

Tanggung Jawab Hukum Notaris atas Praktik sebagai Makelar dalam Transaksi Tanah melalui Media Sosial

Ida Ayu Shinta Susilawati¹, Ni Gusti Ayu Dyah Satyawati²

¹Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: dayuushinta@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: dyah_satyawati@unud.ac.id

Info Artikel

Masuk : 09 Desember 2025

Diterima : 10 April 2026

Terbit : 29 April 2026

Keywords :

Broker; Notary; Notary

Position; Social Media

Kata kunci:

Notaris; Makelar; Media Sosial;
Jabatan Notaris

Corresponding Author:

Ida Ayu Shinta Susilawati,

E-mail: dayuushinta@gmail.com

DOI :

10.24843/AC.2026.v11.i01.p4

Abstract

The aims of this article is to examine the legal liability borne by a notary who engages in brokerage practices in land transactions through social media, as well as to interpret how the prohibitions under the Notary Code of Ethics apply to notaris acting as real estate brokers on such platforms. This study employes a normative legal research method using a statutory approach. The results indicate that a notary who simultaneously acts as a land broker, particularly through social media, undermines the propriety expected of a notary and diminishes the dignity and professional standing of the notarial office, as reflected in Article 17 letter (i) of the Notary Law, thereby compromising professional integrity. If proven to have acted as a broker in land transaction via social media, the notary may be subject to the sanctions stipulated in Article 85 of the Notary Law. Although Article 3 point (4) jo. Article 4 point (13) of the Indonesian Notary Code of Ethics do not explicitly prohibit notaries from engaging in brokerage activities in land transactions through social media, an ethical interpretation reveals that such conduct constitutes a breach of professional ethics. In notarial practice, the principle of partiality is not recognized as part of the fundamental values governing the execution of a notary's duties.

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui bentuk tanggung jawab hukum notaris apabila melakukan praktik sebagai makelar dalam transaksi tanah melalui media sosial serta penafsiran terhadap larangan dalam Kode Etik Notaris diterapkan pada praktik notaris sebagai makelar pemasaran tanah di media sosial. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Hasil riset menunjukan bahwa notaris yang merangkap menjadi makelar tanah terkhusus menggunakan medium sosial media mencederai kepatutan-kepatutan seorang notaris yang mempengaruhi kehormatan dan jabatan notaris sebagaimana konstruksi Pasal 17 huruf i UUJN yang mencederai pula Profesionalisme seorang notaris. Apabila terbukti melakukan tindakan makelar dalam transaksi tanah melalui media sosial sebagaimana ketentuan Pasal 85 UUJN. Sebagaimana dikonstruksikan dalam Pasal 3 angka 4 jo. Pasal 4 angka 13 Kode Etik Notaris Indonesia, tidak terdapat ketentuan yang eksplisit terhadap larangan notaris melakukan praktik sebagai makelar dalam transaksi tanah

melalui media sosial. Namun, apabila menelisik dalam pendekatan etik terhadap notaris yang bersikap berpihak justru merupakan pelanggaran terhadap etik notaris. Dari konteks profesi kenotariatan, asas keterberpihakan bukan merupakan bagian dari prinsip dasar dalam menjalankan jabatan notaris.

1. Pendahuluan

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (“UUJN-P”) mengatur bahwa “notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan menjalankan kewenangan lainnya yang diatur dalam perundang-undangan”. Sebagai seorang pejabat publik, notaris memegang peran yang sentral, terutama dalam memastikan keabsahan dan validitas dokumen-dokumen yang menyangkut kepentingan hukum individu maupun badan hukum.¹ Notaris berkewajiban dalam menjamin kepastian hukum kepada publik dalam membuat akta yang sah secara hukum.² Dengan demikian, notaris memegang peranan vital dalam berbagai transaksi dan kegiatan legal di masyarakat, termasuk yang berkaitan dengan pernikahan, warisan, transaksi properti, serta perusahaan. Profesi notaris adalah profesi yang vital dalam penegakkan hukum di Indonesia. Publik mempercayai notaris untuk menjadi saksi dalam setiap kegiatan dan/atau hubungan hukum yang baru terbentuk. Sehingga, notaris wajib bersikap netral dan imparial. Sebagai pihak yang netral dan imparial, notaris dituntut untuk bersikap profesional dan tidak menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan.³ Dengan demikian, notaris dapat melayani masyarakat dengan baik dan menjalankan tugasnya, linear dengan etika profesinya.

Selain itu, kedudukan notaris sebagai pejabat umum menjadikannya bagian integral dari sistem hukum nasional yang berfungsi dalam memberikan legitimasi terhadap tindakan hukum pribadi masyarakat. Tindakan dan keputusan yang diambil oleh notaris memuat konsekuensi hukum yang luas, yang berdampak pula pada kepentingan pihak-pihak yang mempercayakan urusannya kepada notaris. Oleh karenanya, profesionalisme notaris bersifat wajib untuk dijalankan oleh notaris.

Dalam pelaksanaan tugasnya, notaris wajib berintegritas dan senantiasa menjunjung tinggi martabat profesinya sesuai dengan kaidah-kaidah kode etik notaris. Pun dalam aspek pelayanan kepada masyarakat, notaris akan dihadapkan dengan berbagai karakter, kebutuhan, dan kepentingan yang berbeda-beda, baik dalam pembuatan akta otentik, ataupun legalisasi dokumen.⁴ Meski demikian, notaris wajib berpegangan teguh dengan kode etik profesinya, agar tidak berpengaruh dengan kepentingan-

¹ Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, 1 ed. (PT Citra Aditya Bakti, 2005), 113.

² Tri Ulfi Handayani dkk., “Urgensi Dewan Kehormatan Notaris dalam Penegakan Kode Etik Notaris di Kabupaten Pati,” *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 52, <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2531>.

³ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, 1 ed. (UII Press, 2009), 5.

⁴ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta* (Mandar Maju, 2011), 63.

kepentingan segelintir pihak. Mengingat setiap tindakan notaris, mengandung tanggung jawab hukum yang besar dan harus dijalankan dengan hati-hati dan profesional. Kode etik notaris menjadi pedoman yang mengatur batas perilaku seorang notaris dalam menjalankan wewenangnya. Setiap pelanggaran terhadap kode etik tidak hanya mencoreng nama pribadi notaris, namun juga citra lembaga notariat secara keseluruhan. Oleh karenanya, komitmen dalam bergerak dalam koridor kode etik notaris menjadi nilai utama yang harus dijaga.

Hingga hari ini, profesi notaris bisa dibilang merupakan salah satu profesi bergengsi di bidang hukum dan cukup diminati di masyarakat. Hal ini tentunya tidak luput atas peran organisasi profesi notaris yang berkontribusi besar dalam menjaga standar etika bahkan meningkatkan profesionalisme tiap-tiap anggotanya. Antusiasme masyarakat terhadap profesi notaris turut direspons secara positif oleh pemerintah melalui pembukaan beragam program studi kenotariatan di perguruan tinggi negeri secara merata di seluruh wilayah Indonesia.

Sayangnya, peningkatan jumlah notaris, utamanya di wilayah perkotaan menimbulkan persaingan yang semakin ketat dalam memperoleh klien. Fenomena tersebut mendorong sebagian oknum notaris dalam mencari alternatif sumber penghasilan di luar tugas jabatannya. Salah satunya adalah praktik sebagai perantara atau makelar dalam transaksi jual beli tanah.⁵ Hal ini umumnya didorong oleh pemahaman notaris terhadap bidang pertanahan, mengingat sebagian notaris juga merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (**"PPAT"**). Pengetahuan dan pengalaman tersebut memberikan kemudahan bagi klien dalam bertransaksi dengan pembeli tanah, pun secara administratif dengan notaris itu sendiri. Namun, praktik tersebut cenderung berioritasi pada eskalasi keuntungan ekonomi, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan pelanggaran etika profesi jabatan notaris.

Sebagai rambu-rambu dalam menjalankan tugas dan wewenang notaris sebagai pejabat publik, UUJN tidak secara eksplisit mengatur mengenai larangan bagi notaris untuk menjalankan profesi sebagai makelar tanah. Namun apabila dikaitkan dengan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (**"UUJN"**) yang mengatur mengenai sumpah atau janji jabatan notaris, maka hal tersebut jelas bertentangan dengan nilai dan etika profesi notaris. Pun dalam Pasal 4 UUJN, notaris diwajibkan untuk mengucapkan sumpah dalam menjalankan jabatannya, agar senantiasa amanah, jujur, saksama, mandiri, dan imparial. Notaris pun dituntut untuk senantiasa menjaga sikap dan perilaku, serta menjalankan tugasnya sesuai dengan kode etik profesi, menjunjung tinggi kehormatan, matabat dan tanggungjawabnya sebagai pejabat publik. Notaris yang berprofesi sebagai makelar tanah, berpotensi menimbulkan konflik kepentingan apabila ia juga turut memproses dokumen-dokumen hukum atas objek tersebut. Notaris berpotensi menjadi bias, karena merasa memiliki kepentingan terhadap keberhasilan atas transaksi tersebut. Akibatnya, notaris dapat dianggap gagal dalam menjaga profesionalisme dan menjaga

⁵ Virany Inkiriwang, "Notaris dalam Menjalankan Jabatannya Bertindak sebagai Makelar Tanah dan Pengurusannya Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris" (Skripsi, Universitas Indonesia, 2010), 18.

reputasinya sendiri, pun memberikan kepastian hukum kepada klien dan masyarakat.⁶ Notaris yang kemudian memutuskan untuk turut berperan sebagai makelar tanah, dapat dikatakan bahwa tindakannya berpotensi menyalahi komitmen etik yang telah diikrarkan dalam sumpah jabatannya sebagai notaris. Dalam praktiknya, konflik kepentingan ini sering kali sulit dibuktikan secara formal. Masyarakat sebagai pihak yang menggunakan jasa notaris berhak mendapatkan kepastian bahwa notaris tidak memiliki kepentingan ekonomi atau komersial dalam transaksi yang sedang ia dampingi. Apabila imparsialitas ini terkontaminasi, maka akan timbul ketidakpercayaan publik terhadap profesi notaris secara menyeluruh.

Dalam konteks transaksi tanah, isu ini menjadi krusial mengingat objek yang diperjualbelikan juga menyangkut hak atas tanah. Dalam artian, memiliki nilai ekonomi tinggi dan berdampak langsung pada kepastian hukum kepemilikan. Apabila notaris terlibat aktif sebagai makelar sekaligus pembuatan akta, maka akan timbul isu hukum mengenai validitas akta, yang mewajibkan notaris untuk turut memberikan tanggung jawab hukum apabila di kemudian hari timbul sengketa atas akta tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa peran notaris yang merangkap sebagai makelar, tidak hanya berpotensi menimbulkan persoalan etik, namun juga dapat berimplikasi atas tanggung jawab hukum perdata, administratif hingga pidana. Kondisi ini menunjukkan bahwa pelanggaran etika tidak hanya berdampak pada citra, namun juga keberlangsungan karir notaris. Dengan demikian, penting bagi notaris untuk menjaga etika bukan hanya sebagai kewajiban moral, namun juga sebagai bentuk proteksi terhadap pribadinya.

Berdasarkan latar belakang tersebut, adapun 2 (dua) permasalahan hukum yang dapat penulis rumuskan sebagai berikut: 1) Apa bentuk tanggung jawab hukum notaris apabila melakukan praktik sebagai makelar dalam transaksi tanah melalui media sosial? 2) Bagaimana penafsiran terhadap larangan dalam Kode Etik Notaris diterapkan pada praktik notaris sebagai makelar pemasaran tanah di media sosial.

Tujuan penulisan ini ialah mengetahui bentuk tanggung jawab hukum notaris apabila melakukan praktik sebagai makelar dalam transaksi tanah melalui media sosial serta penafsiran terhadap larangan dalam Kode Etik Notaris diterapkan pada praktik notaris sebagai makelar pemasaran tanah di media sosial. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi nyata dalam memahami etika notaris di era digital. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi, baik bagi penelitian berikutnya maupun rekomendasi kebijakan yang adaptif terhadap perkembangan teknologi. Pun harapannya isu ini tidak hanya menjadi polemik etika dan profesionalitas, namun juga refleksi terhadap eksistensi jabatan notaris sebagai penjaga moralitas hukum di antara dinamika sosial masyarakat modern.

Sebelumnya terdapat beberapa artikel yang memiliki kemiripan oleh beberapa akademisi, yakni: (1) Artikel berjudul *"Notaries That Run Business As the Land Broker"*,⁷ yang membahas mengenai kemuliaan profesi notaris yang menuntut latar belakang

⁶ Lydia Virginia Nadea dan Fully Handayani Ridwan, "Etika Notaris di Media Sosial Ketika Profesionalisme Dipertaruhkan," *Doktrina: Journal of Law* 8, no. 1 (2025): 55, <https://doi.org/10.31289/doktrina.v8i1.13609>.

⁷ Habib Adjie dan I. Komang Cri Khrisna, "Notaris That Run Business As the Land Broker," *Journal of Law, Policy and Globalization* 69 (2018): 92.

pendidikan hukum, keahlian kenotariatan, serta pengucapan sumpah jabatan pada saat pengangkatan. Apabila seorang notaris turut berperan sebagai makelar tanah, maka dapat dipastikan hal tersebut telah mencoreng kehormatan dan merendahkan jabatan notaris yang seharusnya bersikap tidak berpihak. Hal ini jelas bertentangan dengan prinsip imparialitas dan dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan dalam kode etik notaris; (2) Artikel berjudul “Pelanggaran Notaris yang Bekerja sama Melalui Platform Media Sosial dengan Pihak Ketiga”⁸ yang membahas mengenai promosi jabatan pembuatan akta yang telah melanggar sumpah jabatan, serta ketentuan Kode Etik Notaris semata-mata untuk kepentingan pribadinya dengan menjadi makelar tanah. Hal ini dilakukan melalui media sosial, seperti TikTok, yang seharusnya dimanfaatkan sebagai media untuk edukasi hukum. Artikel ini menegaskan bahwa perlu dilakukan pembaruan UUJN dan Kode Etik Notaris agar lebih mengikuti perkembangan dan lebih tegas dalam mengatur batasan penggunaan media sosial.

Meski kedua penelitian tersebut sama-sama membahas mengenai rangkap jabatan notaris sebagai makelar notaris, namun artikel pertama menitikberatkan pada potensi sanksi, sedangkan artikel kedua menitikberatkan pada promosi rangkap jabatan tersebut. Sedangkan, penelitian ini fokus membedah secara normatif, bentuk tanggung jawab dan penafsiran larangan bagi notaris dalam merangkap jabatan sebagai makelar tanah. Oleh karena itu, penelitian ini bersifat orisinal dan ditujukan untuk mengisi *gap analysis* terhadap sumber pustaka mengenai topik terkait, yang dikemas dalam artikel berjudul **“Tanggung Jawab Hukum Notaris atas Praktik Sebagai Makelar dalam Transaksi Tanah Melalui Media Sosial”**.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan berlandaskan pada pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Tujuannya adalah guna menilai konsistensi dan kesesuaian suatu ketentuan hukum, baik peraturan yang sama maupun berbeda secara hierarki. Hasil analisis terhadap ketentuan hukum tersebut, akan menjadi dasar dalam membangun argumentasi⁹ atas isu yang dibahas dalam jurnal ini. Metode perolehan bahan hukum, menggunakan metode studi kepustakaan. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan terkait jabatan notaris dan sumber bahan hukum sekunder, meliputi buku, jurnal, doktrin, dan literatur terkait lainnya.¹⁰

3. Hasil Dan Pembahasan

3.1. Bentuk Tanggung Jawab Hukum Notaris Apabila Melakukan Praktik sebagai Makelar dalam Transaksi Tanah Melalui Media Sosial

Secara sejarah, profesi notaris di Indonesia berkembang pesat seiring perubahan dalam sistem hukum dan politik negeri ini. Sebelumnya, notaris hanya dianggap sebagai

⁸ Vivia Chandra dan Tjhong Sendrawan, “Pelanggaran Notaris yang Bekerja sama Melalui Platform Media Sosial dengan Pihak Ketiga,” *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 4, no. 6 (2024): 2633, <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i6>.

⁹ Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, 13 ed. (Prenada Media, 2017), 133.

¹⁰ Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, 181.

pejabat publik yang memiliki kewenangan dalam menyusun akta otentik.¹¹ Akan tetapi, seiring berkembangnya hukum di Indonesia, peran notaris justru semakin luas. Pada praktiknya notaris kini tidak hanya bertugas menandatangani akta, tetapi juga memberikan nasihat hukum kepada masyarakat dan badan hukum.¹² Fenomena ini menunjukkan adanya pergeseran paradigma terhadap fungsi notaris, dari pelaksana hukum formal menjadi aktor aktif dalam dinamika ekonomi masyarakat. Pergeseran profesi notaris ini juga membuat fenomena baru di kalangan masyarakat apabila ditarik dari segi kacamata profesionalisme serta etik notaris itu sendiri.

Apabila melihat hukum positif di Indonesia, makelar didefinisikan dalam Pasal 62 Kitab Undang Undang Hukum Dagang ("KUHD") yang mengatur bahwa "Makelar adalah seorang pedagang-perantara yang diangkat oleh Presiden atau oleh pembesar yang oleh Presiden telah dinyatakan berwenang untuk itu. Ia menyelenggarakan perusahaannya dengan melakukan pekerjaan-pekerjaan sebagaimana termaktub dalam pasal 64, seraya mendapat upahan atau provisi tertentu, atas amanat dan nama orang-orang dengan siapa ia tak mempunyai sesuatu hubungan yang tetap". Sedangkan, Kamus Besar Bahasa Indonesia ("KBBI"), mendefinisikan makelar sebagai "perantara perdagangan (antara pembeli dan penjual); orang yang menjualkan barang atau mencari pembeli; pialang".¹³ Seiring dengan berkembangnya teknologi serta pesatnya era globalisasi, praktik makelar yang dilakukan oleh notaris acap kali menggunakan medium media sosial berupa *facebook*, *instagram*, serta jejaring sosial lainnya. Dengan demikian, batas antara aktivitas profesional dan komersial menjadi semakin kabur, utamanya apabila notaris terlibat dalam aktivitas promosi tanah yang bersifat publik.

Secara umum, masyarakat menuntut pelayanan publik yang cepat, praktis, dan efisien, tanpa harus terjebak dalam proses birokrasi yang kompleks dan berbelit-belit. Kondisi ini tercermin dari meningkatnya kecenderungan masyarakat dalam menggunakan jasa makelar dalam melaksanakan urusan-urusan administratif, mulai dari awal transaksi hingga serah terima. Makelar berperan sebagai perantara antara penjual dan pembeli, sehingga dianggap memiliki pengetahuan yang mumpuni dalam hal prosedur birokrasi dan administrasi di lembaga pelayanan publik dibanding para pihak sendiri. Meskipun penggunaan jasa atas makelar ini menimbulkan biaya tambahan, namun mengingat tupoksinya dalam menjamin efisiensi waktu, maka para pihak rela mengeluarkan biaya atas jasanya.

Fenomena rangkap profesi antara notaris dan makelar banyak ditemukan di Bali, khususnya di Kawasan Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung salah satu kawasan dengan pertumbuhan properti paling pesat di pulau tersebut.¹⁴ Pesatnya

¹¹ Nawaaf Abdullah dan Munsyarif Abdul Chalim, "Kedudukan dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik," *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 656, <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2508>.

¹² Abdul Halim, "Pentingnya Integritas dan Komitmen Notaris dalam Menjalankan Fungsinya," *Jurnal Fenomena* 22, no. 1 (2024): 55, <https://doi.org/10.36841/fenomena.v22i1.4432>.

¹³ "Arti kata makelar - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online," Oktober 2025, <https://kbbi.web.id/makelar.html>.

¹⁴ NusaBali, "Pertumbuhan Properti Di Canggu Menggeliat, Pengembang Sasar Bisnis Kavling," Oktober 2025, <https://www.nusabali.com/berita/197152/pertumbuhan-properti-di-canggu-menggeliat-pengembang-sasar-bisnis-kavling>.

perkembangan bisnis properti di daerah ini, mendorong notaris turut terlibat dalam aktivitas makelar, baik tanah secara keseluruhan ataupun kavling. Praktik ini justru sering kali menghasilkan keuntungan lebih besar dibandingkan peran notaris dalam pembuatan akta. Praktik ini muncul dengan dilatarbelakangi oleh pengetahuan notaris mengenai bidang pertanahan.¹⁵ Berbekal pengetahuan dan pengalaman tersebut, beberapa oknum notaris memilih untuk menjalankan usaha sampingan sebagai makelar, dengan orientasi memperoleh keuntungan ekonomi atau tambahan penghasilan di luar tugas jabatannya. Hal ini menunjukkan perlunya pengawasan yang lebih intens, utamanya di daerah dengan intensitas transaksi properti yang tinggi.

Dengan penggunaan media sosial yang begitu masif dalam berbagai kalangan masyarakat di Indonesia, bukan hal yang tidak mungkin notaris menggunakan medium media sosial dalam praktiknya sebagai makelar pertanahan. Seiring dengan kemajuan teknologi, terutama hadirnya media sosial, notaris menghadapi dinamika dan tantangan yang semakin kompleks. Media sosial yang semula digunakan sebagai alat komunikasi personal, kini berkembang menjadi ruang digital yang berdampak luas pada berbagai bidang kehidupan, termasuk dalam praktik dan eksistensi profesi notaris.¹⁶ Platform media sosial yang acapkali digunakan oleh makelar tanah, yakni *Facebook Marketplace*, *Instagram*, *Tiktok*, serta *Whatsapp Business*. Namun, yang biasa digunakan oleh makelar tanah adalah *Facebook Marketplace* karena platform tersebut menyediakan ruang interaksi yang luas, terbuka, dan berbasis komunitas, sehingga memungkinkan terjadinya proses promosi, negosiasi, dan distribusi informasi properti secara efisien dan berbiaya rendah. Selain itu, algoritma Facebook yang menyesuaikan konten dengan preferensi pengguna memungkinkan iklan properti menjangkau calon pembeli potensial di wilayah tertentu, sesuai dengan lokasi, minat, serta aktivitas daring mereka.

Sebagaimana telah dijabarkan bahwa *Facebook Marketplace* merupakan platform yang biasa digunakan oleh makelar tanah serta oknum notaris yang merangkap sebagai makelar, dalam pelbagai unggahan dalam *Facebook Marketplace* penulis menemukan komunitas-komunitas terkait makelar tanah, salah satunya Persatuan Makelar Tanah Bali (Permata Bali) yang secara terang-terangan mencantumkan “Free Biaya Notaris” yang mana diduga kuat bekerjasama dengan oknum notaris yang secara bersama-sama menjadi makelar tanah. Fenomena memanfaatkan media sosial menunjukkan perubahan struktur praktik profesional hukum di Indonesia, dari yang bersifat formalistik menjadi lebih pragmatis dan digital yang menimbulkan perdebatan etis dan yuridis. Perubahan ini menuntut adanya adaptasi regulasi agar dapat mengakomodir tantangan digitalisasi profesi notaris secara proporsional.

UUJN yang berperan sebagai rambu-rambu dalam menjalankan tugas dan wewenang notaris sebagai pejabat publik secara eksplisit tidak mengatur mengenai rijkid sanksi notaris sebagai makelar tanah. Pasal 17 ayat (1) UJN-P mengatur sebagai berikut:

“(1) Notaris dilarang:

¹⁵ Jozan Adolf dkk., “Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan,” *Notarius* 13, no. 1 (2020): 181.

¹⁶ Chandra dan Sendrawan, “Pelanggaran Notaris yang Bekerja sama Melalui Platform Media Sosial dengan Pihak Ketiga,” 54.

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan. Yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap Tanah dan cap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatut kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Nota Notaris."

Makelar pada prinsipnya merupakan profesi yang *profit oriented*, karena memperoleh imbalan atau komisi yang secara langsung bergantung pada berhasil atau tidaknya suatu transaksi. Orientasi keuntungan tersebut secara struktural menempatkan makelar dalam posisi untuk mendorong terwujudnya kesepakatan demi kepentingan ekonominya sendiri. Apabila kita melihat dari unsur keperdaataan mengenai hak (*recht*) dan kewajiban (*Verplichting*) makelar tanah, makelar berhak memperoleh imbalan atas jasa yang telah diberikan dalam mempertemukan para pihak atau membantu proses penjualan suatu barang. Namun demikian, apabila makelar tidak berhasil mendapatkan pembeli atau tidak berhasil menjual barang yang dimaksud, maka pada umumnya ia tidak berhak menerima pembayaran dari prinsipal¹⁷. Berdasar pada penjelasan tersebut, makelar mempunyai peranan sebagai berikut: a) Bertindak untuk mempertemukan para pihak, b) Memiliki kepentingan ekonomis terhadap terlaksananya transaksi, c) Secara praktis sering berpihak pada pihak yang memberikan komisi.

Peran makelar sebagaimana dijelaskan diatas berbanding terbalik dengan profesi notaris sebagai pejabat publik yang terikat pada prinsip a) Independensi, b) Ketidakberpihakan, c) Menghindari konflik kepentingan dan d) Menjaga kehormatan dan martabat jabatan. Apabila seorang notaris terlebih dahulu bertindak sebagai makelar dalam suatu transaksi dan kemudian membuat serta mengesahkan akta otentik atas transaksi yang sama, maka secara yuridis timbul keadaan yang mengandung *conflict of interest*. Konflik tersebut bersifat struktural karena notaris memiliki kepentingan finansial yang secara langsung bergantung pada terlaksananya transaksi, sehingga independensi seorang notaris dalam merumuskan kehendak para pihak patut dipertanyakan. Kondisi demikian berpotensi mencederai fungsi notaris yang wajib netral dengan peran privat yang bertendensi berorientasi keuntungan, serta menimbulkan persepsi keberpihakan yang dapat menggerus kepercayaan publik terhadap integritas dan kehormatan jabatan notaris.

Permasalahan sebagaimana dimaksud justru mencederai kepatutan-kepatutan seorang notaris yang mempengaruhi etika jabatan notaris sebagaimana konstruksi Pasal 17

¹⁷ Muhammad Faiz Adzani Rizkiawan, "Makelar : Sebuah Tinjauan Terhadap Kedudukan Hukum, Tanggung Jawab, Dan Resiko Profesi" (Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2022).

huruf I UUJN-P yang mencederai pula Profesionalisme seorang notaris. Suatu jabatan dikatakan sebagai jabatan yang profesional apabila melaksanakan keahliannya dengan berlandaskan pada ketentuan kode etik dan hukum positif terkait.¹⁸ Frasa Profesional diambil dari akar kata profesi. Dalam KBBI, profesi didefinisikan sebagai “bidang pekerjaan yang dilandasi pendidikan keahlian (keterampilan, kejuruan, dan sebagainya) tertentu”.¹⁹ Lebih lanjut, kata profesional didefinisikan sebagai “sesuatu yang bersangkutan dengan profesi, sesuatu yang memerlukan kepandaian khusus untuk menjalankannya”.²⁰ Sedangkan, profesionalisme diartikan sebagai “mutu, kualitas, dan tindak tanduk yang merupakan ciri suatu profesi atau orang yang profesional”.²¹ Notaris yang profesional sudah kodratnya menumbuhkan kecintaan terhadap profesinya sebagai jabatan yang mulia dengan melaksanakan tugasnya secara bertanggung jawab dan berorientasi kepada kepentingan umum. Pun pengabdian tersebut juga harus dilandaskan pada rasa hormat terhadap martabat kemanusiaan serta kepatuhan terhadap kode etik profesi. Dengan demikian, masyarakat dapat percaya terhadap profesi notaris, tidak hanya sebatas kemampuan intelektualnya, namun juga integritas dan komitmen moral yang melekat pada jabatan yang diemban.

Tindakan notaris dalam menjalankan praktik makelar tanah melalui media sosial merupakan bentuk pelanggaran terhadap profesionalitas dan etika jabatan notaris merujuk pada Kode Etik Notaris Indonesia. Dalam Pasal 3 angka (2) dan (3) Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia (“I.N.I”), diatur bahwa setiap notaris wajib menghormati serta senantiasa menjunjung harkat dan martabat jabatannya, sekaligus menjaga dan membela kehormatan organisasi profesi. Keterlibatan notaris dalam praktik makelar, termasuk melalui media sosial, secara normatif bertentangan dengan ketentuan tersebut karena aktivitas makelar pada hakikatnya bersifat *profit oriented* dan cenderung memihak pada kepentingan pihak tertentu yang memberikan komisi. Orientasi keuntungan tersebut menempatkan notaris dalam posisi memiliki kepentingan langsung atas terlaksananya suatu transaksi, sehingga netralitas dan independensinya sebagai pejabat umum menjadi terkompromikan. Dalam keadaan demikian, notaris tidak lagi berdiri sebagai pihak yang seimbang di antara para pihak, melainkan berpotensi terdorong untuk mengarahkan atau mempengaruhi substansi transaksi demi keberhasilan yang berdampak pada imbalan ekonominya.

Notaris yang berpegang teguh pada prinsip nertalitas berarti notaris tidak memihak kepada salah satu pihak yang berkepentingan dalam akta. Notaris wajib memberikan pelayanan hukum secara seimbang kepada semua pihak yang menghadap (para pihak), dengan tetap menjaga kedudukan yang setara. Netralitas merupakan fondasi penting dalam menjaga kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris sebagai

¹⁸ Muhammad Soleh Aminullah dan Nur Julian Majid, “ASAS-ASAS PENYELENGGARAAN NEGARA PESPEKTIF UNDANG-UNDANG DAN HUKUM ISLAM,” *Mitsaqan Ghalizhan* 4, no. 1 (2024): 43, <https://doi.org/10.33084/mg.v4i1.6843>.

¹⁹ “Arti kata profesi - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online,” Oktober 2025, <https://kbbi.web.id/profesi>.

²⁰ “Arti kata profesional - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online,” Oktober 2025, <https://kbbi.web.id/profesional>.

²¹ “Arti kata profesionalisme - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online.,” Oktober 2025, <https://kbbi.web.id/profesionalisme>.

pejabat umum²². Pejabat umum merupakan seseorang yang mengemban suatu jabatan, yang kemudian diangkat serta diberhentikan negara, yang diberikan wewenang dan kewajiban agar dapat memenuhi kepentingan anggota masyarakat di bidang hukum keperdataan. Selain itu, sesuai dengan angka (4) pasal yang sama, pun notaris berkewajiban untuk bertindak secara mandiri, jujur imparial, dan bertanggung jawab. Dengan demikian, keterlibatan notaris dalam menjalankan aktivitas makelar melalui media sosial, jelas menciderai nilai-nilai etis dan kepercayaan publik terhadap profesi notaris. Pelanggaran ini pada akhirnya tidak hanya mencoreng reputasi notaris sebagai individu, namun juga melemahkan legitimasi kelembagaan profesi notaris yang telah dijaga selama ini.

Notaris yang dituntut untuk netral dan tidak memihak sebagaimana diatur dalam kode etik bertolak belakang dengan makelar tanah memiliki karakteristik pekerjaan yang secara inheren bersifat memihak kepada kliennya, karena fungsi utamanya adalah mewakili dan memperjuangkan kepentingan pihak yang diwakilinya dalam proses pemasaran, negosiasi harga, serta penyelesaian transaksi jual beli tanah. Apabila terbukti melakukan tindakan makelar dalam transaksi tanah melalui media sosial sebagaimana ketentuan Pasal 85 UUJN, atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris, beberapa sanksi dapat dikenakan, yakni:

- “a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara;
- d. pemberhentian dengan hormat; atau
- e. pemberhentian dengan tidak hormat.”

Etika dan moral memiliki keterikatan satu sama lain dengan kebebasan serta tanggung jawab di mana keduanya tidak dapat dipaksakan penerapannya. K. Bertens berpendapat bahwa etika adalah suatu refleksi kritis, metodik dan sistematis tentang tingkah laku manusia, sejauh berkaitan dengan norma²³. Maka apabila dikaitkan dengan Teori etika profesi merupakan kajian mengenai perilaku manusia yang dikaitkan dengan norma-norma yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat, khususnya dalam konteks pelaksanaan suatu pekerjaan profesional. Dalam kedudukannya sebagai pejabat umum, notaris dalam menjalankan fungsi pelayanan hukum kepada masyarakat wajib berpegang teguh pada standar etika profesi agar kepercayaan dan penghargaan publik terhadap profesi tersebut tetap terjaga. Meski demikian, pelanggaran terhadapnya tentu dapat menimbulkan akibat yang merugikan, baik bagi diri sendiri, maupun orang lain, baik dalam lingkup kecil maupun besar. Sebagai bentuk tanggung jawab atas pelanggaran terkait, organisasi profesi meninjau perlu adanya penerapan sanksi terhadap setiap pelanggaran kode etik profesi. Hal ini ditujukan guna memastikan bahwa setiap profesional, khususnya

²² Maulia Bella Sari dan Djoni Sumardi Gozali, “Netralitas Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit,” *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 6 (2025): 3475–92, <https://doi.org/10.56338/jks.v8i6.7864>.

²³ M. Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, 2 ed. (Sinar Grafika, t.t.). hlm.44

di lingkungan notaris, senantiasa menjalankan tugasnya dengan menjunjung tinggi etika dan kehormatan profesi yang berlaku.

3.2. Penafsiran terhadap Larangan dalam Kode Etik Notaris Diterapkan pada Praktik Notaris sebagai Makelar Pemasaran Tanah di Media Sosial

Menurut Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo dalam *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, interpretasi atau penafsiran hukum dipahami sebagai salah satu cara dalam proses penemuan hukum yang bertujuan memberikan kejelasan terhadap rumusan norma dalam undang-undang, sehingga batas dan cakupan penerapan kaidah tersebut dapat ditentukan secara tepat ketika dihadapkan pada suatu peristiwa konkret.²⁴ Lebih lanjut, Mertokusumo dan Pitlo mengidentifikasi enam metode penafsiran hukum atau interpretasi yang lazim digunakan oleh hakim. Enam metode yang dimaksud adalah 1) interpretasi gramatikal atau bahasa, 2) interpretasi teleologis atau sosiologis, 3) interpretasi sistematis atau logis, 4) interpretasi historis, 5) interpretasi komparatif atau perbandingan, dan 6) interpretasi futuristis. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode interpretasi gramatikal diarahkan untuk menelaah secara cermat rumusan norma dalam UUNJ guna menentukan apakah terdapat larangan eksplisit terhadap notaris yang menjalankan peran sebagai makelar. Melalui pendekatan kebahasaan, penafsiran difokuskan pada bunyi pasal-pasal yang mengatur kewajiban, larangan, serta prinsip independensi dan ketidakberpihakan notaris. Apabila secara tekstual tidak ditemukan frasa atau istilah yang secara tegas melarang notaris menjadi makelar, maka berdasarkan interpretasi gramatikal semata tidak dapat disimpulkan adanya pelanggaran normatif dalam arti larangan tertulis.

Kode Etik Notaris Indonesia merupakan pedoman moral dan perilaku yang wajib dipatuhi oleh setiap notaris. Hal ini diterapkan guna menciptakan standar profesional yang menjaga profesi notaris untuk tetap berada dalam koridor independensi, kejujuran, dan netralitas²⁵. Sebagai pejabat publik, dalam menjalankan tugasnya notaris wajib tetap menjaga kehormatan, keluhuran martabat, dan kepercayaan masyarakat terhadap jabatan notaris, sekaligus memastikan bahwa setiap notaris menjalankan tugasnya secara profesional, independen, dan berlandaskan moralitas hukum. Kode Etik Notaris Indonesia diatur dalam keputusan I.N.I yang dikeluarkan di Banten tertanggal 30 Mei 2015 tentang Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia. Pelanggaran Kode Etik Notaris terhadap notaris yang melakukan tindakan yang memncerimnkan “keterberpihakan” pada praktik sebagai makelar dalam transaksi tanah melalui media sosial melanggar konstruksi Pasal 3 angka 4 jo. Pasal 4 angka 13 Kode Etik Notaris Indonesia yang mengatur bahwa:

BAB III KEWAJIBAN, LARANGAN, DAN PENGECUALIAN Kewajiban Pasal 3

²⁴ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, 2 ed. (Citra Aditya Bhakti, 2013).

²⁵ Merry Rimadini, “Klasifikasi Dan Standar Sanksi Terhadap Notaris yang Meninggalkan Wilyah Jabatannya Atas Asas Kepastian Hukum,” *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 6 (2025): 3653–74, <https://doi.org/10.56338/jks.v8i6.7888>.

Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) wajib:

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris;
3. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan;
4. Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;

...dst."

Larangan Pasal 4

Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) dilarang :

...

13. Tidak melakukan Kewajiban dan melakukan Pelanggaran terhadap Larangan sebagaimana dimaksud dalam Kode Etik dengan menggunakan media elektronik, termasuk namun tidak terbatas dengan menggunakan internet dan media sosial;
14. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi;
15. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku;

...dst."

Sebagaimana dikonstruksikan dalam Pasal 3 angka 4 jo. Pasal 4 angka 13 Kode Etik Notaris Indonesia, tidak terdapat ketentuan yang eksplisit terhadap larangan notaris melakukan praktik sebagai makelar dalam transaksi tanah melalui media sosial. Lebih lanjut, penafsiran kontekstual juga diperlukan dalam memahami substansi larangan tersebut. Media sosial merupakan fenomena baru yang tidak secara eksplisit diatur dalam rumusan awal Kode Etik Notaris Indonesia. Namun apabila media sosial dimanfaatkan oleh notaris dalam hal menawarkan tanah, mempromosikan properti, atau menghubungkan penjual dan pembeli, maka substansinya merupakan aktivitas makelar. Apabila menelisik dalam pendekatan etik terhadap notaris yang bersikap berpihak justru merupakan pelanggaran terhadap etik notaris. Sebagai profesi yang berakar pada prinsip-prinsip moral, pelaksanaan jabatan notaris menuntut setiap pemegangnya untuk bertindak berdasarkan kewajiban yang bersumber dari itikad baik dan kesadaran etis pribadi, bukan semata-mata didorong oleh orientasi pada tujuan akhir atau hasil yang ingin diperoleh.²⁶ Kode etik merupakan pedoman moral atau etika yang berlaku bagi suatu profesi terkhusus notaris, yang memuat kewajiban apa saja yang harus dijalankan dalam melakukan tugasnya berkaitan dengan profesi yang telah dipilih tersebut. Oleh karenanya, larangan dalam kode etik tidak hanya dapat dimaknai secara sistematis, namun juga secara dinamis—dengan mengikuti perkembangan sosial dan teknologi, tanpa kehilangan nilai dasar profesi kenotariatan.

²⁶ Vina Akfa Dyani, "Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte," *Lex Renaissance* 2, no. 1 (2017): 11, <https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss1.art11>.

Apabila seorang notaris juga bertindak sebagai makelar tanah, hal tersebut merupakan tindakan yang merusak citra baik jabatan notaris. Tindakan notaris yang demikian, seakan-akan menghilangkan nilai martabat jabatan notaris. Bahkan, tindakan tersebut bisa membuat orang lain berpikir bahwa jabatan notaris tidak lebih dari pekerjaan biasa, sama saja dengan pekerjaan makelar. Hal yang sama pula dikonstruksikan dalam UUJN-P sebagaimana Pasal 17 yang telah dijelaskan sebelumnya, yang mana posisi notaris sebagai makelar dalam transaksi tanah melalui media sosial yang notabene sebagai perantara antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah, sekaligus membuatkan akta jual belinya, yang bertentangan dengan kode etik notaris, karena idealnya posisi notaris terpisah dari hubungan antara penjual dan pembeli bukan berada ditengah-tengah mereka. Terlebih lagi, sebagai penghubung penjual dan pembeli, bahkan sampai ikut ambil bagian dalam kesepakatan jual beli tersebut. Oleh karenanya, keterlibatan notaris dalam praktik makelar, maupun dalih membantu pihak tertentu, tetap dianggap sebagai pelanggaran etik.

Penafsiran progresif terhadap larangan ini juga dapat ditinjau dari jabatan notaris yang merupakan bagian dari struktur pelayanan hukum publik. Notaris bukan merupakan pelaku usaha, melainkan pejabat publik yang diberikan kewenangan tertentu oleh negara. Dengan demikian, apabila notaris menjadi perantara dalam transaksi tanah, ia dianggap telah menggeser orientasi jabatannya dari pelayan publik menjadi kegiatan komersial. Pergeseran orientasi ini tentu mengancam independensi jabatan notaris sebagai pihak yang idealnya melaksanakan asas netralitas dan imparsialitas.

Dalam konteks profesi kenotariatan, asas keterberpihakan tidak dikenal sebagai bagian dari prinsip dasar pelaksanaan jabatan notaris. Sebaliknya, notaris justru wajib berpegang pada asas netralitas dan imparsialitas, yaitu prinsip yang menuntut setiap notaris untuk bersikap tidak memihak kepada salah satu pihak dalam setiap perumusan akta autentik. Ketentuan ini linear dengan pengaturan berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUJN-P yang mengatur bahwa:

“(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;

....dst”

Pasal *a quo* merupakan pengejawantahan integritas profesi notaris, yakni bersikap independen (diukur melalui ketidakberpihakan), adil (*fairness*), serta dapat dipercaya (*trustworthiness*). Nilai-nilai tersebut jelas bertentangan apabila notaris merangkap jabatan sebagai makelar. Profesi makelar dapat dilakukan oleh siapa saja tanpa didasari dengan latar belakang pendidikan tertentu, tata cara pengangkatan resmi, maupun kewajiban dalam mengucapkan sumpah jabatan sebelum menjalankan pekerjaannya. Profesi makelar utamanya dilandaskan kepada kepercayaan klien untuk menggunakan jasanya, dengan tugas utama memperantarai pihak-pihak yang

berkepentingan dan akan memperoleh komisi sebagai bentuk balas jasa. Tidak terdapat ketentuan perundang-undangan yang mengatur secara khusus mengenai wewenang serta larangan dalam menjalankan profesi wewenang ini. Sedangkan, kaitannya dengan profesi notaris, apabila notaris terbukti melanggar prinsip independensi, terdapat sanksi tegas yang dapat dijatuhkan sesuai dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan. Hal ini dimuat dalam Pasal 6 Kode Etik Notaris Indonesia sebagaimana diatur dalam Keputusan I.N.I tertanggal 30 Mei 2015 tentang Perubahan Kode Etik Notaris melalui Kongres Luar Biasa di Banten. Berikut verbatim dimaksud:

**“BAB IV
SANKSI
Pasal 6**

1. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:
 - a. Teguran;
 - b. Peringatan;
 - c. Pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan;
 - d. Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan;
 - e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.
2. Penjatuhan sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.
3. Dewan Kehormatan Pusat berwenang untuk memutuskan dan menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh anggota biasa (dari Notaris aktif) Perkumpulan, terhadap pelanggaran norma susila atau perilaku yang merendahkan harkat dan martabat notaris, atau perbuatan yang dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap notaris.”

Berbeda halnya jika notaris hanya memberikan keterangan atau nasihat kepada pihak yang membutuhkan informasi terkait bidang pertanahan. Notaris yang memberikan nasihat tersebut, semata-mata untuk memberikan penjelasan sesuai dengan kebutuhan pihak yang mempertanyakan informasi tersebut. Hal ini bersifat insidental dan tidak dapat dilaksanakan secara berkelanjutan sebagaimana profesi makelar pada umumnya. Sebaliknya, praktik ini justru sejalan dengan fungsi jabatan notaris, yakni sebagai pihak yang dapat dipercaya dalam memberi keterangan atau informasi hukum bagi masyarakat.

4. Kesimpulan

Bentuk tanggung jawab hukum notaris apabila melakukan praktik sebagai makelar dalam transaksi tanah melalui media sosial adalah pertanggungjawaban administratif dan etik. Meskipun tidak terdapat larangan eksplisit dalam Kode Etik Notaris, praktik tersebut secara substantif bertentangan dengan prinsip independensi, imparialitas, serta kewajiban menjaga kehormatan dan martabat jabatan sebagaimana diatur dalam UUJN. Oleh karena itu, notaris yang terbukti melakukan praktik makelar dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 85 UUJN berupa teguran lisan, teguran tertulis,

pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat, serta sanksi etik sesuai mekanisme organisasi profesi.

Meskipun dalam Pasal 3 angka 4 jo. Pasal 4 angka 13 Kode Etik Notaris Indonesia, tidak secara eksplisit menyebutkan larangan notaris melakukan praktik sebagai makelar dalam transaksi tanah melalui medium media sosial. Namun, apabila ditelaah dalam pendekatan etik menunjukkan bahwa penggunaan media sosial untuk menawarkan, mempromosikan, atau memperantarai transaksi tanah secara substansial merupakan pelanggaran terhadap prinsip independensi, imparialitas, serta kehormatan jabatan. Dalam konteks profesi kenotariatan, penafsiran progresif dari larangan tindakan tersebut adalah menurunkan martabat profesi, serta menggeser orientasi jabatan notaris dari pelayanan publik menjadi kepentingan komersial, sehingga dinilai sebagai bentuk pelanggaran etik yang dapat dikenakan sanksi sesuai ketentuan kode etik dan peraturan organisasi.

Daftar Pustaka/ Daftar Referensi

Buku

- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. 1 ed. UII Press, 2009.
- Ishaq, M. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. 2 ed. Sinar Grafika, t.t.
- Fuady, Munir. *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*. 1 ed. PT Citra Aditya Bakti, 2005.
- Marzuki, Mahmud. *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. 13 ed. Prenada Media, 2017.
- Mertokusumo, Sudikno, dan A. Pitlo. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. 2 ed. Citra Aditya Bhakti, 2013.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju, 2011.

Jurnal

- Abdullah, Nawaaf, dan Munsyarif Abdul Chalim. "Kedudukan dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 655-64. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2508>.
- Adjie, Habib, dan I Komang Cri Khrisna. "Notaris That Run Business As the Land Broker." *Journal of Law, Policy and Globalization* 69 (2018): 214-21.
- Adolf, Jozan, Widhi Handoko, dan Muhammad Azhar. "Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan." *Notarius* 13, no. 1 (2020): 181-92.
- Aminullah, Muhammad Soleh, dan Nur Julian Majid. "Asas-Asas Penyelenggaraan Negara Pespektif Undang-Undang Dan Hukum Islam." *Mitsaqan Ghalizan* 4, no. 1 (2024): 36-51. <https://doi.org/10.33084/mg.v4i1.6843>.
- Chandra, Vivia, dan Tjhong Sendrawan. "Pelanggaran Notaris yang Bekerja sama Melalui Platform Media Sosial dengan Pihak Ketiga." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik* 4, no. 6 (2024). <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i6>.

- Dyani, Vina Akfa. "Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte." *Lex Renaissance* 2, no. 1 (2017): 162-76. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss1.art11>.
- Halim, Abdul. "Pentingnya Integritas dan Komitmen Notaris dalam Menjalankan Fungsinya." *Jurnal Fenomena* 22, no. 1 (2024): 1-13. <https://doi.org/10.36841/fenomena.v22i1.4432>.
- Handayani, Tri Ulfi, Agustina Suryaningtyas, dan Anis Mashdurohatun. "Urgensi Dewan Kehormatan Notaris dalam Penegakan Kode Etik Notaris di Kabupaten Pati." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 51-64. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v5i1.2531>.
- Sari, Maulia Bella, dan Djoni Sumardi Gozali. "Netralitas Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit." *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 6 (2025): 3475-92. <https://doi.org/10.56338/jks.v8i6.7864>.

Skripsi

- Inkiriwang, Virany. "Notaris dalam Menjalankan Jabatannya Bertindak sebagai Makelar Tanah dan Pengurusannya Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris." Skripsi, Universitas Indonesia, 2010.
- Nadea, Lydia Verginia, dan Fully Handayani Ridwan. "Etika Notaris di Media Sosial Ketika Profesionalisme Dipertaruhkan." *Doktrina: Journal of Law* 8, no. 1 (2025): 53-77. <https://doi.org/10.31289/doktrina.v8i1.13609>.
- Muhammad Faiz Adzani Rizkiawan. "Makelar: Sebuah Tinjauan Terhadap Kedudukan Hukum, Tanggung Jawab, Dan Resiko Profesi." Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2022.

Website

- "Arti kata makelar - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online." Oktober 2025. <https://kbbi.web.id/makelar.html>.
- "Arti kata profesi - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online." Oktober 2025. <https://kbbi.web.id/profesi>.
- "Arti kata profesional - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online." Oktober 2025. <https://kbbi.web.id/profesional>.
- "Arti kata profesionalisme - Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online." Oktober 2025. <https://kbbi.web.id/profesionalisme>.
- NusaBali. "Pertumbuhan Properti Di Canggü Menggeliat, Pengembang Sasar Bisnis Kavling." Oktober 2025. <https://www.nusabali.com/berita/197152/pertumbuhan-properti-di-canggü-menggeliat-pengembang-sasar-bisnis-kavling>.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).