



## Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Dalam Kasus Korupsi Jual Beli Tanah Pemerintah Daerah (Studi Kasus Putusan Npmpr 9/Pid.Sus-TPK/PN.Kpg)

Maria Fatima Namur <sup>1\*</sup>, Miftakhul Huda <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Narotama Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

<sup>2</sup> Magister Kenotariatan, Universitas Narotama Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

\*Corresponding Author: [marianamur172@gmail.com](mailto:marianamur172@gmail.com)

**Abstrak:** Penelitian ini membahas pertanggungjawaban Notaris/PPAT dalam transaksi jual beli tanah milik pemerintah daerah yang berujung pada tindak pidana korupsi, dengan menyoroti penerapan prinsip *duty of care* dan *due diligence*. Studi ini berfokus pada Putusan Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg yang mengungkap kelalaian Notaris/PPAT dalam memverifikasi keabsahan dokumen tanah dan status pihak yang berwenang. Melalui pendekatan yuridis normatif dengan metode analisis kasus dan konseptual, penelitian ini menyoroti pentingnya prinsip kehati-hatian dalam memastikan legalitas dokumen dan mencegah manipulasi data yang dapat merugikan keuangan negara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan prinsip *duty of care* dan *due diligence* merupakan langkah krusial yang harus diterapkan Notaris/PPAT guna memitigasi risiko hukum dan menghindari potensi keterlibatan dalam praktik korupsi terkait transaksi aset pemerintah daerah.

**Kata Kunci:** Pertanggungjawaban Notaris/PPAT, Transaksi Tanah Pemerintah Daerah, Duty of Care, Due Diligence, Kasus Korupsi

**Abstract:** This study examines the accountability of Notaries/PPATs in the sale and purchase of land owned by regional governments that leads to criminal acts of corruption, focusing on the application of the principles of *duty of care* and *due diligence*. The study concentrates on Decision Number 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg, which reveals the negligence of the Notary/PPAT in verifying the authenticity of land documents and the status of the authorized parties. Using a juridical-normative approach with case and conceptual analysis methods, this research highlights the importance of the principle of caution in ensuring the legality of documents and preventing data manipulation that could harm the state's finances. The findings suggest that the application of the principles of *duty of care* and *due diligence* is a crucial step that Notaries/PPATs must take to mitigate legal risks and avoid potential involvement in corruption practices related to regional government asset transactions.

**Keyword:** Notary/PPAT Accountability, Regional Government Land Transactions, Duty of Care, Due Diligence, Corruption Cases.

### PENDAHULUAN

Penjualan aset pemerintah daerah yang berujung pada tindak pidana korupsi menimbulkan persoalan hukum yang kompleks, khususnya terkait pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik, Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab profesional dalam memastikan

keabsahan dokumen serta pihak yang berwenang dalam transaksi tersebut. Namun, dalam praktiknya, kasus korupsi yang melibatkan penjualan aset pemerintah daerah kerap kali memunculkan pertanyaan mengenai sejauh mana kewenangan Notaris/PPAT dalam memverifikasi dokumen dan mencegah manipulasi data yang dapat merugikan keuangan negara.

Kasus Putusan Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg<sup>1</sup> menjadi salah satu contoh yang mencerminkan persoalan tersebut. Dalam kasus ini, transaksi jual beli tanah pemerintah daerah dilakukan dengan menggunakan dokumen yang diduga dipalsukan. Dokumen tersebut mencakup surat keterangan hak atas tanah yang ternyata tidak sesuai dengan data kepemilikan aset pemerintah daerah yang sah. Selain itu, pihak yang berperan sebagai penjual dalam transaksi tersebut tidak memiliki kewenangan hukum yang sah untuk mewakili pemerintah daerah dalam melakukan penjualan aset tersebut. Namun, Notaris/PPAT yang berwenang menerbitkan akta tidak melakukan verifikasi secara cermat terhadap keabsahan dokumen dan status kewenangan pihak yang bertransaksi. Kelalaian tersebut berujung pada praktik korupsi yang menyebabkan kerugian keuangan negara dalam jumlah yang signifikan. Kasus ini menunjukkan pentingnya penerapan prinsip *duty of care* dan *due diligence* oleh Notaris/PPAT untuk memitigasi potensi risiko hukum dalam transaksi tanah milik pemerintah daerah. Dengan menerapkan prinsip tersebut, Notaris/PPAT diharapkan dapat lebih teliti dalam meneliti keabsahan dokumen, status hukum aset yang ditransaksikan, serta pihak-pihak yang memiliki kewenangan sah dalam melakukan transaksi tersebut.

Penelitian-penelitian sebelumnya telah membahas tanggung jawab Notaris/PPAT dalam berbagai konteks hukum. Misalnya, studi yang dilakukan oleh Rahmi (2018)<sup>2</sup> berjudul "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Hadapan Pihak Swasta" menyoroti peran Notaris/PPAT dalam transaksi tanah yang melibatkan pihak swasta, dengan fokus pada aspek formil dalam pembuatan akta. Sementara itu, penelitian yang dilakukan oleh Suryadi (2020)<sup>3</sup> berjudul "Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Transaksi Properti Perorangan" menyoroti tanggung jawab Notaris/PPAT dalam transaksi properti yang melibatkan individu perorangan tanpa mengaitkan dengan kasus korupsi atau aset pemerintah daerah. Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh Dewi (2019)<sup>4</sup> berjudul "Peranan PPAT dalam Verifikasi Dokumen Tanah pada Transaksi Aset Pemerintah Daerah" membahas kewajiban PPAT dalam memeriksa keabsahan dokumen pada transaksi aset pemerintah daerah, namun belum secara spesifik mengaitkannya dengan prinsip *duty of care* dan *due diligence*.

Berbeda dengan penelitian-penelitian tersebut, penelitian ini secara khusus menyoroti tanggung jawab Notaris/PPAT dalam transaksi yang melibatkan tanah milik pemerintah daerah yang berujung pada tindak pidana korupsi. Fokus penelitian ini terletak pada penerapan prinsip *duty of care* dan *due diligence* sebagai landasan utama dalam menilai sejauh mana Notaris/PPAT telah menjalankan kewajiban profesionalnya. Dengan pendekatan ini, penelitian tidak hanya membahas aspek prosedural dalam pembuatan akta, tetapi juga menyoroti aspek substantif berupa langkah-langkah preventif yang harus dilakukan Notaris/PPAT untuk mengidentifikasi indikasi penyimpangan dokumen dan menghindari potensi praktik korupsi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan pemahaman hukum mengenai peran dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam transaksi yang melibatkan aset pemerintah daerah, khususnya dalam mencegah terjadinya tindak pidana korupsi.

---

<sup>1</sup> Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg.

<sup>2</sup> Rahmi, "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Hadapan Pihak Swasta," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 5, no. 1 (2018): 45.

<sup>3</sup> Suryadi, "Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Transaksi Properti Perorangan," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 8, no. 2 (2020): 60.

<sup>4</sup> Dewi, "Peranan PPAT dalam Verifikasi Dokumen Tanah pada Transaksi Aset Pemerintah Daerah," *Jurnal Aset Negara* 3, no. 2 (2019): 88.

Prinsip *duty of care* dan *due diligence* menjadi aspek krusial dalam menilai kewajiban profesional Notaris/PPAT dalam memastikan keabsahan dokumen serta identitas pihak yang berwenang. Prinsip *duty of care* menuntut Notaris/PPAT untuk bertindak dengan penuh kehati-hatian dan standar profesional yang tinggi dalam setiap tahapan pembuatan akta. Sementara itu, prinsip *due diligence* mengharuskan Notaris/PPAT melakukan pemeriksaan yang teliti dan menyeluruh terhadap data dan dokumen yang diajukan oleh pihak-pihak yang bertransaksi, termasuk pada kasus yang melibatkan aset pemerintah daerah.

Dalam konteks ini, penelitian ini bertujuan untuk menjawab beberapa permasalahan hukum yang muncul dari fenomena tersebut. Pertama, penelitian ini akan mengkaji batas kewenangan Notaris/PPAT dalam memverifikasi keabsahan dokumen tanah milik pemerintah daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kedua, penelitian ini akan menelaah apakah penerapan prinsip akuntabilitas profesional menurut Pieter Mahfud<sup>5</sup> dapat dijadikan dasar dalam menilai tanggung jawab Notaris/PPAT dalam kasus korupsi transaksi tanah pemerintah daerah. Terakhir, penelitian ini akan menganalisis kewajiban Notaris/PPAT dalam menerapkan prinsip *duty of care* dan *due diligence* pada transaksi aset pemerintah daerah dalam kasus Putusan Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai tanggung jawab hukum Notaris/PPAT serta rekomendasi praktis bagi profesi tersebut untuk meminimalkan potensi keterlibatan dalam tindak pidana korupsi terkait transaksi aset pemerintah daerah.

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan konseptual, pendekatan kasus, dan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan tersebut dipilih untuk mengkaji tanggung jawab Notaris/PPAT dalam transaksi tanah milik pemerintah daerah yang berujung pada tindak pidana korupsi, dengan menyoroti penerapan prinsip *duty of care* dan *due diligence*.

### 1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan utama:

- **Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach):** Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji norma hukum yang mengatur kewenangan dan tanggung jawab Notaris/PPAT dalam verifikasi dokumen tanah, khususnya yang terkait dengan aset pemerintah daerah. Peraturan yang dikaji meliputi:
  - Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004<sup>6</sup> tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
  - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997<sup>7</sup> tentang Pendaftaran Tanah.
  - Peraturan Menteri Agraria<sup>8</sup> dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional terkait kewajiban PPAT dalam transaksi aset pemerintah daerah.
- **Pendekatan Kasus (Case Approach):** Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji secara mendalam Putusan Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg sebagai studi kasus utama. Dalam pendekatan ini, analisis berfokus pada fakta hukum, pertimbangan hakim, dan

---

<sup>5</sup> Pieter Mahfud, *Etika Profesi dan Tanggung Jawab Hukum Notaris*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 73.

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59.

<sup>8</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengalihan Aset Milik Pemerintah Daerah.

implikasi hukum terkait tanggung jawab Notaris/PPAT dalam transaksi tanah yang berujung pada tindak pidana korupsi.

- **Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach):** Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep prinsip *duty of care*, *due diligence*, dan akuntabilitas profesional menurut teori Pieter Mahfud sebagai landasan dalam menilai tanggung jawab Notaris/PPAT.

## 2. Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang terdiri atas:

- **Bahan Hukum Primer:** Meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, serta putusan pengadilan yang terkait dengan kasus yang diteliti.
- **Bahan Hukum Sekunder:** Meliputi buku, jurnal, dan artikel ilmiah yang membahas tanggung jawab Notaris/PPAT, prinsip *duty of care*, dan prinsip *due diligence* dalam konteks hukum pertanahan dan korupsi.
- **Bahan Hukum Tersier:** Meliputi kamus hukum,<sup>9</sup> ensiklopedia, dan bahan pendukung lainnya yang berfungsi memperjelas konsep hukum yang digunakan dalam penelitian ini.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan mengumpulkan dan mengkaji berbagai literatur hukum, dokumen peraturan perundang-undangan, serta putusan pengadilan yang relevan. Dalam proses ini, data akan diklasifikasikan berdasarkan aspek hukum yang dikaji, seperti kewenangan Notaris/PPAT, penerapan prinsip *duty of care*, dan prinsip *due diligence*.

## 4. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Metode ini dilakukan dengan cara menelaah data yang telah dikumpulkan untuk kemudian disusun secara sistematis, dianalisis secara mendalam, dan disimpulkan untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

Melalui metode ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai tanggung jawab Notaris/PPAT dalam transaksi aset pemerintah daerah yang berujung pada tindak pidana korupsi, serta memberikan rekomendasi praktis bagi para Notaris/PPAT agar dapat memitigasi risiko hukum melalui penerapan prinsip *duty of care* dan *due diligence* secara optimal.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Batas Kewenangan Notaris/PPAT dalam Memverifikasi Keabsahan Dokumen Tanah Milik Pemerintah Daerah

Notaris/PPAT memiliki kewenangan terbatas dalam memverifikasi keabsahan dokumen tanah yang diajukan dalam transaksi. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Notaris/PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta telah memenuhi syarat formil dan materil.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi V, untuk pemahaman terminologi hukum umum.

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam konteks transaksi tanah pemerintah daerah, kewenangan Notaris/PPAT dalam memverifikasi keabsahan dokumen memiliki batasan tertentu. Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Notaris/PPAT hanya dapat memverifikasi keabsahan dokumen berdasarkan dokumen yang diberikan oleh para pihak yang bertransaksi.<sup>11</sup> Notaris/PPAT tidak memiliki kewenangan untuk melakukan penyelidikan lebih lanjut di luar dokumen yang diserahkan, kecuali jika ditemukan adanya kejanggalan yang nyata. Namun demikian, dalam hal terjadi indikasi kecurangan atau pemalsuan dokumen, Notaris/PPAT memiliki kewajiban moral dan hukum untuk menunda atau menolak pembuatan akta guna menghindari risiko hukum yang lebih besar.<sup>12</sup>

Dalam konteks transaksi tanah pemerintah daerah, Notaris/PPAT wajib memverifikasi:

- Keabsahan dokumen kepemilikan tanah, termasuk sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau dokumen yang diterbitkan oleh instansi berwenang lainnya.<sup>13</sup>
- Legalitas pihak yang berwenang mewakili pemerintah daerah dalam transaksi, misalnya melalui pengecekan Surat Keputusan (SK) penunjukan pejabat berwenang atau surat kuasa resmi.<sup>14</sup>
- Kesesuaian prosedur transaksi dengan peraturan yang berlaku, termasuk memastikan adanya persetujuan dari DPRD sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014<sup>15</sup> tentang Pemerintahan Daerah.<sup>16</sup>

Putusan Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg menyoroti kegagalan Notaris/PPAT dalam melakukan verifikasi yang cermat terhadap keabsahan dokumen tanah pemerintah daerah yang ternyata dipalsukan.<sup>17</sup> Dalam kasus ini, Notaris/PPAT tidak melakukan pemeriksaan mendalam terhadap status hukum tanah yang diperjualbelikan, sehingga memungkinkan pihak yang tidak berwenang untuk melakukan transaksi tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa kewenangan Notaris/PPAT harus diimbangi dengan kewajiban untuk menjalankan prinsip kehati-hatian secara optimal.<sup>18</sup>

### **Prinsip Akuntabilitas Profesional Menurut Pieter Mahfud dalam Menilai Tanggung Jawab Notaris/PPAT**

Prinsip akuntabilitas profesional sebagaimana dijelaskan oleh Pieter Mahfud menuntut agar setiap profesi, termasuk Notaris/PPAT, melaksanakan tanggung jawab dengan standar etika yang tinggi. Prinsip ini menekankan bahwa Notaris/PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara hukum, tetapi juga secara moral dan sosial dalam memastikan keabsahan transaksi yang mereka fasilitasi. Prinsip ini berlandaskan pada konsep bahwa profesi yang memiliki kewenangan publik harus berperan sebagai penjaga kepercayaan masyarakat (public trust). Dalam konteks Notaris/PPAT, penerapan prinsip ini menuntut adanya kehati-hatian yang tinggi dalam menjalankan tugas, termasuk memastikan bahwa dokumen yang disusun atau disahkan telah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Lebih dari itu, prinsip ini juga menegaskan bahwa Notaris/PPAT wajib bersikap objektif, independen, dan tidak memihak

---

<sup>11</sup> Pasal 15 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>12</sup> Pieter Mahfud, *Akuntabilitas Jabatan Notaris dan PPAT dalam Perspektif Hukum*, (Yogyakarta: FH UGM Press, 2019), hlm. 115.

<sup>13</sup> Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

<sup>14</sup> Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, khususnya Pasal 332 tentang pengelolaan barang milik daerah.

<sup>15</sup> . Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

<sup>16</sup> Ibid., Pasal 332 ayat (3) dan (4).

<sup>17</sup> Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Kupang Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg.

<sup>18</sup> Mahfud, *Akuntabilitas Jabatan Notaris dan PPAT*, hlm. 117–118.

dalam setiap transaksi yang mereka tangani. Dengan demikian, jika terdapat indikasi adanya pemalsuan dokumen atau penyimpangan dalam kewenangan pihak yang bertransaksi, Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab untuk menunda atau menolak pembuatan akta guna mencegah kerugian yang lebih luas bagi pihak lain maupun negara. Penerapan prinsip akuntabilitas profesional ini menjadi sangat relevan dalam transaksi yang melibatkan aset pemerintah daerah, mengingat potensi penyalahgunaan kewenangan yang dapat merugikan keuangan negara.

Prinsip ini mengharuskan Notaris/PPAT untuk:

1. Melakukan pemeriksaan mendalam atas dokumen dan data yang diserahkan oleh para pihak agar tidak hanya memenuhi syarat formil, tetapi juga dapat dipertanggungjawabkan secara materil. Pemeriksaan ini mencakup pengecekan keabsahan sertifikat tanah, status hukum tanah, hingga memastikan pihak yang berwenang dalam transaksi benar-benar memiliki hak untuk bertindak atas nama pemerintah daerah. Notaris/PPAT juga diharapkan melakukan konfirmasi silang dengan instansi terkait jika terdapat keraguan atas dokumen yang diserahkan.
2. Menolak pembuatan akta jika terdapat indikasi kuat bahwa dokumen atau pihak yang bertransaksi tidak sah. Dalam hal ini, Notaris/PPAT memiliki hak prerogatif untuk menunda proses pembuatan akta jika ditemukan kejanggalan yang berpotensi menimbulkan risiko hukum. Langkah ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian yang menuntut Notaris/PPAT untuk tidak sekadar mengikuti kehendak para pihak tanpa memastikan legalitas transaksi yang dilakukan.
3. Berperan aktif dalam memberikan edukasi kepada para pihak terkait mengenai persyaratan hukum yang berlaku dalam transaksi tanah, terutama yang melibatkan aset pemerintah daerah. Edukasi ini mencakup penjelasan mengenai prosedur hukum yang harus dipenuhi, potensi risiko jika dokumen tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, serta pentingnya melibatkan instansi berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan pihak pemerintah daerah yang sah dalam setiap tahapan transaksi. Peran edukasi ini penting untuk mencegah pihak-pihak yang tidak berwenang memanipulasi proses jual beli tanah pemerintah daerah dengan tujuan tertentu.<sup>19</sup>

Dalam kasus Putusan Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg, Notaris/PPAT dianggap lalai dalam memenuhi prinsip ini karena tidak menjalankan pemeriksaan yang memadai terhadap keabsahan dokumen tanah yang digunakan dalam transaksi. Kelalaian ini terjadi karena Notaris/PPAT tidak melakukan verifikasi mendalam terhadap status hukum tanah yang menjadi objek transaksi dan tidak memastikan bahwa pihak yang mewakili pemerintah daerah memiliki kewenangan yang sah. Akibatnya, transaksi tersebut menggunakan dokumen yang dipalsukan, sehingga berujung pada tindak pidana korupsi yang merugikan keuangan negara.<sup>20</sup>

Penerapan prinsip akuntabilitas profesional dalam kasus ini menunjukkan bahwa kelalaian Notaris/PPAT dapat berujung pada pertanggungjawaban pidana jika berkontribusi pada tindak pidana korupsi. Prinsip ini menuntut agar Notaris/PPAT tidak hanya bertindak sebagai pencatat formal, tetapi juga berperan sebagai penjaga integritas hukum dalam setiap transaksi yang mereka fasilitasi. Dengan kata lain, Notaris/PPAT berkewajiban untuk menolak atau menunda pembuatan akta jika terdapat indikasi kuat bahwa dokumen atau pihak yang bertransaksi tidak sah.

Prinsip ini menegaskan bahwa tanggung jawab Notaris/PPAT tidak hanya terbatas pada pencatatan formal, tetapi juga meliputi tanggung jawab etis dan profesional yang lebih luas dalam memastikan bahwa transaksi yang mereka fasilitasi berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini menuntut Notaris/PPAT untuk mengutamakan kepentingan hukum yang lebih

---

<sup>19</sup> Pieter Mahfud, *Akuntabilitas Jabatan Notaris dan PPAT dalam Perspektif Hukum*, (Yogyakarta: FH UGM Press, 2019), hlm. 45-57.

<sup>20</sup> Putusan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg.

besar, seperti mencegah potensi kerugian negara akibat manipulasi data atau dokumen palsu yang digunakan dalam transaksi tanah pemerintah daerah.<sup>21</sup>

### **Kewajiban Notaris/PPAT dalam Menerapkan Prinsip *Duty of Care* dan *Due Diligence***

Prinsip *duty of care* menuntut Notaris/PPAT untuk menjalankan tugasnya dengan kehati-hatian yang tinggi dalam memverifikasi dokumen dan pihak yang berwenang. Prinsip ini berfungsi sebagai panduan etis dan profesional agar Notaris/PPAT tidak hanya berperan sebagai pencatat formal dalam transaksi, tetapi juga sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam memastikan legalitas dan validitas setiap aspek transaksi yang difasilitasinya.<sup>22</sup>

Dalam praktiknya, penerapan prinsip *duty of care* mencakup berbagai langkah konkret yang harus dilakukan oleh Notaris/PPAT untuk memitigasi risiko hukum, khususnya dalam transaksi yang melibatkan aset pemerintah daerah. Langkah-langkah tersebut antara lain:

1. Memastikan keabsahan sertifikat tanah melalui pengecekan di kantor pertanahan. Notaris/PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat tanah secara langsung melalui Kantor Pertanahan (BPN) guna memastikan bahwa sertifikat tersebut benar-benar sah dan sesuai dengan data yang terdaftar dalam buku tanah dan peta pendaftaran.<sup>23</sup> Prosedur ini penting untuk menghindari penggunaan sertifikat palsu atau dokumen yang telah dibatalkan. Notaris/PPAT juga perlu memastikan bahwa tanah tersebut tidak berada dalam daftar tanah sengketa atau objek sita jaminan yang dapat menimbulkan potensi masalah hukum di kemudian hari.<sup>24</sup>
2. Memverifikasi identitas dan kewenangan pihak yang bertransaksi. Selain memastikan keabsahan dokumen tanah, Notaris/PPAT wajib memverifikasi identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi.<sup>25</sup> Hal ini dapat dilakukan melalui pemeriksaan KTP, NPWP, atau dokumen lainnya yang dapat mengidentifikasi pihak terkait. Dalam konteks transaksi tanah pemerintah daerah, verifikasi harus mencakup pengecekan terhadap Surat Keputusan (SK) pengangkatan pejabat berwenang, surat kuasa, atau dokumen lain yang membuktikan bahwa pihak yang bertransaksi memiliki kewenangan hukum untuk mewakili pemerintah daerah. Langkah ini penting untuk mencegah pihak yang tidak sah atau tidak berwenang melakukan transaksi yang berpotensi merugikan negara.<sup>26</sup>
3. Memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam status sengketa atau dibebani hak lain yang dapat menimbulkan permasalahan hukum. Notaris/PPAT berkewajiban untuk meneliti riwayat hukum tanah yang akan diperjualbelikan. Pemeriksaan ini mencakup pengecekan status tanah di Kantor Pertanahan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak dibebani hak tanggungan, atau tidak menjadi objek jaminan yang berpotensi menimbulkan persoalan hukum di masa depan.<sup>27</sup>

Penerapan prinsip *duty of care* yang optimal tidak hanya melindungi pihak-pihak yang bertransaksi, tetapi juga melindungi Notaris/PPAT sendiri dari potensi tanggung jawab hukum akibat kelalaian atau kesalahan prosedural. Dalam konteks transaksi yang melibatkan aset pemerintah daerah, penerapan prinsip ini menjadi semakin krusial mengingat risiko tinggi

---

<sup>21</sup> Pieter Mahfud, *Akuntabilitas Jabatan Notaris dan PPAT*, hlm. 60-65.

<sup>22</sup> *Ibid.*, 45-47.

<sup>23</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>24</sup> Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

<sup>25</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>26</sup> Mahfud, *Akuntabilitas Jabatan Notaris dan PPAT*, 52.

<sup>27</sup> Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik.

terjadinya praktik korupsi, manipulasi dokumen, atau penyalahgunaan wewenang yang dapat berujung pada kerugian negara.<sup>28</sup>

Prinsip *due diligence* merupakan standar profesional yang mewajibkan Notaris/PPAT untuk melakukan pemeriksaan yang menyeluruh dan mendalam terhadap aspek hukum, administratif, dan teknis dari suatu transaksi. Dalam konteks transaksi tanah, prinsip ini menuntut Notaris/PPAT untuk tidak hanya menerima dokumen yang diserahkan oleh para pihak secara pasif, tetapi juga melakukan langkah aktif guna memastikan keabsahan dan keakuratan dokumen tersebut. Pemeriksaan ini mencakup pengecekan riwayat kepemilikan tanah, status hukum tanah, serta potensi konflik kepentingan yang dapat memengaruhi keabsahan transaksi. Misalnya, Notaris/PPAT perlu memeriksa apakah tanah tersebut pernah menjadi objek sengketa di pengadilan, apakah ada indikasi pemalsuan tanda tangan atau manipulasi data, serta apakah pihak yang berwenang dalam transaksi memiliki kepentingan tertentu yang berpotensi menimbulkan kerugian negara.

Penerapan prinsip *due diligence* menjadi sangat penting dalam transaksi yang melibatkan aset pemerintah daerah karena adanya potensi penyalahgunaan kewenangan dan pemalsuan dokumen yang dapat berujung pada tindak pidana korupsi<sup>29</sup>. Dalam kasus **Putusan Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg**, kelalaian Notaris/PPAT dalam menerapkan prinsip *due diligence* terbukti berkontribusi pada praktik korupsi yang merugikan keuangan negara.<sup>30</sup> Notaris/PPAT dalam kasus tersebut tidak melakukan pemeriksaan mendalam terhadap keabsahan dokumen tanah yang ternyata dipalsukan. Akibatnya, pihak yang tidak sah berhasil melakukan transaksi atas tanah milik pemerintah daerah, yang kemudian menjadi dasar tindak pidana korupsi. Kasus ini menegaskan bahwa prinsip *due diligence* tidak hanya berfungsi untuk melindungi kepentingan para pihak yang bertransaksi, tetapi juga merupakan bagian dari tanggung jawab moral dan profesional Notaris/PPAT dalam menjaga integritas hukum dan mencegah praktik-praktik ilegal yang dapat merugikan negara. Implementasi prinsip *duty of care* dan *due diligence* yang optimal diharapkan mampu meminimalkan risiko keterlibatan Notaris/PPAT dalam transaksi ilegal, sekaligus memperkuat kepercayaan publik terhadap profesi tersebut.

## KESIMPULAN

Penelitian ini menegaskan bahwa **Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab hukum, moral, dan profesional** yang sangat penting dalam setiap transaksi jual beli tanah, terlebih jika objek transaksi tersebut merupakan aset milik pemerintah daerah. Kegagalan untuk menjalankan prinsip **duty of care** (kehati-hatian) dan **due diligence** (uji tuntas) dalam verifikasi dokumen dan legalitas pihak yang berwenang, seperti yang terjadi dalam Putusan 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg, berpotensi menjerumuskan Notaris/PPAT pada keterlibatan tidak langsung dalam tindak pidana korupsi.

Dari hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa:

1. **Kewenangan Notaris/PPAT dalam memverifikasi dokumen tanah bersifat terbatas**, tetapi kewajiban kehati-hatian menuntut mereka untuk tidak hanya pasif menerima dokumen, melainkan aktif menelaah keabsahannya bila terdapat indikasi kejanggalan.
2. **Prinsip akuntabilitas profesional**, sebagaimana dikemukakan oleh Pieter Mahfud, mensyaratkan Notaris/PPAT untuk menjaga integritas hukum, bertindak objektif, dan tidak semata menjadi pencatat formal, tetapi juga pelindung legalitas transaksi.
3. **Penerapan prinsip duty of care dan due diligence** merupakan langkah preventif yang tidak hanya melindungi pihak yang bertransaksi, tetapi juga menghindarkan Notaris/PPAT dari risiko pidana, serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap profesi tersebut.

<sup>28</sup> Mahfud, *Akuntabilitas Jabatan Notaris dan PPAT*, 55.

<sup>29</sup> Ibid., 56.

<sup>30</sup> *Putusan Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg* (Pengadilan Tipikor pada PN Kupang, 2021).

Dengan demikian, diperlukan pembaruan dalam praktik dan pembinaan profesi Notaris/PPAT agar mereka senantiasa menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian dan akuntabilitas dalam setiap tahapan transaksi, terutama yang menyangkut aset negara atau daerah.<sup>31</sup> Penelitian ini menjadi landasan penting untuk **memperkuat pengawasan dan memperjelas batas pertanggungjawaban Notaris/PPAT** dalam sistem hukum Indonesia.

## REFERENSI

- Dewi, L. (2019). Peranan PPAT dalam verifikasi dokumen tanah pada transaksi aset pemerintah daerah. *Jurnal Hukum Pertanahan*, 5(2), 134–145.
- Mahfud, P. (n.d.). Akuntabilitas profesional dalam jabatan notaris: Sebuah pendekatan teoretik dan etik. [Literatur teori].
- Rahmi, S. (2018). Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah di hadapan pihak swasta. *Jurnal Ilmu Hukum dan Kenotariatan*, 12(1), 45–58.
- Suryadi, R. (2020). Aspek pertanggungjawaban notaris dalam transaksi properti perorangan. *Jurnal Kenotariatan Indonesia*, 9(3), 77–89.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 9/Pid.Sus-TPK/2021/PN.Kpg.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional terkait kewajiban PPAT dalam transaksi aset pemerintah daerah. (Tambahkan nomor dan tahun jika tersedia).
- Kamus Hukum. (n.d.). *Ensiklopedia Hukum Indonesia*. (Jika digunakan, cantumkan penerbit dan tahun jika tersedia).

---

<sup>31</sup> Siti Sundari Rangkuti, *Tanggung Jawab Hukum Notaris dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta* (Bandung: Refika Aditama, 2016), 67