersamaan dalam proses penjualan tanah. Fenny mengakui bahwa ia bertindak sebagai notaris sekaligus agen penjual dalam perjanjian jual beli tanah tersebut.

Panel hakim Pengadilan Tipikor memutuskan dalam putusan nomor 98 Pk/Pid.sus/2009 bahwa perilaku notaris Feny Sulifadarti merupakan pelanggaran terhadap etika profesi notaris. Selain bertindak dalam dua kapasitas yang berbeda, Feny menyembunyikan beberapa informasi tanah dalam dokumen penjualan. Meskipun seorang notaris tidak boleh menjadi pihak dalam akta yang mereka buat, mereka dapat bertindak sebagai agen penjual asalkan akta penjualan disusun oleh notaris lain.

Peran seorang notaris sangatlah penting, karena sebagai pegawai negeri, mereka harus mampu menjaga integritas, martabat, serta standar perilaku dan etika yang diwajibkan dalam profesi mereka. Jika

seorang notaris tidak berhati-hati dalam menjalankan kedua peran tersebut saat terlibat dalam kegiatan bisnis lain, mereka mungkin secara tidak sengaja melanggar aturan yang mengatur profesi notaris atau kode etik profesional mereka, atau bahkan terlibat dalam kegiatan kriminal karena mereka tidak lagi fokus pada tugas-tugas notaris. Akibatnya, kesalahan mungkin terjadi saat menyiapkan akta. Notaris dapat dikenai tindakan hukum jika terjadi kesalahan saat menyiapkan akta. Meskipun beberapa di antaranya menjadi tersangka dan mungkin pada akhirnya akan didakwa sebagai terdakwa, sebagian besar dipanggil sebagai saksi.

Penulis tertarik untuk menyusun tesis dengan judul "PERAN NOTARIS/PPAT YANG BERTINDAK SEBAGAI PERANTARA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 98 PK/Pid.Sus/2009)" karena permasalahan yang diuraikan di atas.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Apa landasan hukum, filosofis, dan sosiologis bagi tugas notaris atau PPAT untuk menjaga kehormatan dan martabat sekaligus menghargai nilai kepercayaan?
2. Apa akibat hukum yang ditimbulkan jika notaris atau PPAT bertindak sebagai perantara dalam transaksi real estat saat menjabat?

### **C. Tujuan Penelitian dan manfaat penelitian**

Agar penulisan hukum tetap fokus, tujuan sebuah karya tulis selalu berkaitan erat dengan solusi permasalahan yang dihadapi. Berikut adalah tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam karya ini::

1. Untuk mengkaji landasan filosofis, sosiologis, dan hukum yang melandasi tugas Notaris/PPAT dalam menegakkan martabat dan kewajiban menghormati makna amanah.
2. Mengkaji landasan hukum, filosofis, dan sosial bagi tugas notaris (PPAT) untuk melindungi martabat dan nilai kepercayaan.

3. Mengkaji konsekuensi hukum bagi Notaris atau PPAT yang bertindak sebagai pejabat publik dan perantara dalam transaksi properti.

#### Manfaat penelitian

Baik manfaat teoretis maupun praktis diharapkan dari penelitian ini, khususnya:

1. Secara teoretis, temuan penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pengetahuan hukum, terutama yang berkaitan dengan praktik notaris.
2. Secara praktis, penelitian ini bertujuan untuk memberikan masukan berharga bagi berbagai pihak yang terlibat dalam pelaksanaan jabatan notaris, sehingga dapat terhindar dari pelanggaran Undang-Undang dan Kode Etik Notaris (UUJN).

#### **D. Kerangka Teori**

##### ***1. Grand Theory : Teori Kepastian Hukum***

Konsep utama yang dikaji dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum. Sebagaimana dikemukakan oleh Hans Kelsen, suatu masyarakat dapat dianggap adil jika secara efektif mengelola tindakan manusia dan pada akhirnya mengarah pada kebahagiaan. Menurut Hans, meskipun ide-ide umum diakomodasi oleh hukum, setiap individu seharusnya merasakan keadilan dan kebahagiaan.

Sesuatu yang pasti, suatu ketentuan, atau persyaratan disebut sebagai kepastian. Peraturan perundang-undangan harus jelas dan adil. Karena harus mendukung suatu ketertiban yang dianggap wajar, peraturan tersebut harus adil dan pasti sebagai pedoman perilaku. Hukum hanya dapat memenuhi tujuannya jika diterapkan secara adil dan konsisten. Satu-satunya cara untuk menyelesaikan masalah kepastian hukum adalah secara normatif, bukan secara sosiologis.

Penerapan teori kepastian hukum dalam studi ini berkaitan dengan peran notaris sebagai perantara dalam transaksi properti. Dikatakan bahwa pejabat pendaftaran tanah memiliki kepastian hukum, yang berarti dalam beberapa situasi, seseorang akan dan dapat memperoleh apa yang diharapkan darinya. Hal ini memberikan perlindungan bagi individu yang mencari keadilan terhadap perilaku sewenang-wenang. Menurut Frans Magins Suseno, kepastian hukum berarti aturan yang cukup jelas untuk menjadi panduan bagi mereka yang harus mematuhi. Kejelasan dan ketegasan dalam penerapan hukum di masyarakat, yang menghilangkan keragaman interpretasi, merupakan interpretasi lain dari kepastian hukum. Kemampuan untuk menentukan sesuatu dari hukum, yang bersifat konkret, merupakan aspek lain dari kepastian hukum.

Selain itu, Gustav Radbruch menegaskan bahwa undang-undang-terutama hukum merupakan sumber kepastian hukum. Kepastian hukum ada ketika ada undang-undang. Peraturan-peraturan ini pada akhirnya membatasi masyarakat. Kelsen berpendapat bahwa dengan memberlakukan pembatasan atau bertindak melawan orang lain, seseorang mungkin menemukan prinsip-prinsip keadilan pribadi mereka sendiri. Kepastian hukum timbul dari keberadaan peraturan-peraturan ini dan penerapan mereka.

Teori kepastian hukum digunakan untuk memberikan jaminan hukum kepada PPAT, notaris, dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah mengenai hak dan kewajiban yang harus secara hukum pasti.

## **2. *Middle Theory* : Teori Etika Jabatan**

Teori etika profesional yang digunakan oleh penulis dalam studi ini adalah Teori Jangkauan Menengah. Etika adalah konsep yang berkaitan dengan apakah perilaku atau karakter seseorang baik atau buruk. Moral, di sisi lain, merujuk pada perilaku baik atau buruk

seseorang. Etika adalah konsep dan prinsip yang berkaitan dengan keinginan manusia untuk berperilaku moral. Etika selalu memberikan contoh-contoh yang baik, sedangkan moral selalu menilai seberapa baik contoh-contoh yang diberikan oleh etika tersebut diterapkan. Oleh karena itu, individu yang bermoral.

Etika profesi adalah cara hidup yang diwujudkan dalam kesediaan untuk memberikan layanan hukum profesional kepada masyarakat dengan dedikasi dan keahlian penuh sebagai bentuk pengabdian kepada masyarakat. Inilah hubungan antara etika dan profesi, khususnya profesi hukum memenuhi kewajiban dan tanggung jawab terhadap mereka yang membutuhkan layanan hukum, disertai dengan refleksi yang cermat.

Etika profesi dan khususnya bidang hukum saling terhubung karena etika profesional adalah gaya hidup yang dicontohkan oleh kesiapan untuk memberikan layanan hukum profesional kepada masyarakat dengan dedikasi penuh dan keahlian, sebagai cara untuk memenuhi kewajiban dan tanggung jawab terhadap mereka yang membutuhkan layanan hukum, disertai dengan pertimbangan yang matang.

Pedoman yang mengatur perilaku moral pegawai negeri dikenal sebagai etika profesional. Etika profesional memberikan petunjuk moral dan pedoman perilaku yang tepat yang harus diikuti oleh pejabat saat melaksanakan tugasnya. Setiap pejabat pemerintah dapat memanfaatkan berbagai nilai moral, ukuran standar, standar perilaku, dan prinsip etika yang disediakan oleh etika profesional. Tujuannya adalah agar tingkat kehormatan yang tinggi dan sikap, perilaku, serta perbuatan yang teladan dapat dicapai dalam pelaksanaan tugas resmi dan interaksi sehari-hari dengan bantuan etika profesional/kode etik ini.

### **3. *Applied Theory* : : Teori Kewenangan dan Teori Peran**

Teori Otoritas yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah Teori Rentang Terapan. Otoritas merujuk pada wewenang dan hak untuk mengambil tindakan. Kekuasaan hukum (*rechtsmacht*) adalah definisi otoritas (*bevoegdheid*) yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Dengan demikian, otoritas dan kekuasaan saling terkait dalam konsep hukum publik. Dalam literatur, tiga kategori otoritas pemerintah dibedakan: otoritas yang dibatasi, otoritas diskresioner, dan otoritas bebas.

Kekuasaan yang sah harus menjadi landasan bagi semua tindakan pemerintah dan/atau pejabat publik. Tiga metode penetapan, delegasi, dan mandat digunakan untuk memperoleh kekuasaan ini. Penetapan langsung yang memberikan wewenang dikenal sebagai penetapan. Wewenang yang diperoleh melalui transfer atau penugasan wewenang dikenal sebagai delegasi, dan wewenang tersebut ditransfer dari pemberi delegasi (*delegans*) kepada penerima delegasi (*delegataris*).

Peralihan atau delegasi wewenang memerlukan pernyataan dalam bentuk dokumen hukum, seperti keputusan, yang harus dibuat untuk melakukannya. Mandat adalah wewenang yang diberikan kepada orang yang menerimanya (*mandataris*), yang hanya diperbolehkan menggunakan wewenang tersebut atas nama orang yang memberikannya (*mandator*). Berdasarkan Teori Wewenang ini, notaris dapat membuat akta resmi untuk semua tindakan, kontrak, dan ketentuan yang diwajibkan oleh undang-undang atau diminta oleh para pihak untuk menjadi bagian dari akta resmi tersebut. Sementara itu, PPAT berwenang untuk membuat akta resmi mengenai transaksi hukum tertentu yang terkait dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Soerjono Soekanto menegaskan bahwa peran adalah komponen dinamis dari status. Seseorang sedang menjalankan peran ketika

mereka melaksanakan hak dan tanggung jawabnya sesuai dengan posisinya. Status seseorang, di sisi lain, adalah kumpulan hak dan tanggung jawabnya. Seorang individu sedang menjalankan fungsi ketika mereka melaksanakan hak dan kewajiban mereka sesuai dengan status mereka. Pada dasarnya, peran juga dapat digambarkan sebagai seperangkat perilaku tertentu yang menyertai suatu posisi tertentu. Cara peran tersebut dijalankan atau digambarkan juga dipengaruhi oleh kepribadian pelaku. Tugas pemimpin di tingkat atas, menengah, dan bawah akan sama. Aktivitas atau perilaku yang dilakukan oleh seseorang yang memegang posisi dalam suatu strata sosial disebut peran.

#### **E. Definisi Operasional**

Kerangka konseptual penulis, yang menghubungkan topik-topik yang diteliti, adalah definisi resmi. Kerangka konseptual ini terdiri dari sejumlah kerangka konseptual yang bersama-sama memberikan sudut pandang yang dapat digunakan sebagai dasar, acuan, dan panduan saat melakukan penelitian atau menulis tentang undang-undang dan peraturan. Untuk menghindari kesalahpahaman dan meningkatkan pemahaman, definisi resmi ini juga mengembangkan definisi yang tepat. Definisi-definisi yang digunakan dijelaskan di bawah ini:

##### **1. Notaris**

Notaris adalah pejabat publik yang berwenang untuk menyusun akta asli dan wewenang lain yang diatur dalam undang-undang ini atau yang berasal darinya. Pasal 1 ayat (1) UUJN mengatur definisi ini, sedangkan Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) mengatur wewenang notaris.

##### **2. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

Pejabat publik yang berwenang untuk menerbitkan akta tanah yang sah terkait dengan tindakan hukum tertentu yang melibatkan hak atas tanah atau hak kepemilikan unit apartemen dikenal sebagai Pejabat Akta Tanah (disingkat PPAT). Perubahan terhadap Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai jabatan pejabat akta tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

### **3. Para Pihak**

Dengan menyatakan persetujuan atau kesepakatan mereka, para pihak dalam perjanjian baik berupa individu maupun entitas formal telah mencapai kesepakatan akhir. Perjanjian tersebut merupakan hasil dari persetujuan bersama atau kesepakatan kehendak antara para pihak, yang tidak didasarkan pada penipuan, kesalahan, atau paksaan. Persetujuan tersebut dapat dinyatakan secara jelas atau tersirat.

### **4. Jual Beli Tanah**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, transaksi jual beli tanah di sini diartikan sebagai suatu prosedur hukum di mana penjual menyerahkan hak milik (khususnya tanah yang bersangkutan) kepada pembeli, yang pada saat yang sama membayar sejumlah uang yang disepakati kepada penjual.

### **5. Perantara/Makelar**

Seorang broker adalah perantara yang ditunjuk oleh gubernur jenderal, presiden, atau pihak lain yang memiliki wewenang yang diperlukan, sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Kode Komersial. Ia menjalankan usahanya dengan melaksanakan tanggung jawab yang tercantum dalam Pasal 64 Kode Komersial dan menerima imbalan atau komisi atas nama dan atas nama pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan jangka panjang dengannya.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Artikel ini memaparkan hasil penelitian normatif. Analisis validitas suatu undang-undang melalui studi sumber-sumber hukum, seperti studi tentang prinsip-prinsip hukum, hukum positif, peraturan hukum, dan norma-norma hukum, dikenal sebagai penelitian normatif.

## **2. Pendekatan Penelitian**

### **a) Pendekatan Perundang-Undangan**

Metodologi penelitian ini memberikan prioritas utama pada dokumen hukum, seperti undang-undang, sebagai sumber informasi dasar untuk studi. Strategi legislatif ini biasanya diterapkan ketika undang-undang belum standar atau bahkan mendorong perilaku tidak etis dalam penerapan teknis dan praktisnya.

### **b) Pendekatan Kasus**

Tujuan dari teknik penelitian ini adalah untuk mengkaji bagaimana norma atau prinsip hukum digunakan dalam praktik hukum, terutama terkait dengan putusan-putusan pengadilan, sebagaimana tercermin dalam yurisprudensi kasus-kasus yang sedang diteliti. Jelas bahwa kasus-kasus yang muncul memiliki signifikansi empiris. Namun, dalam penelitian normatif, situasi-situasi ini dikaji untuk memahami bagaimana dimensi normatif suatu aturan hukum memengaruhi praktik hukum, dan temuan analisis tersebut diintegrasikan ke dalam penjelasan hukum.

## **3. Jenis dan Sumber Bahan**

Bahan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- 1) Sumber Hukum Utama: Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 Tahun 2014, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, digabung dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, menjadi sumber informasi utama. 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang melakukan perubahan terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004; Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah; 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merevisi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat

Akta Tanah (PPAT); 4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Notaris.

- 2) Bahan Hukum Sekunder: Sumber daya hukum yang menjelaskan dokumen hukum dasar, termasuk hasil penelitian, publikasi ilmiah komunitas hukum, dan sumber daya daring tentang fungsi notaris dan PPAT.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum Penelitian**

Melalui studi literatur, bahan-bahan penelitian dikumpulkan. Salah satu jenis metodologi penelitian adalah penelitian literatur, yang mengumpulkan informasi dari buku, dokumen resmi, jurnal, dan peraturan perundang-undangan.

#### **5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian**

Untuk memahami permasalahan dalam studi ini, metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah melakukan inventarisasi bahan-bahan hukum, termasuk prinsip-prinsip legislatif dan hierarki hukum, serta secara sistematis mengumpulkan dan mengintegrasikan sejumlah pernyataan.

#### **6. Teknik Analisis Bahan Hukum Penelitian**

Dengan merangkum isi hukum dalam studi ini, bahan-bahan hukum diolah secara kualitatif. Penafsiran hukum dalam bentuk penafsiran resmi (resmi) terhadap perkembangan undang-undang dan penafsiran sistematis dengan menghubungkan isi satu norma hukum dengan norma hukum lainnya digunakan dalam studi ini.

#### **7. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Penalaran deduktif digunakan untuk melakukan proses pembentukan kesimpulan. Penalaran hukum deduktif melibatkan penggunaan norma-norma hukum positif, nilai-nilai, dan prinsip-prinsip, terutama dalam peraturan perundang-undangan yang relevan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika)
- Andasasmita Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni Bandung, Thn 1983.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Universitas Trisakti, jakarta 2013.
- H.Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers 2010.
- Hizkia A.M. Kaunang, "Tanggung jawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masyarakat Pejalan Kaki Dan Penyandang Cacat menurut Undang-Unang Nomor 22," *Universitas Sam Ratulangi* 7, no. 11 (2019): 7,
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, Thn 2008.
- Philipus M. Hadjon, "Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih", Makalah Disampaikan pada Orasi Guru Besar Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 10 Oktober 1994
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008
- R.Wiyono, 2008, "Pembahasan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi", Edisi Kedua, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sudikno Mertokusumo, 2019, *Mengenal Hukum : Suatu*

*Pengantar*(Yogyakarta: Maha Karya Pustaka).

Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

### **B. Undang – Undang**

Undang-Undang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 5491. Ps. 16 ayat (1).

Undang-undang tentang advokad, UU Nomor 18 tahun 2003, LN No. 49 tahun 2003, TLN tahun 2003 No. 4288, pasal 1 angka 1.

Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 24, Tahun 2016

kode etik notaris, pasal 4 (empat) butir ke 3 (tiga) tahun 2015.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

### **C. Jurnal**

Denico Doly, "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan akta Yang berhubungan dengan Tanah", *NEGARA HUKUM: Vol.2, No.2, Thn 2011*.

Pan Mohamad Faiz, "Teori Keadilan John Rawls", dalam *Jurnal Konstitusi*, Vol. 6, No. 1, April, Jakarta : Sekretariat Jenderal MKRI, 2009.

Hans Kelsen, dikutip dalam : Pan Mohamad Faiz, "Teori Keadilan John Rawls", dalam *Jurnal Konstitusi*, Vol. 6, No. 1, April, Jakarta : Sekretariat Jenderal MKRI, Thn 2009.

Muhammad Iqbal, "Kepastian Hukum Akta E-RUPS Yang Dibuat Notaris

Menurut Asas Tabellionis Officium Fideliter Exercebo,” *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 1, 2022, <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1729>

M R Purwatama and M Fasyehuddin, “Analisis Yuridis Prosedur Penggunaan Dan Pertanggungjawaban Pengalokasian Dana Bantuan Operasional Sekolah (BOS) Tingkat Sekolah Dasar Di Kota Serang,” ...: *Indonesian Journal of ...* 2, no. 2, Thn 2022, <https://journal.epistemikpress.id/index.php/Epistemik/article/view/62>.

#### **D. Makalah**

Philipus M. Hadjon, “Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih”, Makalah Disampaikan pada Orasi Guru Besar Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 10 Oktober 1994.

#### **E. Internet**

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexetsocietatis/article/view/27373>

<https://inet.detik.com/cyberlife/d-3333023/startup-tak-perlu-diregulasi-di-indonesia>, Diunduh 13 Februari 2023.

#### **F. Lain –Lain**

Putusan Mahkamah Agung nomor 98 PK/Pid,Sus/2009.