

**IMPLEMENTASI SANKSI ETIKA PROFESI
TERHADAP SEORANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM MANJALANKAN JABATANNYA**

TESIS

**SRI RAHAYU KUSWATININGSIH, S.H
0606008771**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2009**

**IMPLEMENTASI SANKSI ETIKA PROFESI
TERHADAP SEORANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM MANJALANKAN JABATANNYA**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**

**SRI RAHAYU KUSWATININGSIH, S.H
0606008771**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya sendiri,
Dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk
Telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : **Sri Rahayu Kuswatiningsih, S.H**
NPM : **0606008771**

Tanda Tangan :

Tanggal : **08 Januari 2009**

PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Sri Rahayu Kuswatiningsih, S.H.

NPM : 0606008771

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Implementasi Sanksi Etika Profesi Terhadap Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Menjalankan Jabatannya.

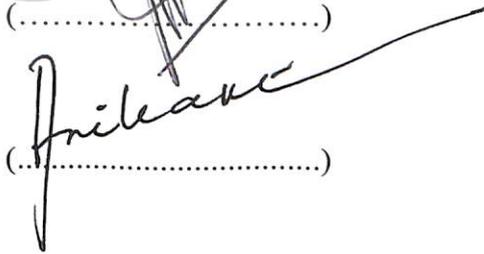
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Chairunnisa S. Selenggang, S.H., M.Kn., 

Eddy Koeswarni, S.H., M.Kn. 

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. 

Penguji : Arikanti Natakusumah, S.H. 

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 8 Januari 2009

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan Yang Maha Pemurah yang telah melimpahkan berkat dan rahmat-Nya, sehingga penulisan tesis yang berjudul **“Implementasi Sanksi Etika Profesi Terhadap Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Menjalankan Jabatannya”** yang ada dihadapan pembaca dapat diselesaikan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia serta keinginan kuat untuk memberikan sumbangan pemikiran guna melengkapi kajian-kajian sebelumnya dan pengantar untuk kajian-kajian selanjutnya yang sejenis.

Bagian pertama tesis ini menguraikan gambaran umum yang mencakup latar belakang masalah, perumusan masalah, metode penelitian dan sistematika penelitian. Pada bagian kedua tentang analisa dan pembahasan, berisi teori-teori dan hasil penelitian berkaitan dengan masalah yang telah dirumuskan. Kemudian pada bagian ketiga tentang penutup diuraikan beberapa kesimpulan serta saran-saran. Berdasarkan sistematika tersebut, terlihat berbagai pandangan dan ketentuan-ketentuan hukum yang menyatakan tentang sanksi etika profesi terhadap PPAT dalam menjalankan jabatannya.

Akhir kata, semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Depok, 08 Januari 2009

Penulis

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas berkat rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan naskah tesis ini.

Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, tentunya akan sangat sulit untuk menghadapi beragam tantangan dan rintangan yang kerap menghadang. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih kepada: **Ibu Hj. Chairunnisa Said Selenggang S.H., M.Kn.**, dan **Ibu Enny Koeswarni., S.H., M.Kn.**, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini; **Ibu Arikanti Natakusumah, S.H.**, dan **Bapak Dr., Drs., Widodo Suryandono**, selaku penguji yang telah memberikan kritikan dan masukan demi kesempurnaan tesis ini. Segenap Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data dari literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Selanjutnya, ucapan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada seluruh dosen dan staf pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia: **Bu Farida Prihatini**, **Bu Darwani Sidi Bakaruddin**, **Pak Winarno Martani**, **Pak Prahasto**, **Prof. Wahyono**, **Bu Surini**, **Pak Yunus Husein**, **Pak Huda**, dan semuanya yang membuat ilmu itu jadi pelita hati, atas bimbingan dan bantuannya sejak mengikuti perkuliahan hingga selesainya penulisan tesis ini. Tak lupa pula penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada seluruh civitas akademika Universitas Indonesia atas lingkungan ilmiah yang kondusif.

Akhirnya, dengan rasa haru dan bahagia, dengan cinta dan hormat yang tulus, penulis mengucapkan terimakasih tak terhingga kepada: **Alm. H. Basir Nurdin** dan **Hj. Syafekah Hanum** (kedua orangtua penulis yang penulis sayangi, Umi semoga Allah SWT memberikan kesehatan dan umur yang panjang untuk Umi, Amin); suami tercinta **Papi Eko Prasetyo** Papi thanks a lot buat semuanya: sayangnya, cintanya, juga judesnya yang menjadi semangat saat Bunda menyelesaikan tesis ini, dan anandaku tersayang **Ghanta Nafiri Nursena Utoyo**, makasih ya nak atas sholat malamnya buat Bunda (keduanya, belahan jiwa yang

kepadanya tesis ini penulis persembahkan); **Hj. Puspa sari Dewi, SH, MKn, Hj. Sri Wahyuni, SE, MBA**, (saudara-saudara penulis, terimakasih atas doa yang segudang); serta **Bunda Hj. Uga Wiranto, SH, MSi**, terimakasih atas doa malam dalam sujud Bunda untuk Ayu semoga Allah SWT membalas berlipat kebaikan Bunda selama ini dengan kesehatan dan kebahagiaan, Amin.

Kemudian tak lupa penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. **Papi Boss** yang **Ph.D, Afif Rusman BBA, MBA.**,
2. Anak-anakku tersayang: **Galih, Andrea, Puri**, dan dua bayi mungil di perutnya, **Norman, Yuda, Bani**, dan anak-anak alamku di Magelang,
3. **Basir Nurdin Family: Kak Idah, Bang Ijul, Kak Won, Alm. Kak Ani, Bang Tombom, Kak Inong, Tetem, Kak Ade**, dan keluarganya masing-masing.
4. **Bang Udin, Bang Iyen**, dan keluarganya masing-masing,
5. **Tim Balai Hanura**, terimakasih pengertiannya,
6. **Mas Sus, Mba Ifas dan Intan**,
7. **Om To, Tante Antien, Icha, Anto, Nanda, Om Ton, Tante Nani**,
8. **Bayu Prasetyo, Wawan dan Keluarga** di Magelang,
9. Sahabat seperjuangan **MKn 2006: Aswan** yang selalu ngabur, **Jaka Fiton** yang jangkung tea, **Nopah Monaya** yang manis dan kayak arab, **Melly, Saint, Krishna, Koh Heri, Pandu** orang Magelang, **Mila** yang stress pisan, dll.
10. Sahib-sahib di sekre **MKn FHUI: Mas Bowo, Pak Parman, Pak Zainal, Pak Aji**,
11. Semua pihak yang tidak disebutkan satu persatu dalam tesis ini (tanpa bermaksud mengurangi penghormatan dan penghargaan penulis), terimakasih atas bantuannya, dan terimakasih atas segalanya.

Semoga Allah SWT berkenan memberikan rahmat, rahman, taufik, dan hidayah-Nya kepada kita semua. Semoga pemilik sembah sujud para makhluk, Zat yang Maha Sempurna, memberikan balasan lebih besar atas segenap bantuan semua pihak. Amin.

Depok, 08 Januari 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **Sri Rahayu Kuswatiningsih, S.H**
NPM : **0606008771**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Departemen : **Kenotariatan dan Pertanahan**
Fakultas : **Hukum**
Jenis Karya : **Tesis**

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Implementasi Sanksi Etika Profesi Terhadap Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Menjalankan Jabatannya

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, Mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 08 Januari 2009

Yang menyatakan

(Sri Rahayu Kuswatiningsih, S.H)

ABSTRAK

Nama : **SRI RAHAYU KUSWATININGSIH, S.H.**
NPM : **0606008771**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul : **Implementasi Sanksi Etika Profesi Terhadap Seorang
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam
Menjalankan Jabatannya**

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum, dimana peraturan perundang-undangan menentukan bahwa PPAT dalam melaksanakan tugasnya bertumpu kepada dua aspek, yaitu didasari oleh hukum yang mengatur kebendaan tanah beserta sistem pendaftaran tanah dan publikasi, dan hukum yang mengatur kebendaan bukan tanah. Seorang PPAT oleh peraturan hukum tanah berwenang untuk membuat akta-akta tanah. PPAT, merupakan PPAT yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN), sedangkan peraturan perundang-undangan mengenal dan mengakui PPAT sementara dan PPAT khusus, yang ditunjuk oleh BPN dalam menjalankan fungsi dan tugas administrasi pemerintahan selaku pejabat tata usaha Negara. PPAT dalam menjalankan profesinya belum memiliki kode etik sebagai standar penilaian jika terjadi pelanggaran etika profesi. Oleh karena itu, sanksi apakah yang dapat diterapkan jika PPAT melanggar etika dan siapa yang berwenang memberikan sanksi kepadanya. Dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan dengan pendekatan yuridis normatif, penelitian ini mengamati dan menganalisa secara seksama pelaksanaan jabatan oleh PPAT dan kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional yang diberikan oleh peraturan yang ada, serta bagaimana upaya pemberian sanksi jika PPAT melanggar etika. Dari hasil penelitian yang dilakukan, ternyata belum ada standar etika profesi yang berlaku terhadap PPAT dalam melaksanakan profesinya, oleh karena itu kedepan diharapkan agar semua organisasi PPAT dilibatkan dalam merumuskan kode etik yang berlaku bagi PPAT, agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.

Kata Kunci : PPAT, Kode Etik Profesi.

ABSTRACT

Name : **SRI RAHAYU KUSWATININGSIH, S.H.**
N.P.M : **0606008771**
Program Of Study : **Master Of Notary**
Title : **Implementation of Profession Ethics Sanction to an Officer of Land Deed in Implementing his duty**

An Officer for Land Deed (PPAT) is a public officer, where the regulation establish that An Officer for Land Deed (PPAT) in implement his duty refer to two aspect, which are by the law that ruled on object of land and its system of registration and publication, and the law that ruled on object of not land. An Officer for Land Deed (PPAT), by land law having authorization to forming land deeds. An Officer for Land Deed (PPAT) must be authorized by Chief of National Land Agency (BPN), on the other side regulated law knows and recognizes temporary PPAT and special PPAT, which must be appointed by BPN on running its function and duty in governmental administration as State Administration Officer. An Officer for Land Deed (PPAT) in implement his duty not yet have his own code of ethic as an assessment standard if there are trespassing in professional ethic. Therefore, what sanction could be applied if An Officer for Land Deed (PPAT) trespass an ethic and who is have an authority to hand over. By using the library research with juridist-normative approach, this research was observe and analyze the implementation of authority by the Officer for Land Deed (PPAT) and the authority of the National Land Agency (BPN) that given by the regulation, as well as how the endeavors of sanction gift if the Officer for Land Deed (PPAT) trespass the ethic. From the result of research that I did, in fact there isn't the professional ethic standard that progress to An Officer for Land Deed (PPAT) in implementing his profession, therefore, in the future expected for all of the Officer for Land Deed (PPAT) organization involved in formulate the code of ethic, to avoid the dispute could be happened.

Key Words : Officer For Land Deed-Notary, Code Of Profession Ethic

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas.....	ii
Halaman Pengesahan.....	iii
Kata Pengantar.....	iv
Ucapan Terimakasih.....	v
Halaman Lembar Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah.....	vii
Abstrak.....	viii
Daftar Isi.....	x
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pokok-Pokok Permasalahan.....	5
1.3 Metode Penelitian.....	5
1.4 Sistematika Penulisan.....	6
BAB 2 ANALISA DAN PEMBAHASAN	
2.1 Keterkaitan Kebendaan Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah dan Akta-Akta Otentik di Bidang Pertanahan.....	7
2.2 Eksistensi PPAT di Indonesia.....	20
2.3 Etika dan Etika Profesi PPAT Selaku Pejabat Umum.....	30
2.3.1 Pelaksanaan Profesi PPAT.....	31
2.3.2 Pembuatan Akta Tanah oleh PPAT dan Tuntutan Etis Dalam Pergaulan Kehidupan Masyarakat.....	37
2.3.3 Etika Profesi Adalah Martabat PPAT.....	44
2.4 Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Penegak Etika profesi Terhadap PPAT.....	49

BAB 3 PENUTUP

3.1 Simpulan..... 52
3.2 Saran..... 53

DAFTAR REFERENSI.....54



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998¹ menjelaskan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang selanjutnya disebut KBPN No. 1 Th 2006 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 69 Peraturan KBPN No. 1 Th 2006, untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT, maka wajib dibentuk organisasi profesi PPAT dimana organisasi profesi PPAT tersebut wajib menyusun satu kode etik profesi yang berlaku secara nasional yang wajib ditaati oleh semua anggota PPAT. Penyusunan kode etik profesi tersebut disusun secara bersama-sama oleh anggota organisasi profesi PPAT.

Organisasi profesi PPAT yang ada dan diakui saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang merupakan perkumpulan/organisasi bagi para PPAT yang berdiri sejak tanggal 24 September 1987 dan diakui sebagai badan hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman tanggal 13 April 1989 Nomor C2-3281.HT.01.03.Th. 89. IPPAT merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan fungsi Pejabat Umum sebagaimana hal itu telah diakui dan mendapat pengesahan dari pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tersebut diatas

¹ Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 (16 Mei 2006).

dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 11 Juli 1989 Nomor 55 Tambaha Nomor 32.

Hermien Hadiati Koeswadji berpandangan bahwa terhadap PPAT yang telah mengucapkan *beroeps eed* (Sumpah atau Janji), pada waktu memasuki jabatannya, sepatutnya diikat oleh *beroeps ethiek, professional ethiec* (etika profesi), dalam hal tersebut;²

“*Beroeps ethiek, professional ethiec* (etika profesi) merupakan pedoman perilaku bagi para pengemban profesi PPAT dalam kedudukannya dalam lingkup dunia ke-PPAT-an [*uit hoofde van zijn ambt of betrekking*] adalah analog dengan etika masyarakat. Etika profesi merupakan bagian dari etika masyarakat, dan antara etika profesi tidak boleh bertentangan dengan etika masyarakat yang berlaku umum, karena PPAT merupakan salah satu sub sistem dalam sistem masyarakat secara keseluruhan (sumpah atau janji, *belovende eed, politieke eed*, yang bersumpah patuh-setia kepada Negara Republik Indonesia dan Pancasila, Undang-Undang Dasarnya.....dst).”

“Sehingga etik masyarakatlah yang harus diutamakan. Etika masyarakat dan etika ke-PPAT-an saling mempengaruhi, atau dengan perkataan lain, nilai dan pandangan hidup yang dicerminkan oleh etika PPAT merupakan perlambang martabat dan nilai yang dianut oleh profesi PPAT dalam suatu masyarakat tertentu dan waktu tertentu. Jadi etika PPAT dapat berubah dan ditentukan (kembali) oleh etika masyarakat yang berlaku pada suatu waktu tertentu, mengenai suatu masalah tertentu, berdasarkan konsensus (kesepakatan) pendapat para pengemban (ahli) dalam bidang ilmu yang bersangkutan.”

Di dalam PP Peraturan Jabatan PPAT maupun Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006 sebagai peraturan pelaksanaannya, tidak secara tegas menyatakan organisasi profesi PPAT haruslah tunggal, berarti ada lebih dari satu organisasi PPAT. Sampai pada saat ini organisasi yang ada dan diketahui, yang menampung anggotanya serta diakui Kepala BPN adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Asosiasi Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (ASPPAT-Ind)³. Sampai saat ini kode etik profesi PPAT belum terbentuk dan diakui secara nasional, yaitu kode etik yang disusun dan disahkan oleh Kepala BPN, baik yang diusulkan atas inisiatif IPPAT ataupun ASPPAT-Ind sendiri-sendiri atau bersama-sama kepada Kepala BPN, sebagaimana perintah Peraturan KBPN No. 1 Th.

² Hermien Hadiati Koeswadji, *Hak Ingkar (Verschoningsrecht) Dari Notaris dan Hubungannya Dengan KUHAP. Media Notariat* Nomor. 22-23-24-25 Tahun VII, (Januari-April-Juli-Oktober 1992) : 127.

³ Boedi Harsono; *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi 2005, Cetakan Ke-10, Jilid 1, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. XLIV-XLVI.

2006, sejak berlakunya Peraturan tersebut (16 Mei 2006) ataupun masa sebelum adanya juga diundangkan Peraturan KBPN itu.

Berbeda dengan kedudukan organisasi profesi Notaris yang mandiri dan bahkan keberadaannya sangat kuat sekali sebagai suatu badan hukum. Organisasi profesi PPAT, yang ada maupun yang kemungkinan di masa mendatang akan bermunculan, tidak terdapat kemandirian dan posisinya sangat lemah, yaitu karena peran Menteri⁴ (menurut ketentuan PP Peraturan Jabatan PPAT) atau Kepala Badan (yang dimaksud adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional, menurut ketentuan Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006), bahwa Pembinaan dan Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan. Pembinaan dan pengawasan yang dimaksud dalam pelaksanaannya oleh kepala Badan Pertanahan, Kepala kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan sesuai dengan Pasal 65 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.⁵

Menurut Pasal 66 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006 pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh kepala Kepala badan adalah sebagai berikut:

1. Memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
2. Memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;
3. Melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya;
4. Menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya;
5. Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.

Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Badan Pertanahan Nasional⁶ itu sendiri sedemikian berpengaruh, yaitu dalam pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Karena Tugas (pemerintahan) kelembagaan BPN ialah di bidang

⁴ Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT. PP Peraturan Jabatan PPAT, *loc cit.* Pasal 33.

⁵ Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006, *loc cit.* Pasal 65 ayat 1 dan 2.

⁶ Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional*, Perpres No. 10 Tahun 2006 (16 April 2006).

pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Lembaga non departemen ini dan kepala lembaganya bertanggung jawab kepada Presiden Republik Indonesia.⁷

Etika bukanlah hukum positif, etika profesi merupakan sekumpulan aturan etis atau moral yang berlaku bagi anggota, yang membentuk aturan tersebut dan menjadi anggota dalam kelompok atau kumpulannya (organisasi) dengan daya ikat dan ketaatan sesuai acuan moralitas. Norma hukum dibuat untuk jaminan keteraturan dan ketertiban secara umum oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi juga subyek hukum yang berdaulat, sebagaimana Undang-Undang Dasar 1945 di dalam Pasal 1 menyatakan bahwa Negara Indonesia ialah Negara kesatuan yang berbentuk Republik. Dengan itu Kedaulatan berada di tangan rakyat dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar. Bahwasanya atas dasar itu Negara Indonesia adalah negara hukum.⁸

Ketiadaan etika profesi PPAT yang diterapkan oleh organisasi profesi PPAT menjadi suatu masalah sekaligus tuntutan akan profesionalitas, yang menghendaki penerapan etika atau moralitas. Padahal pembuatan akta-akta bidang pertanahan harus terpenuhi dalam masyarakat. Sedangkan seperti kita ketahui dalam Jabatan PPAT hanya diatur oleh peraturan hukum setingkat Peraturan Pemerintah dan oleh peraturan perundang-undangan, PPAT yang wajib membentuk organisasi profesi dan mematuhi kode etik profesi meliputi PPAT dan PPAT Sementara. Yang harus dimaklumi akan sulit sekali menegakkan aturan hukum kepada mereka secara patut, adil dan seksama apalagi suatu etika profesi. Karena menurut Pasal 1 ayat 1 jo. Pasal 7 ayat 1 PP Peraturan Pejabat PPAT, yang dimaksud PPAT adalah PPAT yang dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum. Dan dalam Pasal 1 ayat 2 jo. Pasal 5 ayat 3 PP Peraturan Jabatan PPAT, PPAT Sementara adalah Camat atau Kepala Desa.

⁷ *Ibid.* Pasal 1 ayat 1 dan 2.

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945 Beserta Perubahannya.*

1.2. Pokok-Pokok Permasalahan

Setelah dipaparkan dalam latar belakang, maka tesis hukum ini diberikan judul “Implementasi Sanksi Etika Profesi Terhadap Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam menjalankan Jabatannya.”

Dari latar belakang, pokok-pokok masalah yang ditemui meliputi :

1. Sanksi apakah yang dapat dikenakan kepada seorang PPAT yang melanggar etika dalam melaksanakan jabatannya sementara kode etik PPAT belum terbentuk?
2. Siapakah yang berwenang memberikan sanksi jika seorang PPAT melanggar etika?

1.3. Metode Penelitian

Metodologi mempunyai peranan yang sangat penting dalam penelitian dan pengembangan pengetahuan karena mempunyai beberapa fungsi, antara lain adalah untuk menambah kemampuan para ilmuwan untuk melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap serta untuk memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui. Oleh sebab itu, metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.⁹ Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan yuridis-normatif yang bersifat deskriptif-eksplanatoris, yaitu mengacu kepada peraturan-peraturan tertulis atau hukum positif serta bahan-bahan hukum lainnya, yang disajikan dengan menerangkan, memperkuat atau menguji dan bertujuan untuk mencari hubungan-hubungan yang ada diantara berbagai variable yang diteliti atau menguji ada tidaknya hubungan tersebut. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui literatur-literatur kepustakaan. Sedangkan alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan yang terdiri dari: *Pertama*, Bahan hukum primer yaitu antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

⁹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hlm. 7.

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, *Kedua*, Bahan hukum sekunder, antara lain buku-buku tentang hukum pertanahan dan etika, serta hasil-hasil penelitian terdahulu, *Ketiga*, Bahan hukum tersier, antara lain kamus hukum sebagai penunjang untuk mendapatkan data mengenai masalah yang akan dibahas. Sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dengan melakukan studi yang mendalam, kemudian menganalisa dan mengolah secara kualitatif bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang kemudian disajikan secara dekriptif-eksplanatoris.

1.4. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan Tesis ini terbagi atas **BAB 1 PENDAHULUAN**, **BAB 2 ANALISA DAN PEMBAHASAN** dan **BAB 3 PENUTUP (SIMPULAN DAN SARAN)**, yaitu :

Pada Bab 1, menguraikan mengenai alasan-alasan serta pemaparan yang melatarbelakangi permasalahan, judul penelitian, pokok permasalahan, diuraikan pula metode penelitian dan sistematika penulisan.

Pada Bab 2, di uraikan proses analisa yang menyeluruh pada bahasan dengan uraian asas dan kaidah disertai peraturan-peraturan hukum **menyangkut pejabat pembuat akta tanah, notaris dan etika profesi** guna adanya pemecahan permasalahan

Pada Bab 3, akan diperoleh Simpulan dan Saran-Saran akan diberikan sebagai suatu hasil penelitian berkaitan dengan rangkaian kedua bab sebelumnya dari tesis ini.

BAB 2

ANALISA DAN PEMBAHASAN

2.1. Keterkaitan Kebendaan Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah Dan Akta-Akta Otentik Di Bidang Pertanahan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)²⁰ membedakan antara hak kebendaan dan hak perorangan secara nyata, dalam pandangannya Wirjono Prodjodikoro menyatakan, ialah antara lain:²¹

“Bahwa KUH Perdata, dalam Buku II menetapkan cara tertentu untuk membentuk suatu hak kebendaan yang mengenai barang tak bergerak (*onroerende goederen*), yaitu dengan membikin suatu *gerechtelijke akte*, suatu akta yang dibuat di depan seorang pejabat tertentu, sedangkan dalam Buku III KUH Perdata, Pasal 1338 dikatakan, bahwa segala persetujuan, bagaimanapun caranya diadakan, sudah bersifat mengikat kedua belah pihak, asal saja terbentuk menurut syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Bahwa hak-hak kebendaan diatur dalam Buku II KUH Perdata merupakan suatu sistem tertutup. Ini berarti, segala sesuatu dalam Buku II itu, adalah hak kebendaan. Yang lazim dianggap tidak termasuk dalam pengertian hak kebendaan, ialah hak warisan (*recht van erfgenaamschap*), yang diatur dalam Pasal 830 sampai dengan Pasal 1130. Hak warisan ini tidak dapat dikatakan masuk golongan hak kebendaan, karena merupakan hak untuk meneruskan kedudukan seseorang yang meninggal dunia sehubungan dengan kekayaannya pada umumnya.”

Mendukung pendapat tersebut, Herlien Budiono memaparkan pemikirannya, bahwa dasar dari KUH Perdata dikenal asas kemandirian (*zelfstandigheid*) dan individualitas dari subyek hukum. Berdasarkan asas tersebut, menurutnya:²²

“Ketentuan-ketentuan di dalam KUH Perdata yang mengatur hubungan antar subyek hukum, mengatur pula hubungan insidental antar subyek hukum yang pada dasarnya suatu hubungan hukum yang terus menerus dari dua orang atau lebih. Walaupun demikian, titik permulaannya tetap pada kebebasan untuk berusaha, perlindungan hak milik, kebebasan untuk berkumpul (asosiasi) dan yang lebih umum adalah hak perorangan yang otonom dan kebebasan berkontrak.”

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijke Wetboek*) [dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan]. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, cetakan ke-23, (Jakarta : Pradya Paramita, 1990).

²¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, (Jakarta : Intermassa, 1986), hal. 95 dan hal 97.

²² Herlien Budiono, *Persekutuan Perdata (Maatschap)*, Media Notariat Edisi Ke-3, (Jakarta : INI, 3 Nopember 2007), hal. 64.

Pada tanggal 24 September 1960 berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)²³ dan kemudian disempurnakan setelah 36 (tigapuluh enam) tahun lamanya, di tanggal 9 April 1996 berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan)²⁴, telah membulatkan konsepsi hukum adat Indonesia, bahwa benda terbagi atas benda tanah dan benda bukan tanah. Peraturan hukum UUPA dan UU Hak Tanggungan, telah mencabut berlakunya : a. *Agrarische Wet (Staatblad 1870 Nomor 55)*; b. Ketentuan mengenai *Domeinverklaring*; c. *Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatblad 1872 Nomor 117)*, dan; d. Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang masih berlaku pada saat mulai berlakunya undang-undang ini, seperti pernyataan dari Konsiderans Memutuskan dan Penjelasan Umum angka II.2 (Dasar-Dasar Dari Hukum Agraria Nasional) dari UUPA.

Seiring dengan pencabutan ketentuan tersebut dan pemberlakuan UU Pokok-Pokok Agraria (yang bersandarkan pada konsepsi hukum adat, di dalamnya terdapat asas pemisahan horizontal), berarti konsepsi hak-hak atas tanah yang diatur KUH Perdata, khususnya asas perlekatan vertikal, yang bertumpu pada tanah, menjadi tidak relevan dan tidak berlaku lagi. Demikian pula terhadap ketentuan hipotek dari Buku II KUH Perdata dibatasi berlakunya oleh UU Hak Tanggungan.

Bila kita membaca dan memaknai dengan jelas dari bunyi ketentuan Pasal 1 ayat 2 dan 3 *juncto* Pasal 2 ayat 1 dan 2 *juncto* Pasal 3 *juncto* Pasal 4 *juncto* Pasal 5 dari UUPA, bahwa hubungan hukum antara bangsa Indonesia dengan tanah merupakan suatu hak dan hak menguasai Negara, dengan membedakan obyek antara tanah (permukaan bumi) dengan bukan tanah (air, tubuh bumi dan ruang di atas tanah atau permukaan bumi) yang berlandaskan ketentuan hukum adat atau

²³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Th. 1960, LN No. 104, Th. 1960. TLN No. 2043.

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Th. 1996, LN No. 42 Th. 1996. TLN No. 3632.

hukum asli bangsa Indonesia. Dengan demikian hak-hak atas tanah yang selanjutnya dibicarakan di dalam UUPA menurut ketentuan Pasal 16 *juncto* Pasal 20 sampai dengan Pasal 51, merupakan suatu prinsip atau asas hukum yang demikian tegas membedakan kebendaan dalam kaidah hukum benda nasional di Indonesia yaitu antara benda tanah dan bukan tanah, sebagai suatu kepemilikan berstatus hak tertentu guna kepentingan subyek hukum, yaitu orang perseorangan atau badan hukum.

Semua aturan adat yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia perseorangan atau bersama-sama, dengan harta benda atau harta kekayaan, dinamakan hukum adat harta benda. Sebagaimana L.J. van Apeldoorn menjelaskan bahwa:²⁵

“Hukum adat ini tidak mengenal sistem pembagian seperti hukum benda (*vermogensrecht*) menurut hukum perdata barat meteriel [*Burgelijke Wetboek* (BW)/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)], yang membagi dalam hukum harta mutlak yang disebut “hukum kebendaan” yang mengatur hak-hak kebendaan, dan hukum harta yang relatif yang disebut “hukum Perjanjian”, yang mengatur tentang perhutangan dan perikatan.”

Mengenai Hak milik atas benda, Hilman Hadikusuma menjelaskan menurut hukum adat dapat dilihat perbedaannya dengan konsep kepemilikan dengan hukum perdata barat peninggalan Hindia Belanda (BW atau KUH Perdata), harta benda yang diatur dalam hukum adat:²⁶

“Tidak semata-mata mengenai harta yang bernilai uang, tetapi juga kekeluargaan, kebersamaan dan magis-religius. Begitu pula ia tidak membedakan antara barang-barang yang berwujud atau tidak berwujud, barang bergerak (*roeroende goederen*) atau barang tidak bergerak (*onroerende goederen*). Kesemua harta benda itu dilihat menurut apa adanya. Jadi sifatnya sederhana dan mengandung asas-asas kekeluargaan dan keagamaan dan dipengaruhi susunan kemasyarakatannya. Menurut hukum adat “hak milik” atas benda berarti “hak kepunyaan” atau “hak punya” yang tidak bersifat mutlak.”

KUH Perdata, sebenarnya juga menitikberatkan makna dari berbagai peraturannya pada tanah, hanya saja tidak secara eksplisit. Pasal 506 misalnya, dalam menentukan apa yang dinamakan benda-benda tak bergerak, menyebutnya

²⁵ L.J. van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Pradhya Paramita, 1976), hal. 234.

²⁶ Hilman Hadikusuma, *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001), hal.24

pertama-tama “bidang-bidang tanah dan apa yang didirikan di atasnya. Berbeda dengan hukum adat, sedemikian tegasnya membedakan hak-hak atas benda dan kebendaan terbagi atas tanah dan bukan tanah, yang menurut pandangan Wirjono Prodjodikoro ialah:²⁷

“Benda yang paling penting adalah tanah. Seorang manusia tidak dapat hidup tanpa tanah..... Karena itu layak, apabila dalam hukum adat berbagai peraturan mengenai hak-hak atas benda, berpusat pada hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah itu diperlakukan secara agak istimewa, berbeda dengan hak-hak benda lain yang bukan tanah..... Dengan demikian, yaitu pentingnya tanah bagi hidup manusia, dan tidak adanya kepribadian bidang-bidang tanah yang berdasarkan atas bentuk tubuhnya, telah menyebabkan demi ketertiban umum dan kepastian hukum, perlunya peraturan-peraturan hukum mengenai tanah. Peraturan ini, agak lain daripada peraturan-peraturan hukum mengenai benda-benda lain yang bukan tanah.”

Berbeda dari hak milik barat yang disebut sebagai *eigendom* (hak milik pribadi atau hak individual atau hak pribadi) dalam arti hak untuk menikmati dengan leluasa dan untuk berbuat leluasa terhadap harta benda dengan kekuasaan sepenuhnya (Pasal 570 KUH Perdata). Dan pembagian kebendaan diatur dengan Pasal 503 sampai dengan 505 KUH Perdata dalam Buku II (tentang Kebendaan), yang telah membedakan kebendaan menjadi benda atau barang yang bewujud atau tidak bewujud, benda atau barang bergerak atau tidak bergerak, dan benda atau barang bergerak yang dapat dihabiskan, dan ada yang tidak dapat dihabiskan; yang dapat dihabiskan adalah barang-barang yang habis karena dipakai.

Karena asas hukum di dalam Pasal 17 *Algemeine Bepalingen van Wetgeving voor Indonesia* (AB) *Staatblad* 1847, No.23, diubah *Staatblad* 1915 No.299 jo. 652, yaitu pengaturan untuk hukum kebendaan, Asas *Lex Rei Sitae* atau statuta riel terhadap benda-benda tidak bergerak, berlakulah hukum dari suatu negara di mana benda-benda tersebut berada (atau terdaftar) atau hukum yang berlaku ialah hukum tempat dimana benda itu terletak. Ketentuan ini menjadi acuan, khususnya mengenai tanah, terdapat suatu kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah sebagaimana diatur oleh Pasal 19 UUPA dan peraturan hukum-

²⁷ Wirjono Prodjodikoro, *loc cit*, hal. 7-8.

peraturan hukum lainnya tentang tanah. Sebagai titik tolak selengkapnya Pasal 19 UUPA menyatakan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran tanahlah yang melahirkan PPAT, akta-akta yang dibuatnya menjadi dasar pembuktian perbuatan-perbuatan (hukum) yang telah dilakukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, dan bukti kepemilikan dari hak atas tanah adalah sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan (Badan Pertanahan Nasional).

Pada masa Hindia Belanda yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah-tanah hak barat dan akta pemberian *Hypotheek* adalah *Overschrijvings Ambtenaar* menurut *Overschrijving Ordonnantie 1834*. Di Indonesia, pada masa kini, dengan melakukan upaya unifikasi hukum, yang berlandaskan Falsafah Pancasila dan Undang-Undang Dasar, dengan bersumberkan pada hukum adat (hukum asli bangsa Indonesia) yang dipengaruhi oleh hukum agama, yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun serta akta pemberian hak tanggungan, adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.²⁸ Boedi Harsono berpendapat bahwa:²⁹

²⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Th. 1961, LN No. 28 Th. 1961. TLN No. 2171. Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Th. 1997, LN No. 50 Th. 1997. TLN No. 3696. Berlaku 8 Oktober 1997 yang mencabut dan menggantikan PP No. 10 Th. 1961. Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/KBPN No. 3 Th. 1997, (8 Oktober 1997).

“Akta tanah adalah akta yang membuktikan perbuatan-perbuatan hukum yang pengaturannya termasuk lingkup hukum tanah. Hukum tanah mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, yaitu hak-hak yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu dengan tanah tertentu yang dihaki. Akta yang membuktikan perbuatan-perbuatan hukum itulah yang merupakan “Akta Tanah”. Walaupun suatu akta memuat perbuatan hukum mengenai tanah, jika tidak mengenai hal-hal : a. menciptakan hak baru; b. membebani suatu hak dengan hak lain : hak atas tanah yang lain atau hak jaminan atas tanah; c. mengadakan pemisahan harta bersama yang berupa tanah; d. memindahkan hak; e. menghapuskan hak, atau: f. menyediakan tanda buktinya, melalui pendaftaran tanah, maka akta-akta tersebut bukan “akta tanah”.”

Akta-akta tanah yang dimaksud, adalah yang ditetapkan oleh Pasal 95 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen/KBPN No. 3 Th. 1997), yaitu Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, yang terdiri dari : a. Akta Jual Beli; b. Akta Tukar Menukar; c. Akta Hibah; d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; e. Akta Pembagian Hak Bersama; f. Akta Pemberian Hak Tanggungan; g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik. Selain akta-akta sebagaimana dimaksud, PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

UUPA telah memberikan suatu pijakan yang sangat jelas terhadap akta-akta tanah tersebut, dasar hukum bagi akta pemindahan hak, dalam perbuatan hukum jual-beli, tukar-menukar, hibah, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan pembagian hak bersama diatur dalam Pasal 20 ayat 2 jo. 26 ayat 1, yang berbunyi “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” dan “Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.....”, akta pemberian hak guna

²⁹ Boedi Harsono, *Kedudukan, Tugas dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Makalah yang disampaikan pada seminar tentang Pejabat Pembuat Akta tanah yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 8 Mei 1993) : 6-7.

bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, sebagaimana diatur oleh Pasal 37 huruf b jo. Pasal 41 ayat 1 jo. Pasal 43 ayat 2 yang berbunyi “hak guna-bangunan terjadi atas tanah hak milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut” , “hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari.....tanah milik orang lain.....

.....dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA” , “ hak pakai atas tanah-milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan” , dan berkenaan dengan hak tanggungan atas tanah (akta pemberian hak tanggungan dan surat kuasa membebaskan hak tanggungan) ketentuan-ketentuannya dapat dengan jelas dilihat dari Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 dan Pasal 51.

Perbedaan sistem pendaftaran tanah dan sistem publikasinya, sebelum dan setelah unifikasi tanah nasional, dengan berlakunya UUPA dan PP Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Th. 1961 dan PP No. 24 Th. 1997) terdapat perbedaan yang sangat mendasar, dan berpengaruh sekali terhadap jenis akta dan kaidah pembuktian kepemilikan hak atas tanah bagi warga Negara Indonesia. Karena baik sistem pendaftaran tanah dan sistem publikasinya sangat berkaitan dan saling mempengaruhi satu dengan lainnya, sehingga mempunyai konsekuensi hukum tersendiri, dengan memilih salah satu sistem, dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, terutama bagi Negara, dalam hal ini pemerintah sebagai organ kekuasaannya.

Menurut *Overschrijvings Ordonantie* 1834 pendaftaran atas pemindahan hak dan pembebanan hak, termasuk hipotek atas benda tidak bergerak dilakukan oleh *Overschrijvings Ambtenaar*, yang dibubuhi nomor pendaftaran sesuai dengan urutan pendaftaran dalam register akta yang diselenggarakan oleh *Overschrijvings Ambtenaar*. Dengan demikian berarti kegiatan pembuatan akta oleh *Overschrijvings Ambtenaar* dilaksanakan pada hari yang sama dengan kegiatan

pendaftaran akta tersebut oleh *Overschrijvings Ambtenaar*. Kepada pihak-pihak yang memperoleh hak lebih lanjut, atau pihak yang mempunyai beban atas hak atas tanah tersebut, atau pemegang hipotek diberikan *groose akta* yang berfungsi sebagai bukti peralihan hak atau pembebanan haknya tersebut, termasuk hipoteknya. Ini berarti setiap kali diadakan pemindahan hak atau pembebanan hak, termasuk hipotek wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Sehubungan dengan kegiatan tersebut, maka dalam akta-akta tersebut termuat semua data yuridis yang diperlukan sehubungan dengan hak atas tanah tersebut. Sistem pendaftaran tanah ini disebut dengan sistem pendaftaran akta. Pada sistem pendaftaran akta maka akta itu yang didaftarkan.

Akta adalah tulisan mengenai suatu transaksi tertentu dan merupakan bukti bahwa transaksi tersebut telah terjadi, tetapi akta bukanlah suatu bukti hak dari pihak-pihak yang mengadakan transaksi itu, dan oleh karena itu bukanlah bukti tentang sahnya hak (atas tanah), akta tanah dimaksudkan sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum, pada masa berlakunya *Overschrijvings Ambtenaar* 1834, aktanya dinamakan *akte van overschrijving* atau *bewijs van eigendom en overgang*. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja menguraikannya dengan :³⁰

“Sistem pendaftaran akta, berarti di dalamnya adalah semua akta pasti dihubungkan dengan persil yang bersangkutan, dan oleh karena telah diambil langkah-langkah untuk memeriksa semua akta sebelum didaftar untuk memastikan kesesuaian dengan akta-akta yang terdaftar terdahulu. Dengan *registration of deeds* dimaksudkan bahwa yang didaftarkan adalah akta-akta yang memuat perbuatan hukum yang melahirkan hak atas tanah (hak kebendaan atas tanah), termasuk di dalamnya status kepemilikannya. Sehubungan dengan kegiatan tersebut, maka dalam akta-akta tersebut termuat semua data yuridis yang lengkap harus dilakukan *tittle search* terhadap seluruh akta-akta yang pernah dibuat sehubungan dengan akta tersebut. Cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian.”
“Sistem pendaftaran tanah yang demikian jelas menyulitkan, dan memakan waktu yang lama dan banyak manakala seseorang bermaksud untuk mencari keotentikan dari suatu akta yang sah untuk memperoleh hak milik atas benda tidak bergerak, termasuk ada tidaknya beban-beban yang diletakkan di atasnya. Sebelum suatu tindakan yang merupakan suatu perbuatan hukum yang memindahkan suatu hak (atas tanah) dapat berlaku dengan sesungguhnya, maka orang yang dianggap sebagai pemilik harus melacak kembali kepemilikannya sampai pada sumber hak sebenarnya. Apabila “hak” yang didaftar, maka proses pengusutan kembali pemilik itu tidak perlu sampai pada asalnya. Buku-buku

³⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2004), hal. 85-87.

daftar umum itu sendiri sudah merupakan bukti dari hak atas tanah, dan kebenarannya biasanya dijamin oleh Negara. Penyelidikan lebih lanjut tidaklah diperlukan.”

Pada tahun 1853 tanggal 1 Juli di Australia Selatan berlaku pembaharuan sistem pendaftaran tanah yaitu yang dikenal dengan *Torrens System*, penciptanya adalah Sir Robert Richard Torrens, yang menciptakan *registration of titles*, atau *Torrens System*. Dalam *registration of titles* ini, setiap penciptaan hak baru, peralihan hak, termasuk pembebanannya harus dapat dibuktikan dengan suatu akta. Akan tetapi akta tersebut tidaklah didaftar, melainkan haknya yang dilahirkan dari akta tersebut yang didaftar. Dengan demikian berarti akta hanyalah dipergunakan sebagai sumber data untuk memperoleh kejelasan mengenai terjadinya suatu hak, peralihan hak atau pembebanan hak. Setiap orang yang memerlukan data yuridis yang lengkap atas suatu hak atas tanah, tidak perlu lagi untuk mempelajari seluruh akta yang berhubungan dengan dengan hak atas tanah tersebut, melainkan cukup jika dipelajari urutan pemberian hak, perubahan pemegang hak, dan pembebanan yang dicatat dalam register yang disediakan untuk itu.³¹

Perbedaan sistem pendaftaran tanah membawa kita terhadap pemahaman akan adanya suatu perbedaan yang mendasar, yaitu menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, perbedaan tersebut terletak pada suatu identifikasi bahwa:³²

“Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deed*), yang dilakukan dalam bentuk pendaftaran aktanya, yang berisikan perbuatan hukum yang menerbitkan hak atas tanah atau pembebanannya. Setiap kali terjadi perubahan, maka akan dibuatkan akta perubahan, yang merupakan bukti satu-satunya dari terjadinya perubahan tersebut. cacat dalam salah satu proses peralihan atau pembebanan, akan mengakibatkan akta-akta yang dibuat setelahnya menjadi tidak berkekuatan hukum sama sekali. Jadi, dalam hal ini yang terjadi hukum memberikan jaminan secara positif, bahwa apabila sama sekali tidak ada sama sekali cacat yuridis maka dengan pendaftaran tanah dengan akta, dianggap mempunyai pembuktian sempurna atas kepemilikan hak atas tanahnya.”

“Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Title*), yang mendaftarkan titel hak yang diperoleh. Akta yang dibuat untuk menciptakan hak atau pembebanannya hanya dipergunakan sebagai rujukan pendafrtan haknya tersebut. Sehubungan dengan *registration of title* ini, dalam *system torrens*, sertipikat hak atas tanah

³¹ Ibid, hal. 87. Lihat juga Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1993), hal. 47. Sutardja Sudrajat, *Pembahasan Tulisan Prof. Boedi Harsono Tentang Kedudukan, Tugas Dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Makalah yang disampaikan pada seminar tentang Pejabat Pembuat Akta tanah yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 8 Mei 1993):1.

³² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja, *ibid*, hal. 89-90.

sebagai salinan dari buku tanah (daftar register pada kantor pendaftaran tanah) yang dikeluarkan merupakan alat bukti yang sempurna bagi adanya hak atas tanah, perubahan atau adanya pembebanan hak atas tanah tersebut, serta tidak dapat diganggu gugat oleh siapa juga, kecuali jika terbukti telah terjadi pemalsuan. Ini berarti dianut stelsel positif (sistem publikasi positif).”
“Selain stelsel positif dalam *registration of titles* ini, juga dikenal stelsel negatif (sistem publikasi negatif). Jika dalam stelsel positif, pemegang sertipikat hak atas tanah dilindungi, dalam stelsel negatif, masih dimungkinkan proses pembuktian lain, selain dengan sertifikat hak atas tanah.”

Dari uraian di atas diketahui bahwa sistem pendaftaran tanah selalu berkaitan dengan sistem publikasi. Sistem publikasi adalah sistem keterbukaan atau sistem pengumuman, di mana hak-hak atas tanah yang terdaftar dalam daftar umum berupa peta dan daftar tanah, daftar surat ukur, daftar nama, dan daftar buku tanah; diselenggarakan secara terbuka dan semua orang dapat mengetahui semua hak atas tanah dan segala perbuatan hukum mengenai tanah.

Serta antara sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak terdapat suatu persamaan yaitu adanya kepentingan pembuktian dengan adanya pembuatan akta, dalam perbuatan hukum tertentu mengenai kepemilikan tanah, yang oleh Boedi Harsono dijelaskan sebagai:³³

“Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles, title* dalam arti hak). Sistem pendaftaran tanah memperlakukan apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan “suatu akta”. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan; perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta, PPT bersikap pasif, ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.”

“Dalam sistem pendaftaran hak, pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftarkan, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta hanya merupakan sumber datanya. Dalam sistem pendaftaran hak, PPT mengadakan pengujian kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta.”

³³ Boedi Harsono; *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi 2005, (Jakarta : Djembatan, 2005), hal. 76-77.

Sistem pendaftaran tanah dengan pendaftaran akta biasanya menganut sistem publikasi negatif, sedangkan pada pendaftaran hak biasanya menganut sistem publikasi positif. Sebenarnya ini menandakan bahwa tidak ada suatu negara mana pun yang mampu menjamin kebenaran hasil penyelidikan riwayat tanahnya, sehingga kadar kepastiannya selalu tidak sempurna. Disimpulkan oleh Sutardja Sudrajat:³⁴

“*Register* atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*title by registration, the registration is everything*). Dalam sistem publikasi positif, orang yang beritikad baik dengan pembayaran memperoleh hak dari orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam *register*, memperoleh apa yang disebut suatu *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat) dengan didaftarnya namanya dalam pemegang hak dalam *register*. Juga jika kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.”

“Di dalam sistem pendaftaran akta dengan publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam sistem ini berlaku asas yang berasal dari Hukum Romawi, yang dikenal sebagai *Nemo Plus Juris In Alium Transferre Potest Quam Ipse Habet* (orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai). Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya. Pemilinya disebut “pemegang” hak atau disebut pula *vermodelijk eigenaar*, pemilik yang sebenarnya dilindungi, dan dapat menggugat ke pengadilan dan dapat perlindungan hukum.”

“Singkatnya, bahwa sistem positif melindungi yang menerima hak dan sistem negatif melindungi yang mempunyai hak. Segi lain yang penting ialah sistem positif mempunyai tujuan untuk mendaftar hak atas tanah, sedang sistem negatif ditujukan terutama untuk penagihan pajak (*fiscal kadaster*).”

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, meskipun sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif, sebagaimana ditunjukkan oleh Pasal 19 UUPA jo. PP Pendaftaran Tanah (yaitu PP No. 10 Th. 1961 dan PP No. 24 Th. 1997), sistem publikasinya adalah

³⁴ Sutardja Sudrajat, *loc cit.* Hal. 2-7.

sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23 ayat 2, Pasal 32 ayat 2, Pasal 38 ayat 2 UUPA, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah dengan sistem pendaftaran hak dan publikasinya quasi positif (sistem publikasi negatif bertendensi positif). Indonesia menganut sistem *quasi positif* yaitu tidak memberikan kepastian kepada daftar umumnya, namun yang dilindungi adalah pihak ketiga yang dengan beritikad baik mempercayai daftar itu dan memperoleh tanah melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Dasarnya adalah sebagaimana penjelasan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan:

“Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan ini, yang bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

“Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*.” Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini. Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan

sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.”

Selaras dengan peraturan hukum tersebut, Boedi Harsono menyimpulkan bahwa:³⁵

- a. Dengan menggunakan sertipikat, para pihak yang mempunyai tanah akan dengan mudah dapat membuktikan haknya atas tanah yang bersangkutan, dan;
- b. Mereka yang memerlukan keterangan mengenai tanah-tanah yang haknya sudah didaftar, akan dengan mudah memperolehnya, karena data yang tersedia di Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) mempunyai sifat terbuka bagi umum.

Dapat kita simpulkan bahwa dalam sistem pendaftaran tanah yang dianut Indonesia, yaitu sistem pendaftaran hak, dengan sistem publikasinya negatif berunsur positif (quasi positif), artinya keterangan-keterangan yang ada itu apabila ternyata tidak benar maka dapat diubah dan dibetulkan, hal ini dapat dilihat dari hal-hal sebagai berikut, diantaranya:

- a. Nama yang tercantum di dalam buku tanah adalah pemilik tanah yang benar dan dilindungi hukum. Sertipikat adalah tanda bukti yang terkuat bukannya mutlak;
- b. Setiap peristiwa balik nama, melalui prosedur dan penelitian yang seksama dan memenuhi syarat-syarat keterbukaan;
- c. Setiap bidang tanah batas-batas diukur dan digambar dengan peta pendaftaran tanah;
- d. Pemilik tanah yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat dapat dicabut melalui proses keputusan Pengadilan Negeri atau dibatalkan oleh Kepala BPN, bila terdapat cacat hukum, dan;
- e. Pemerintah tidak menyediakan dana pembayaran ganti rugi pada masyarakat, karena kesalahan administrasi pendaftaran tanah, melainkan masyarakat sendiri yang merasa dirugikan melalui proses peradilan untuk memperoleh haknya.

Kebutuhan akta tanah dengan segala transaksi yang terjadi dalam lalu lintas hukum, atas dasar kepentingan masyarakat. Sejalan dengan sistem hukum Indonesia, dengan adanya unifikasi atas hukum tanah nasional melalui UUPA,

³⁵ Boedi Harsono, *Kedudukan, Tugas dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, loc cit, hal. 2.

yang telah meletakkan kebendaan tanah berdasarkan hukum adat dan hukum adat ialah sumber hukum tanah nasional yang merumuskan hak atas benda yang dapat dikuasai, berupa hak-hak atas tanah. Seiring dengan itu, kewajiban untuk pendaftaran penguasaan tanah, memerlukan suatu alat bukti, yaitu akta, yang sangat dipengaruhi oleh sistem pendaftaran tanah yang di anut Indonesia, yaitu sistem pendaftaran hak dengan sistem publikasinya negatif yang bertendensi positif. Bahwasanya akta-akta tanah yang dibuat oleh PPAT, sesuai dengan amanat peraturan perundang-undangan yaitu untuk kepentingan pendaftaran tanah, sebagai sumber data yuridis.

Akta tanah pun dipandang oleh Pasal 1868 KUH Perdata, sebagai suatu akta otentik, sesuai bunyi perumusannya yaitu “Suatu akta otentik ialah suatu akta, yang dalam bentuk yang ditetapkan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta di buatnya”.

2.2. Eksistensi PPAT Di Indonesia

Seorang Notaris belum tentu PPAT, tetapi seorang PPAT (kecuali PPAT sementara dan khusus) sudah tentu merupakan seorang notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT, demikianlah peraturan hukum di Indonesia mengaturnya. Seorang yang menjabat notaris baru berwenang membuat akta tanah, jika ia sudah diangkat, menjadi PPAT. Tetapi pembuatan aktanya bukan sebagai notaris, melainkan sebagai PPAT.

Sebagai bahan perbandingan, maka akan diuraikan sekilas tentang notaris. M.J.A van Mourik berpendapat bahwa dalam sistem hukum yang berasal dari hukum Romawi, Notaris mempunyai wewenang untuk mengeluarkan akta-akta yang mempunyai nilai pembuktian spesifik. Dalam konteks ini:³⁶

³⁶ M.J.A van Mourik, *Civil Law and The Civil Law Notary in A Modern World*, (Ceramah yang diberikan dan telah diterjemahkan sebagai suatu makalah, disampaikan melalui undangan khusus IKAHI dan INI di Sahid Jaya Hotel, Jakarta, 3 Maret 1992), *Media Notariat*, Edisi No. 22-23-24-25, (Jakarta, INI, Januari-April-Juli-Oktober 1992) : 17-41.

“Notaris pada awalnya terutama merupakan saksi yang ditentukan untuk berperan pasif. Sementara sikap pasif menjadi surut, ciri mandiri (*independence or impartial*) dan tidak memihak Notaris menjadi makin penting. Notaris dengan peran yang lebih aktif tidak lagi dengan begitu saja menerima apa yang disodorkan kepadanya. Ia membuat penilaian terhadap isi dari apa yang diminta kepadanya untuk dimuat dalam akta dan ia tidak akan ragu-ragu untuk mengeluarkan keberatan jika kepentingan yang layak dari salah satu pihak menghendakinya. Selanjutnya beliau juga mengemukakan Jabatan Notaris mempunyai ciri utama bahwa Notaris melaksanakan tugas publik. Ia diangkat oleh pemerintah dan memberikan jasa untuk kepentingan umum. Notaris dalam sistem notariat latin mempunyai ciri utama pada kedudukannya yang tidak memihak. Dalam menjalankan fungsinya ia memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat.”

Notariat latin dikenal hampir di semua negara yang mempunyai sejarah Hukum Romawi, yakni diseluruh daratan Eropa, Amerika Selatan, di bagian-bagian tertentu Afrika, Jepang dan di Indonesia.

UU Jabatan Notaris yang merupakan produk hukum asli (Bangsa-) Negara Republik Indonesia, yang berlaku sejak 6 Oktober 2004, sementara keberadaan Pejabat Notaris Di Indonesia pada jaman V.O.C (*”Oost Ind. Compagnie”*) mulai dikenal tepatnya sejak tanggal 27 Agustus 1620, dengan Melchior Kerchem sekretaris dari *College van Schepews* di Jakarta diangkat sebagai notaris pertama di Jakarta. Untuk masa Hindia Belanda sampai dengan paska kemerdekaan Republik Indonesia ditandai dengan Peraturan Jabatan Notaris yang berlaku pada tanggal 1 Juli 1860 (*Notaris Reglement–Stbl. 1860-3*) sebagai pengganti dari *Instructie voor Notarisse in Indonesia Stbl. 1822-11.*³⁷ Dengan berlakunya UU Jabatan Notaris, maka tidak berlaku lagi ketentuan-ketentuan dibawah ini:

1. *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stb 1860: 3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam lembaran negara 1945 Nomor 101;
2. *Ordonantie* 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris;
3. Undang-Undang Nomor 33 tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700);
4. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379); dan

³⁷ G.H.S. Lumbun Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta : Airlangga, 1980), hal. 13 dan 17.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 11 tahun 1949 tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Pejabat umum adalah organ negara yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum (*met openbaar gezaag bekleed*), berwenang menjalankan (sebagian dari) kekuasaan negara, untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata. Wawan Setiawan mengurainya lebih lanjut secara mendalam, yaitu menurutnya.³⁸

“Salah satu unsur dan syarat yang harus dipenuhi, untuk lahirnya suatu akta otentik, adalah apabila akta itu berasal dari dan yang dibuat oleh atau dihadapan “pejabat umum”. Padahal tidak ada pejabat umum lain siapa pun, selain notaris yang satu-satunya (dengan mengecualikan siapapun), berwenang untuk membuat akta otentik. Pengertian uraian tersebut, apabila disebutkan “akta otentik” maka secara umum (*regel*), tidak lain maksudnya adalah “akta notaris”. Apabila ada orang lain atau pejabat lain, yang oleh undang-undang (oleh peraturan umum) juga diberi wewenang untuk membuat akta otentik, maka orang-orang atau pejabat itu bukanlah seorang pejabat umum, akan tetapi seorang pejabat yang diberi wewenang oleh undang-undang (peraturan umum) untuk menjalankan “fungsi” pejabat umum.”

“Kewenangan PPAT selaku pejabat umum diperoleh (langsung) dari negara secara atributif bukan dan tidak secara delegasi ataupun pelimpahan mandat. Kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik, termasuk dalam kewenangan publik (*publiek rechten*), maknanya adalah kewenangan atau merupakan “hak publik” (*publiek recht*) yang pelaksanaannya itu adalah kewajiban (*welks uitoefening plichtis*), karena dia tidak diberi kewenangan untuk mengalihkan atau melimpahkan atas wewenang yang dimilikinya itu.”

Dengan demikian PPAT selaku pejabat umum, bukanlah atau tidak termasuk sebagai pegawai negeri, atau pejabat negara atau pejabat tata usaha negara.

Sebelum menjalankan jabatannya, menurut Pasal 33 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006, PPAT wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agamanya di hadapan Kepala kantor Pertanahan setempat yang didampingi oleh seorang rohaniwan, sedangkan pada Pasal 34 ayat 1 disebutkan lafal sumpah atau janji seorang PPAT berbunyi sebagai berikut:

"Saya bersumpah :"

"Bahwa saya, untuk diangkat menjadi PPAT, akan setia dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, UUD 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia".

³⁸ Wawan Setiawan, *Lanjutan Alam Dunia Notaris Indonesia*, Media Notariat 3, (Jakarta : INI, Nopember 2007) : 68-69.

“Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.”

“Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.”

“Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.”

“Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun.”

Integritas pribadi dan jabatan seorang PPAT dimulai ketika sumpah atau janji jabatannya di ikrarkan. Sumpah atau janji tersebut mengandung dua hal yang harus dipahami:

“Pertama, secara vertikal kita wajib bertanggung jawab kepada Tuhan, karena sumpah atau janji yang kita ucapkan berdasarkan agama kita masing-masing, dengan demikian artinya segala sesuatu yang kita lakukan akan diminta pertanggungjawabannya dalam bentuk yang dikehendaki Tuhan.”

“Kedua, secara vertikal kepada Negara dan Masyarakat, artinya Negara telah memberi kepercayaan kepada kita untuk menjalankan sebagian dari tugas Negara dalam bidang hukum perdata, yaitu dalam pembuatan alat bukti berupa akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, dan kepada masyarakat yang telah percaya bahwa PPAT mampu memformulasikan kehendaknya ke dalam bentuk akta PPAT mampu menyimpan (merahasiakan) segala keterangan atas ucapan yang diberikan di hadapan PPAT.”

Jabatan PPAT adalah pekerjaan profesi, bahwasanya terdapat tuntutan profesionalisme dalam melakukan tugas jabatannya, tuntutan ini dikehendaki baik melalui sarana peraturan perundang-undangan (norma hukum) maupun kode etik profesi (norma etika), dengan terdapatnya hak, kewajiban, kewenangan dan larangan, selain bersumber dari ikrar (sumpah atau janji) jabatannya di muka umum. Juga karena bernaung dalam suatu organisasi profesi, aturan-aturan di dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga, menekankan hal yang serupa, yaitu profesionalitas.

Profesionalitas itu terlihat dari adanya aturan-aturan baik secara perdata maupun publik terhadap profesi PPAT, sebagai tanggungjawab terhadap jabatannya, bilamana melakukan perbuatan-perbuatan melanggar ketentuan hukum (dan atau peraturan perundang-undangan), anggaran dasar dan anggaran rumah tangga organisasi, kode etik dan atau sumpah atau janji jabatan. Sanksi atas pelanggaran-pelanggaran tersebut dijatuhkan oleh Badan Pertanahan Nasional

setempat sebagai pengawas terhadap PPAT menurut ketentuan Peraturan KBPN No. 1 Th. dan atau aparat Negara penegak hukum (bilamana terdapat adanya suatu pelanggaran terhadap hukum pidana). Sanksi yang diberikan dapat berupa a. teguran; b. peringatan; c. *schorsing*; d. *onzetting* (pemecatan); e. pemberhentian dengan tidak hormat. Juga tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga, bilamana PPAT mengakibatkan akta-aktanya menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum.³⁹

Seorang PPAT, dimana dalam pengangkatan jabatan PPAT-nya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dilakukan atas dasar ketentuan Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan dalam Pasal 19 UU Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Bahwa PPAT ialah seorang Pejabat Umum, seperti halnya seorang Notaris dalam pandangannya Boedi Harsono diuraikan dengan:⁴⁰

- a. Bahwa sebelum boleh memulai melaksanakan tugasnya ia wajib mengucapkan sumpah atau janji dihadapan Kepala Kantor Pertanahan;
- b. Bahwa ditetapkan baginya bentuk dan ukuran papan nama serta bentuk dan ukuran stempel jabatan;
- c. Bahwa ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional besarnya imbalan (honorarium) untuk pembuatan akta;
- d. Bahwa untuk menjabat Jabatan PPAT ditetapkan batas usianya;
- e. Bahwa akta-akta yang dibuat dan disimpannya bukan milik pribadinya, melainkan merupakan protocol jabatan, yang jika yang bersangkutan tidak lagi menjabat PPAT atau berganti daerah-kerja wajib diserahkan kepada Pejabat yang ditunjuk;
- f. Bahwa ia wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri dan bahwa dalam melaksanakan tugasnya diadakan pengawasan oleh Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, disertai dukungan sanksi.

Bentuk akta yang dibuat PPAT ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana di dalam ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Peraturan MNA/KBPN No. 3 Th. 1997, bahwa terdapat 8 (delapan) akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu: a. Akta Jual Beli; b. Akta Tukar Menukar; c. Akta Hibah; d. Akta

³⁹ Lihat UU Jabatan Notaris Pasal 67-81 dan Pasal 84-85, Pasal 6 dan 12 Kode Etik Notaris, Pasal 4 dan 5 Anggaran Rumah Tangga I.N.I., dan Pasal 13 Anggaran Dasar I.N.I.

⁴⁰ Boedi Harsono, *Kedudukan, Tugas dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, loc cit, hal. 1-5. Pendapatnya oleh penulis, tanpa mengubah susunan kalimat, telah disesuaikan dengan perundangan yang ada dan berlaku pada masa kini juga dengan Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.

Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; e. Akta Pembagian Hak Bersama; f. Akta Pemberian Hak Tanggungan; g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik. Tiap PPAT mempunyai daerah kerja, dia hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang ada di wilayah kerjanya. Pembuatan akta itu pun harus dilakukan di wilayah kerjanya.

Pelantikan dan pengangkatan PPAT dilaksanakan dengan mengangkat sumpah jabatan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat didampingi oleh Rohaniawan sesuai dengan agama dan kepercayaan masing-masing PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti (PPAT Khusus tidak perlu mengikuti pelantikan dan pengangkatan). Sumpah Jabatan PPAT tersebut ber-lafalkan:⁴¹

“Demi Allah Saya Bersumpah” :

“Bahwa Saya, untuk diangkat sebagai PPAT, akan setia dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, UUD 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia”.

“Bahwa Saya, akan mentaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya.”

“Bahwa Saya, akan menjalankan Jabatan Saya dengan Jujur, Tertib, Cermat dan Penuh Kesadaran, Bertanggung Jawab serta Tidak Berpihak.”

“Bahwa Saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab Saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan.”

“Bahwa saya, untuk diangkat dalam Jabatan Saya sebagai PPAT secara langsung atau tidak langsung dengan dalih apapun juga, tidak pernah memberikan atau berjanji untuk memberikan sesuatu kepada siapapun juga, demikian juga tidak akan memberikan atau berjanji memberikan sesuatu kepada siapapun juga”.

Berkaitan rangkap jabatan seorang PPAT yang juga Notaris, dengan diberlakukannya UU Jabatan Notaris, dalam diskusi pada Tanggal 13 Oktober 2004 oleh Pusat Studi Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Trisakti mengenai “UU Jabatan Notaris” yang diselenggarakan di Jakarta maka, Pejabat pimpinan Departemen Kehakiman dan HAM, menyatakan bahwa dengan adanya ketentuan dalam Pasal 15 ayat 1 dan 2 UU Jabatan Notaris :

⁴¹ Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006, *ibid.* Pasal 32-34.

“Kewenangan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah, pemindahan hak atas satuan rumah susun serta akta pemberian hak tanggungan, yang menurut UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun⁴² dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, merupakan tugas khas PPAT, telah berpindah kepada notaris (“*Lex Posterior Derogat Legi Priori*”), atas pertimbangan, bahwa memang demikianlah maksud pembuat Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.”

Sebaliknya, pendapat pejabat lainnya, dari Badan Pertanahan Nasional, yaitu Deputi Bidang Informasi, yang membidangi masalah pendaftaran tanah dan PPAT.⁴³

“Bahwa Pasal 15 tersebut tidak membawa perubahan pada tugas kewenangan PPAT, yang khas dan khusus dalam pembuatan akta-akta tanah, sebagai yang ditentukan dalam kedua Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah tersebut (UU Hak Tanggungan Atas Tanah, UU Rumah Susun dan PP Pendaftaran Tanah). Para Pejabat Badan Pertanahan Nasional pun hanya berwenang mendaftarkan akta-akta tanah yang dibuat oleh PPAT.”

Perwakilan Organisasi profesi yang dihadiri oleh IPPAT dan ASSPAT-Indonesia. Dari Wakil Ikatan PPAT (IPPAT) berpendapat:

“Bahwa diperlukan masa transisi dan selama belum ada ketegasan mengenai maksud Pasal 15 tersebut, para notaris dan PPAT tetap melaksanakan tugas kewenangan masing-masing, seperti sebelum adanya UU Jabatan Notaris.”

Wakil Asosiasi PPAT Indonesia (ASPPAT-Ind) berpendapat:

“Bahwa pembuatan akta-akta tanah yang dimaksudkan adalah tugas kewenangan khusus dan khas PPAT, dan merupakan perkecualian yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat 1 UU Jabatan Notaris. Artinya tidak beralih kepada Notaris, dan tetap ada pada PPAT, berdasarkan ketentuan akhir kalimat Pasal 15 ayat 1 tersebut. Maka yang merupakan kewenangan notaris adalah terbatas pada pembuatan akta-akta yang membuktikan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, yang bukan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksudkan dalam UU Rumah Susun dan UU Hak Tanggungan Atas tanah dan PP Pendaftaran Tanah.”

Dari hasil diskusi tersebut telah menyimpulkan :⁴⁴

⁴² Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Th. 1985, LN No. 75 Th. 1985. TLN No. 3318.

⁴³ Boedi Harsono; *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, loc cit, hal. XLIV-XLVI.

⁴⁴ Ibid, hal. XLVI.

“Pertama, Pasal 15 UU Jabatan Notaris tidak mengadakan perubahan pada tugas kewenangan PPAT, sedang kewenangan notaris dalam pembuatan akta-akta tanah terbatas pada perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang bukan perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksudkan dalam UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.”

“Kedua, Pasal 17 UU Jabatan Notaris tidak meniadakan, bahkan sebaliknya mengukuhkan eksistensi jabatan PPAT, Notaris tetap boleh merangkap jabatan PPAT, dengan wilayah kerja Kabupaten atau Kota di lingkup Propinsi wilayah kerjanya, dan berkantor di tempat yang sama.”

“Notaris tidak otomatis menjabat PPAT, melainkan melalui prosedur khusus bagi pengangkatan PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.”

Kewenangan pengawasan dan pembinaan terhadap notaris dilakukan oleh pengadilan negeri, sebelum berlakunya UU Jabatan Notaris. Pasal 54 UU Peradilan Umum menyatakan:⁴⁵

- (1) Ketua Pengadilan Negeri melakukan pengawasan atas pekerjaan notaris di daerah hukumnya, dan melaporkan hasil pengawasannya kepada Ketua Pengadilan Tinggi, Ketua Mahkamah Agung, dan Menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris.
- (2) Berdasarkan hasil laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris dapat melakukan penindakan terhadap notaris yang melanggar peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan yang bersangkutan, setelah mendengar pendapat organisasi profesi yang bersangkutan.
- (3) Sebelum Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan penindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kepada yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengadakan pembelaan diri.
- (4) Tata cara pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur lebih lanjut oleh Mahkamah Agung.

Namun setelah pengadilan negeri diintegrasikan satu atap di bawah Mahkamah Agung, oleh Pasal 24 ayat 2 UUD 1945 beserta perubahannya dan Pasal 2 UU Kekuasaan Kehakiman:⁴⁶

“Penyelenggaraan kekuasaan kehakiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di

⁴⁵ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum*, UU No. 8 Th. 2004, LN No. 34 Th. 2004. TLN No. 4379.

⁴⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman*, UU No. 4 Th. 2004, LN No. 8 Th. 2004, TLN No. 4358.

bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.”

maka kewenangan yang bersifat non litigasi yang dilakukan oleh pengadilan, dalam hal ini pengawasan dan pembinaan terhadap notaris beralih kepada Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, sebagaimana diamanatkan Pasal 67 ayat 1 dan 2 UU Jabatan Notaris, “Bahwa Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri. Dalam melaksanakan pengawasan, Menteri membentuk Majelis Pengawas.”

Kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan, seperti diatur dalam pasal 15 ayat 2 huruf f UU Jabatan Notaris “bersifat final” menurut Andi Mattalata, selaku Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, bahwa berpendapat beliau selengkapnya adalah:⁴⁷

“Meskipun dalam implementasinya terdapat konflik penafsiran terhadap pasal 15 ayat 2 huruf f mengenai kewenangan Notaris membuat akta dibidang pertanahan. Pasal 15 ayat 2 huruf f UU Jabatan Notaris tersebut dalam terminologi hukum sudah final yang tidak perlu mendapat penjelasan, terkecuali hanya dilaksanakan sesuai terkandung maksud sebagaimana amanat UU Jabatan Notaris.”

Mengenai Pasal 15 UU Jabatan Notaris ini, Bagir Manan selaku Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia mengungkapkan bahwa:⁴⁸

“Pada Prinsipnya setiap perintah dari peraturan yang sudah diundangkan mesti dijalankan agar tercipta keteraturan. Tapi bila tidak dijalankan, maka terjadi kekacauan hukum. Pihak Mahkamah Agung pernah memberikan petunjuk agar pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan Badan Pertanahan Nasional, bila menolak akta pertanahan yang dibuat notaris dalam rangka pendaftaran tanah agar segera mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara. Petunjuk ini memperlihatkan tidak ada satu instansi-pun yang bisa sewenang-wenang membuat kebijakan sendiri dengan mengabaikan peraturan yang lebih tinggi. Bila ada kebijakan suatu instansi yang dinilai bertentangan dengan undang-undang maka Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)-lah satu-satunya tempat untuk menguji sampai seberapa jauh legalitas kebijakan instansi yang bersangkutan.”

⁴⁷ Andi Mattalata, *Akta Pertanahan Notaris Bersifat Final*, Media Notariat Edisi ke-2, (Jakarta, INI September 2007) : 36-37.

⁴⁸ Bagir Manan, *Bila Tidak Dijalankan, Terjadi Kekacauan Hukum*, Media Notariat Edisi ke-3, (Jakarta, Nopember 2007) : 21-22.

Sikap ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung akan mengambil tindakan untuk menyelesaikan persoalan bilamana sudah masuk ke wilayah peradilan.

Oleh karena kondisi yang demikian itu, Amir Syamsudin menguraikan pemikirannya untuk setiap peristiwa yang ditemui di dalam praktik, dengan pendekatan penemuan hukum (*rechtsvinding*). Penemuan hukum merupakan proses pembentukan hukum dalam upaya menerapkan peraturan hukum umum terhadap peristiwanya berdasarkan :

“Kaidah-kaidah atau metode-metode tertentu, seperti argumentasi atau penalaran (*redenering*), konstruksi hukum, dan lain-lain. Kaidah-kaidah dan metode-metode tersebut digunakan agar penerapan aturan hukumnya terhadap peristiwanya tersebut dapat dilakukan secara tepat dan relevan menurut hukum sehingga hasil yang diperoleh dari proses tersebut juga dapat diterima dan dipertanggungjawabkan dalam ilmu hukum. Ini artinya penemuan hukum dapat diartikan sebagai proses konkretisasi peraturan (*das sollen*) ke dalam peristiwa konkret tertentu (*das sein*).”

“Banyak metode yang dapat digunakan untuk menemukan hukum, namun setiap metode tersebut tidak boleh mengabaikan asas-asas dan prinsip-prinsip hukum umum yang berlaku universal, baik yang terkandung dalam setiap undang-undang, yurisprudensi, doktrin, perjanjian, kebiasaan dan perilaku manusia yang beradab.”

juga tidak dapat mengabaikan begitu saja tujuan dari pembentuk dan pembentukan peraturan perundangan karena itu merupakan jiwanya. Tanpa ini, sebuah peraturan perundangan tidak ada artinya.⁴⁹

Bahwa sikap mahkamah agung terhadap Pasal 15 UU Jabatan Notaris tersebut kaitannya dengan penemuan hukum, apabila terdapat penerapan suatu sanksi hukum terhadap aspek jabatan dan pelaksanaannya dari seorang PPAT-Notaris, diharapkan setiap putusan hakim atau majelis pengawas notaris, harus mengandung aspek atau prinsip keadilan, kepastian hukum dan atau kemanfaatan, meskipun harus memilih salah satu dari azas tersebut, untuk memutus suatu perkara, dan tidak mungkin mencakupnya sekaligus dalam satu putusan (harmonisasi).⁵⁰

⁴⁹ Amir Syamsudin, *Penemuan Hukum Ataukah Perilaku "Chaos"?*, Kompas (4 Januari 2008): 6.

⁵⁰ Lintong Oloan Siahaan, *Peran Hakim Agung dalam Penemuan Hukum (Rechtsvinding) dan Penciptaan Hukum (Rechtschepping) pada Era Reformasi dan Transformasi*, Karya Tulis yang

2.3. Etika Dan Etika Profesi PPAT Selaku Pejabat Umum

Selaku PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai pegawai negeri dan atau merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatannya dan atau pejabat negara dan atau pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara dan atau badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta atau melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatannya.

Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006 menentukan seorang PPAT yang merangkap notaris pada masa kini, diharuskan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (atau Program Pendidikan Spesialis Notariat), dan harus menempuh lulus dari ujian, dengan komponen ujiannya meliputi: a. Hukum Pertanahan Nasional; b. Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan; c. Pendaftaran Tanah; d. Peraturan Jabatan PPAT; e. Pembuatan Akta PPAT; dan f. Etika profesi. Setelah dinyatakan dapat berprofesi dengan menjabat sebagai seorang PPAT dengan diangkat oleh kepala BPN, dengan usia minimum 30 (tigapuluh) tahun terdapat hal yang patut diingat bahwa seorang PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai advokat atau pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara atau daerah; atau lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan.⁵¹

Pengecualian rangkap jabatan *seorang PPAT, selain* menjadi notaris, *PP tentang Peraturan Jabatan PPAT* memperbolehkan seorang PPAT merangkap menjadi seorang konsultan atau penasihat hukum (Pasal 7 ayat 1). Untuk pengecualian ini sesungguhnya telah hapus, mengingat, identifikasi jasa hukum yang diberikan seorang advokat di dalam dan diluar pengadilan, meliputi jasa hukum berupa memberikan konsultasi hukum, bantuan hukum, menjalankan kuasa, mewakili, mendampingi, membela, dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan hukum klien.⁵²

dibuat dalam mengikuti seleksi Calon Hakim Agung sebagai salah satu persyaratan pencalon, (Komisi Yudisial : Jakarta, 6 Juni 2006) : 10-11.

⁵¹ Lihat Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006. Pasal 11 jo Pasal 12 jo. Pasal 14 huruf e jo. Pasal 30 ayat 1 .

⁵² Lihat Indonesia, *Undang-Undang tentang Advokat*, UU No. 18 Th. 2003, LN No . 49 Th. 2003. TLN No. 4288. Pasal 1 ayat 1 dan 2.

2.3.1. Pelaksanaan Profesi PPAT

PPAT mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota, dan wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah kabupaten/kota dari tempat kedudukannya. PPAT wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Karena itu PPAT tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya. Peraturan memberikan penjelasan bahwa dengan hanya mempunyai satu kantor, berarti PPAT dilarang mempunyai kantor cabang, perwakilan, dan atau bentuk lainnya. Akta PPAT sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor PPAT. Dapat kita tafsirkan bahwa selama akta-akta tertentu tersebut, sepanjang memang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan menjadi ruang lingkup kewenangan seorang PPAT untuk membuatnya, dan pembuatannya berarti hanya diperkenankan apabila masih termasuk wilayah jabatannya, yaitu kabupaten/kota yang secara administratif, daerah dimana yang menguasai kota atau kabupaten tempat kedudukan seorang PPAT itu berada.

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. PPAT berwenang membuat akta yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang *ditetapkan oleh undang-undang*.

PPAT mempunyai kewenangan membuat *akta tanah yang merupakan* akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan, yang merupakan suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalamnya. PPAT wajib berkantor di 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam hal PPAT merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempat melaksanakan tugas jabatan PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya. Selain berkantor sebagaimana

dimaksud, PPAT tidak dibenarkan membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat. Kantor PPAT wajib dibuka setiap hari kerja kecuali pada hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat. Apabila dianggap perlu PPAT dapat membuka kantornya di luar jam kerja sebagaimana dimaksud dalam rangka memberikan pelayanan pembuatan akta pada masyarakat.⁵³

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati. Yaitu PPAT dapat membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya, apabila salah satu bidang tanah atau Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum tersebut terletak di dalam daerah kerjanya. Akta sebagaimana dimaksud dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten atau kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.⁵⁴

PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. PPAT melaksanakan tugas pembuat akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. Pembuatan

⁵³ Lihat Pasal 3 ayat 1 jo. Pasal 5 ayat 1 jo. Pasal 1 ayat 8 jo. Pasal 46 ayat 1, 2 dan 3 jo. Pasal 47 ayat 1 dan 2 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.

⁵⁴ Lihat Pasal 2 ayat 1 jo. Pasal 52 ayat 2 jo. Pasal 4 ayat 1 dan 2 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.

akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai: a. identitas dan kapasitas penghadap; b. kehadiran para pihak atau kuasanya; c. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar; d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta; e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.⁵⁵

Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala BPN. Pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud dalam pelaksanaannya oleh Kepala BPN, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala BPN adalah sebagai berikut :⁵⁶

- a. memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
- b. memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;
- c. melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya;
- d. menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya;
- e. melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.

Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagai berikut:⁵⁷

- a. menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis;
- c. secara periodik melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ke-PPAT-an.

Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut :⁵⁸

⁵⁵ Lihat Pasal 55 jo. Pasal 52 ayat 1 jo. Pasal 53 ayat 3 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.

⁵⁶ Pasal 65 ayat 1 dan 2 jo. Pasal 66 ayat 1 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.

⁵⁷ Pasal 66 ayat 1 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.

⁵⁸ Pasal 66 ayat 3 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.

- a. membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;
- b. memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya;
- c. melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

Karena BPN, menurut Pasal 2 Perpres No. 10 Th. 2006 melakukan tugas pemerintahan di bidang pertanahan. Dengan demikian Pengawasan dan pembinaan PPAT oleh BPN tersebut, disebabkan karena BPN menyelenggarakan fungsinya dari tugas yang diamanatkan oleh peraturan hukum itu berdasarkan Pasal 3, yaitu:

- a. perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan latau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u. fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN sesuai dan menurut kewenangan Pengawasan dan Pembinaan yang dilakukannya, salah satunya disebabkan karena melanggar ketentuan Pasal 28 ayat

2 huruf c Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006, bahwa PPAT dibuktikan telah melanggar kode etik profesi.

PPAT yang diangkat oleh kepala BPN, harus menaati standar etika dalam bentuk kode etik yang yang dibuat oleh organisasi profesi PPAT (jika nantinya telah dibuat). Mengingat sistem hukum kita menganut sistem pendaftaran hak dan sistem publikasinya quasi positif dalam pendaftaran tanah. Jadi profesi PPAT sesungguhnya merupakan bagian dari kebutuhan sistem hukum tanah nasional yaitu pendaftaran tanah, untuk kebutuhan pembuktian dengan akta oetntik, sebagaimana ditentukan Pasal 1868 KUH Perdata, jadi selayaknya ditetapkan standar kode etik yang harus diataati oleh PPAT mengingat wewenangnyanya yang sangat strategis tersebut.

Kemudian apakah dibenarkan BPN selaku institusi formal pemerintah, yang dapat memberhentikan PPAT, secara tidak dengan hormat, tetapi sesungguhnya menurut kepatutan dan praktek kebiasaan hukum, yang dapat memberikan sanksi berkaitan dengan kode etik hanyalah organisasi profesi dari profesi yang bersangkutan, sementara BPN bukanlah suatu organisasi profesi, dan kode etik profesi bagi PPAT belum atau tidak ada. Jadi dapat dikatakan, khususnya ketentuan mengenai kode etik profesi ini yang diatur dalam Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006 wajib ditinjau ulang, apalagi pengaturannya hanya dimuat peraturan perundang-undangan setingkat menteri atau kepala BPN, bukan dengan undang-undang.

Sebagai bahan perbandingan, ada baiknya diuraikan tentang profesi notaris berkenaan dengan pelanggaran etika notaris. Lembaga pengawasan dan pembinaan yang diamanatkan oleh peraturan hukum setingkat undang-undang, yaitu UU Jabatan Notaris, yang dalam sistem hukum peraturan perundang-undangan dilakukan dengan benar, yaitu menggantikan sekaligus memberikan kekuasaan (kewenangan) terhadap Menteri, yang sebelumnya dilakukan oleh Pengadilan Negeri, bahwa aturan dalam undang-undang hanya dapat digantikan oleh aturan yang setara yaitu undang-undang, sebagaimana telah dilakukan oleh UU Jabatan Notaris, mencabut Pasal 54 UU Peradilan Umum, dengan ketentuan Pasal 67 sampai dengan Pasal 81, yang mengatur Majelis Pengawas Notaris yang mengukuhkan ketentuan Pasal 91 ayat 4 yang mencabut kewenangan Pengadilan

Negeri. Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006 terlihat ganjil, bila dilihat dari tata hukum di Indonesia, dimana sumber dan arah tujuan kewenangan Kepala BPN untuk mengadakan pengawasan dan pembinaannya tidak diatur dalam regulasi setingkat Undang-undang.

Bila terhadap seorang notaris memang jelas kewenangannya dari majelis pengawas, yaitu menjalankan fungsi pengadilan, yang diamanatkan undang-undang. Tetapi berbeda dengan PPAT, dimana tugas dan fungsi pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT yang dilakukan oleh BPN (kepala BPN) diberikan oleh peraturan hukum setingkat Peraturan Presiden, yaitu Perpres No. 10 Th. 2006.

Berbeda dengan PPAT sementara atau PPAT khusus yang dasarnya “ditunjuk” bukan “diangkat”, yang memang dianggap bagian dari institusi BPN itu sendiri, yaitu bagian dari tugas ke-“pemerintah”-an dan untuk itu BPN wajib menerapkan sanksi pemecatan dengan tidak hormat karena melanggar kode etik profesi, yang juga berarti melanggar sumpah atau janji jabatannya, karena selain merangkap jabatan selain menjadi seorang pejabat umum pemerintahan di daerah dan seorang PPAT.

Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006 adalah peraturan pelaksanaan dari PP Peraturan Jabatan PPAT (PP No. 37 Th. 1998), juga sebagai dasar hukum BPN adalah Perpres No. 10 Th. 2006. Dan juga keberadaan PPAT, diakui oleh peraturan hukum setingkat Undang-Undang, antara lain di dalam UU Hak Tanggungan dalam Pasal 10, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun)⁵⁹ dalam Pasal 14 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman (UU Perumahan dan Permukiman)⁶⁰ dalam Pasal 15 *juncto* Pasal 16. Tetapi terhadap lembaga pengawasan dan pembinaan oleh BPN, terutama dalam hal kode etik, jika ke depannya diterapkan, tidaklah mustahil terjadi penyalahgunaan kekuasaan atau kesewenang-wenangan, terhadap warga negara berprofesi PPAT, yaitu menentukan “hidup matinya profesi” orang tersebut, tanpa ada acuan atau landasan dan tolak ukur, apalagi konsepsi etika atau moralitas bila hanya

⁵⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Th. 1985, LN No. 75 Th. 1985. TLN No. 3318.

⁶⁰ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perumahan Dan Permukiman*, UU No. 4 Th. 1992, LN No. 23 Th. 1992. TLN No. 3492.

ditentukan oleh standar etika atau moralitas pribadinya kepala BPN seorang diri, secara subyektif. Oleh karena itu sangat penting untuk segera membuat kode etik sebagai standar yang disepakati bersama.

Tolak ukur obyektifitas dan konsepsi etika atau moralitas hanya dapat ditentukan oleh kumpulan orang yang berprofesi yang sama, yaitu organisasi PPAT yang telah diakui oleh anggotanya, dan tentunya disahkan oleh BPN sesuai aturan.

2.3.2. Pembuatan Akta Tanah Oleh PPAT Dan Tuntutan Etis Dalam Pergaulan Kehidupan Masyarakat

Kedudukan seseorang karena jabatan, oleh peraturan perundang-undangan, sangatlah dihormati dan karenanya hukum memberikan perlindungan, berupa hak yang sekaligus merupakan suatu kewajiban dari seseorang yang memangku jabatan tersebut, ketentuan-ketentuan hukum ini sangat jelas diatur dan diakui bagi dari segi aspek hukum privat maupun publik, khususnya dari peraturan-peraturan hukum yang mengatur jabatan itu sendiri, dalam hal ini PPAT.

Pasal 28D UUD 1945 beserta perubahannya, telah menyatakan bahwa "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum." Undang-undang meletakkan secara umum kepada setiap orang yang cakap menjadi saksi berkewajiban untuk memberikan kesaksian dimuka pengadilan, baik dalam proses perdata maupun dalam proses pidana. Kewajiban itu tidak berlaku terhadap mereka yang berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1909 KUH Perdata, Pasal 148 dan 422 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUH Pidana)⁶¹, Pasal 146 dan 227 H.I.R. (*Herzeine Indonesia Reglement*)⁶², dan Pasal 170 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUH Acara Pidana)⁶³ dapat mengundurkan diri sebagai saksi, apabila mereka menggunakan hak ingkarnya. Hak ingkar merupakan pengecualian terhadap ketentuan umum yang disebut tadi, yakni

⁶¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Wetboek van Strafrecht)*, diterjemahkan oleh M. Budiarto dan K. Wantjik Saleh, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1979).

⁶² R. Soesilo, *RIB/HIR Dengan Penjelasan*, (Bogor : Politeia, 1995).

⁶³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, UU No.8 Th. 1981, LN No. 76 Th. 1981. TLN. 3209.

bahwa setiap yang dipanggil sebagai saksi, wajib memberikan kesaksian. Yang menjadi dasar untuk hak ingkar adalah jabatan-jabatan kepercayaan, terletak pada kepentingan masyarakat. Sumpah atau janji jabatan PPAT yang berbunyi:

“Bahwa Saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab Saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan.”

Maksud dari pembuat dan jiwa dari peraturan hukum menyadari bahwa logika hukum jabatan tersebut yang mewajibkan merahasiakan sesuai kedudukannya di masyarakat.

Apabila dengan mudahnya seorang PPAT membuka rahasia kepada siapapun yang dia mengenalnya, mengenai pekerjaan dan kepentingan masyarakat dalam hal kebutuhan akta otentik, maka jabatan tersebut bukanlah suatu profesi terhormat (*officium nobile*) dan pada akhirnya tidak akan mendapatkan kepercayaan, sehingga jatuh wibawa, martabat dan kedudukannya di masyarakat. Mengingat akta otentik sendiri dalam sistem hukum kita, merupakan salah satu sarana pembuktian secara tertulis (dengan tulisan), dan spesifiknya adalah otentik bukan sebagai di bawah tangan, guna meneguhkan hak keperdataannya dan kepentingan seseorang atas suatu peristiwa hukum tertentu, sebagai dasar, dalil dan alas hukumnya dan tentunya dimuka peradilan.⁶⁴

Patut dipahami bahwa dalam pengertian otentik dimana PPAT mempunyai kaidah hukum tersendiri dalam pembuatan akta otentiknya, sebagaimana Tan Thong Kie, yang mengulas pendapatnya Pitlo menguraikan bahwa:⁶⁵

“Otonomi hukum antara lain pada berdirinya sebuah akta sebagai suatu penampakan yuridis (*instrumentum*) di samping tindakan hukum yang dibuktikan dengan isi akta (*negotium*). *Instrumentum* dan *negotium* hidup terlepas satu dari yang lain. Jika suatu tindakan hukum tetap berlaku, maka akta yang dibuat untuk itu bisa batal (*nietig*). Sebaliknya jika suatu tindakan hukum batal (umpamanya karena tidak ada *causa*), maka akta yang dibuat untuk itu tetap berlaku demikian.

⁶⁴ Lihat Buku Keempat KUH Perdata di dalam Bab I (Pembuktian Pada Umumnya) dan Bab II (Pembuktian Dengan Tulisan), Pasal 1865 sampai dengan Pasal 1894.

⁶⁵ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris, Buku II*, (Jakarta : Ichtiar Van Hoeve, 2000), hal. 258.

Batalnya akta tidak mempengaruhi tindakan hukumnya, kecuali untuk tindakan hukum yang secara formal harus berbentuk akta notaris, seperti suatu hibah. Batalnya sebagian dari akta tidak dikenal dalam hukum perdata dan karena itu hukum mengenal suatu sistem kebatalan tersendiri, lepas dari hukum perdata.”

Sehingga sebenarnya, seseorang yang menjalankan profesi PPAT tidak luput dari ketentuan hukum tentang pembuatan akta otentik, dalam setiap pembuatan akta tanah yang dibuatnya, apalagi akta-akta tanah termasuk ke dalam akta pihak dan blangko akta telah disediakan oleh kepala BPN sesuai dan menurut Pasal 51 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006, jadi dalam pembuatannya, tidak mungkin secara formal akta PPAT batal atau dibatalkan, kecuali memang blangko akta tersebut merupakan terbukti hasil dari pemalsuan, dan secara material berarti PPAT harus memperhatikan dengan sungguh-sungguh Kaidah Pasal 53 ayat 3 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006, bahwa PPAT harus dengan seksama memperhatikan:

- a. identitas dan kapasitas penghadap;
- b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar;
- d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
- e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Serta kaidah Pasal 54 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006, yang menyatakan bahwa:

- (1) Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertipikat dan catatan lain pada kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
- (2) Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung data formil;
- (3) PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil;
- (4) PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), dan;
- (5) Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Disimpulkan bahwa PPAT, dalam membuat aktanya wajib melangsungkan, diantaranya meliputi: a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya diserahkan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan harus sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan⁶⁶; b. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi adalah berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; c. salah satu pihak atau para pihak bertindak tidak atas dasar suatu surat kuasa mutlak⁶⁷ yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; d. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan telah diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang⁶⁸, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; e. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan tidak sedang dalam sengketa⁶⁹ mengenai data fisik dan atau data yuridisnya, dan; f.

⁶⁶ Peraturan MNA/KBPN No. 3 Th. 1997. Pasal 97 ayat 3 menerangkan bahwa sertifikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan, maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertifikat asli kemudian di beri paraf dan diberi tanggal pengecekan.

⁶⁷ Indonesia, *Instruksi Menteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*, Instruksi Mendagri No. 14 Th. 1982. Surat kuasa mutlak yaitu surat kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan kuasa yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

⁶⁸ Pasal 98 ayat 1 dan 2 Peraturan MNA/KBPN No. 3 Th. 1997, menjelaskan bahwa : 1. Untuk membuat akta pemindahan pembebanan hak atas tanah atau HMSRS dan mendaftarkannya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut: a. Pemindahan atau hak atas tanah atau HMSRS yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtanggankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang, dan; b. Pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara. 2. Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan, maka izin tersebut harus diperoleh sebelum akta pemindahan hak yang bersangkutan dibuat.

⁶⁹ Pasal 100 ayat 1 dan 2 Peraturan MNA/KBPN No. 3 Th. 1997. Menerangkan bahwa PPAT harus menolak bila: a. Hak atas tanah atau HMSRS apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau HMSRS itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan, dan dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP Pendaftaran Tanah, yaitu surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

Dipenuhinya persyaratan - persyaratan lain⁷⁰ atau tidak dilanggarnya larangan yang ditentukan⁷¹ dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁷² Dimana pembuatan akta harus dilakukan sesuai kejadian tidak ada akta proforma⁷³ dan sesuai blangko akta yang tersedia yang disediakan oleh BPN⁷⁴.

Jadi sepanjang diikuti asas atau prinsip hukum yang ditentukan secara formal oleh peraturan perundang-undangan, akta tanah yang dibuat seorang PPAT, sesungguhnya sama saja berlaku otonomi hukum terhadap kedudukannya selaku PPAT, yaitu kaidah yang diajarkan dalam doktrin ilmu hukum, dan didasari oleh peraturan hukum yang memuat awal, badan dan akhir akta, apalagi sudah disediakan dalam bentuk blangko, oleh BPN. Dan patut disadari, seorang PPAT dikondisikan secara hukum, karena Negara Indonesia telah memilih lalu membentuk sistem pendaftaran tanahnya sendiri, yang khas, yaitu sistem pendaftaran hak dengan sistem publikasinya quasi positif, dengan pilihan ini

⁷⁰ Pasal 103 ayat 2 Peraturan MNA/KBPN No. 3 Th. 1997. Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau HMSRS dokumen-dokumen, yang mesti dipenuhi untuk keperluan pendaftaran tanah, terdiri dari : a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya; b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran hak bukan penerima hak; c. Akta tentang pembuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan; d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak; e. Bukti identitas penerima hak; f. Sertifikat hak atas tanah atau HMSRS yang dialihkan; g. Izin pemindahan hak; h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan i. Bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan dan; j. Didukung oleh Nomor Induk Bidang Tanah (NIB) sesuai ketentuan Pasal 164 Peraturan MNA/KBPN ini.

⁷¹ Pasal 99 ayat 1 Peraturan MNA/KBPN No. 3 Th. 1997, menambahkannya dengan data-data, berdasarkan pernyataan tertulis yang dibuat dibawah tangan, meliputi : a. Bahwa yang bersangkutan (calon penerima hak) dengan pemegang hak atas tanah tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; b. Bahwa yang bersangkutan (calon penerima hak) dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; c. Bahwa yang bersangkutan (calon penerima hak) menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *landreform*, dan; d. Bahwa yang bersangkutan (calon penerima hak) bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana huruf pada a dan b tidak benar.

⁷² PP Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat 1 jo. Pasal 39 ayat 1.

⁷³ Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006. Pasal 53 ayat 2. Maksud akta proforma yaitu pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen yang sesuai peraturan perundang-undangan.

⁷⁴ Lihat Pasal 96 ayat 2 Peraturan MNA/KBPN No. 3 Th. 1997 jo. Pasal 53 ayat 1 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.

PPAT dalam tugas pokoknya menjalankan kewajiban pendaftaran tanah, adalah bagian dari sistem pendaftaran tanah itu sendiri, baik secara aspek administratif dan dalam aspek kapasitasnya membuat akta-akta di bidang pertanahan untuk keperluan pembuktian.

PPAT sebagai seorang manusia, yang menjadi subyek hukum, yang mempunyai hak dan kewajibannya dalam menjalankan tugas jabatan dan kewenangannya membuat akta otentik di bidang pertanahan, tidak terlepas dari hakikat manusia itu yakni sebagai makhluk sosial, yang berbudaya dan mempunyai akal budi, sehingga interaksinya dengan sesamanya terikat dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat, antara lain berupa adat-istiadat, pranata kebiasaan dan nilai sosial budaya, agar ber-etika.

Selaras dengan uraian tersebut ditegaskan oleh Prof. Wahyono Darmabrata, bahwa dalam pengertiannya selaku subyek hukum kodrati, orang atau pribadi manusia (*naturlijke personen*), beliau menerangkannya dengan:⁷⁵

“Manusia ialah makhluk hidup, ciptaan Tuhan, yang mempunyai panca indera, mempunyai kelamin, sehingga dapat berkeluarga dan mempunyai keturunan, mempunyai kebudayaan, yang lazim disebut dalam hukum dengan istilah “orang”, dan yang mempunyai hak dan kewajiban dibidang hukum. Subyek hukum kodrati (*naturlijke personen*) ialah manusia, sebagai makhluk hidup, yang merupakan pendukung hak dan kewajiban dibidang hukum, khususnya hukum perdata.”

“Manusia sebagai subyek hukum, merupakan subyek hukum dalam arti biologis, sebagai gejala alam, sebagai makhluk hidup yang berakal budaya, dan mempunyai perasaan dan kehendak. Status manusia sebagai subyek hukum, merupakan bawaan kodrati, hukum hanyalah memberikan landasan (mengakui) saja.”

Hukum telah mengidentifikasikan bahwa Adat istiadat, Nilai Sosial Budaya dan Pranata, diuraikan bahwa Adat Istiadat adalah serangkaian tingkah laku yang terlembaga dan mentradisi dalam masyarakat yang berfungsi mewujudkan nilai sosial budaya ke dalam kehidupan sehari-hari. Nilai Sosial Budaya adalah konsepsi idealis tentang baik buruk dan benar adalah mengenai hakikat hidup manusia dalam lingkup hubungan manusia dengan pencipta, sesama manusia, alam, dimensi ruang dan waktu dan dalam memaknai hasil karya

⁷⁵ Wahyono Darmabrata, *Hukum Perdata : Asas-Asas Hukum Orang Dan Keluarga*, (Jakarta : Gitama Jaya, 2004), hal. 2-3.

mereka. Pranata adalah aturan-aturan yang dibakukan oleh masyarakat atau suatu lembaga sehingga mengikat bagi masyarakat dan anggotanya.⁷⁶

Hukum pun selalu mengkaitkan segala sesuatunya dengan ketertiban umum, kesusilaan, keadilan dan kebiasaan, yang kesemuanya merupakan nilai-nilai yang patut di dalam masyarakat terutama berkaitan dengan keperdataan, seperti yang diungkapkan Pasal 1337 dan Pasal 1339 KUH Perdata, yakni bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”. “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.”

H De Vos mengatakan bahwa etika adalah ilmu pengetahuan tentang kesusilaan (moral). Ini berarti bahwa etika membicarakan kesusilaan secara ilmiah, sedangkan menurutnya kesusilaan ialah keseluruhan aturan, kaidah atau hukum yang mengambil bentuk amar dan larangan.⁷⁷ Untuk menjelaskan konsepsi tersebut, Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto berpendapat bahwa didalam aspek kehidupan pribadi, manusia mempunyai dua tujuan pokok:

- a. keserasian antara dirinya dengan Sang Maha Pencipta, yang tercakup dalam bidang keimanan (kaidah kepercayaan), dan
- a. keserasian antara dirinya dengan hati nuraninya, yang tercakup dalam bidang keahlakan (kaidah kesusilaan).

Di samping itu menurut mereka, dalam aspek kehidupan pribadi, manusia juga mempunyai dua tujuan pokok, yakni:

- a. keserasian dalam pergaulan hidup dengan sesamanya, yang tercakup dalam bidang kesedapan (*wellevendheid*) (kaidah sopan santun), dan
- b. keserasian antara ketertiban dengan kebebasan atau ketentraman dalam pergaulan hidup, yang tercakup dalam bidang kesadaran akan kedamaian (*vreedzaamheid*) (kaidah hukum).

⁷⁶ Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Pelestarian Dan Pengembangan Adat Istiadat Dan Nilai Sosial Budaya Masyarakat*, Permendagri No. 52 Th. 2007 (berlaku sejak 24 September 2007). Pasal 1 ayat 5, 6 dan 7.

⁷⁷ H De Vos, *Inleiding Tot De Ethiek (Pengantar Etika)*, dialih-bahasakan oleh Soerjono Soemargono, (Yogyakarta : Tiara Wacana, 1987), hal. 3-4.

Ruang lingkup dari yang telah diuraikan tersebut adalah patokan atau pedoman yang dinamakan kaidah. Kaidah-kaidah tersebut diatas sebagai pedoman perikelakuan diperlukan oleh manusia, oleh karena manusia mempunyai hasrat untuk hidup pantas dan teratur.⁷⁸

PPAT dalam pergaulan kehidupan di masyarakat dituntut mempunyai etika. Etika berasal dari bahasa Yunani, yaitu *ethos* (bentuk tunggal) yang berarti kebiasaan, adat, watak, perasaan, sikap cara berfikir, dalam bentuk jamaknya ialah *ta etha* yang berarti adat istiadat. Etika dalam pandangannya E.Y. Kanter adalah:⁷⁹

“Etika menuntun orang agar sungguh-sungguh menjadi baik, agar memiliki sikap etis. Orang yang bersikap etis tidak munafik, tetapi selalu mengutamakan kejujuran dan kebenaran. Dalam artian ini, etika menyangkut manusia dari dalam, dari kerohaniaannya dirinya. Nilai dan norma moral sudah terinternalisasi dalam diri, dalam hati nurani. Etika tidak bergantung pada apakah ada atau tidak ada orang lain yang melihat ketika perbuatan itu dilakukan, karena etika bersifat absolut atau universal.”

2.3.3. Etika Profesi Adalah Martabat PPAT

Untuk merumuskan apa itu pelanggaran etika profesi PPAT, sebaiknya dikembalikan berdasarkan *aturan yang memuat apa itu pelanggaran oleh PPAT, yaitu Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006*. Pelanggaran etika profesi, yaitu yang bukan merupakan dua kategori pelanggaran berat lainnya, yang salah satunya dari tiga kategori pelanggaran berat, adalah etika profesi, dan juga bukan merupakan kategori pelanggaran ringan.

PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN, yang melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, yaitu:⁸⁰

- a. memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan; dan atau,

⁷⁸ Lihat Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Ikhtisar Antinomi : Aliran Filsafat Sebagai Landasan Filsafat Hukum*, Edisi Pertama (Jakarta : Rajawali Press, 1991), hal. 1. Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Sendi-Sendi Ilmu Hukum Dan Tata Hukum* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 8.

⁷⁹ E.Y Kanter, *Etika Profesi Hukum : Sebuah Pendekatan Sosio-Religius*, (Jakarta : Stora Grafika, 2001), hal. 2-3.

⁸⁰ Lihat Pasal 28 ayat 1 huruf c jo. Pasal 28 ayat 3 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.

- b. dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5); dan atau,
- c. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62; dan atau,
- d. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); dan atau,
- e. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Sedangkan diberhentikan tidak dengan hormat, selain kode etik profesi, karena dua pelanggaran berat, adalah: a. dijatuhi hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan b. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, yaitu terdiri dari.⁸¹

- a. membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. *melakukan pembuatan* akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan *Pasal 6 ayat 3*;
- d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang *mengakibatkan sengketa* atau konflik pertanahan;
- e. membuka kantor *cabang atau perwakilan* atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana *dimaksud dalam Pasal 46*;
- f. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
- h. pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

⁸¹ Lihat Pasal 28 ayat 2 huruf a dan b jo. Pasal 28 ayat 4 Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006.

Dapat disimpulkan bahwa, pelanggaran etika profesi PPAT adalah yang bukan merupakan rumusan dari pelanggaran ringan dan berat diatas, yang berasal dari etika atau moralitas yang ditentukan oleh perkumpulan orang-orang yang berprofesi PPAT atau organisasi profesi, yang telah dilanggar oleh PPAT, selaku individu yang bermasyarakat dan atau dalam rangka menjalankan jabatan pekerjaannya.

Meskipun, sebenarnya belum ada pedoman atau landasan yang kongrit terhadap etika profesi PPAT dalam penafsiran hukum terhadap kandungan aturan dalam peraturan KBPN No. 1 Th. 2006 yang telah diuraikan diatas, oleh karena memang tidak ada panduan yang tertulis, di rumuskan dan dibentuk oleh organisasi profesi PPAT. Tetapi alangkah sulitnya, memadukan antara sesama PPAT apalagi dengan PPAT Sementara. Terlebih karena definisi PPAT Sementara berdasarkan PP Peraturan Jabatan PPAT adalah Pejabat Pemerintahan, yakni Camat atau Kepala Desa yang ditunjuk oleh Kepala BPN untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup, terdapat PPAT, yang diangkat oleh kepala BPN (Pasal 5).

Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006, telah memerintahkan bahwa organisasi profesi PPAT harus menyusun dan membentuk kode etik profesi. Berarti, sebenarnya, dalam hakikatnya sebagai suatu kumpulan orang yang berprofesi sama, selain tuntutan harus menguasai ilmu dan pengetahuan yang mumpuni, juga harus memiliki nilai-nilai moral yang baik yang ditentukan secara bersama-sama. Daryl Koehn secara deskriptif-normatif memberikan argumentasi-argumentasinya terhadap profesi dan profesionalitas, sebagaimana sejarah telah mencatat:

“Disiplin ilmu pengetahuan juga sekaligus profesi yang tertua di dunia yaitu Medis (*Aesculipus*) dan Hukum (*Themis*) menurut peradaban Yunani kuno yang berkisar pada 500-300 SM atau diakui pula sebelumnya pada 2700-2000 SM oleh *Code Hammurabi* di Babilonia, Mesir kuno. Bahwa profesi sebagai ciri esensialnya adalah selain kecakapan dan pengetahuan formal yang kompleks juga dilandasi oleh pendekatan etis pada pekerjaannya, yang mana sebagai ciri untuk memisahkan profesi dari pekerjaan yang lain.⁸²

⁸² Daryl Koehn, *Landasan Etika Profesi (The Ground of Professional Ethics)*, diterjemahkan oleh Agus M. Hardjana (Jakarta : Kanisius, 2000), hal. 1-4 dan hal 47-48.

Roscoe Pound mengatakan bahwa : “*The word profession refers to a group of men pursuing a learned art a common calling in the spirit of public service, no less a public service because it may incidentally be a mean livelihood*”. Selanjutnya Roscoe Pound mengemukakan bahwa “*the Profession must be self governing, self disciplining and self perpetuating*” yang diterjemahkan oleh Alvin S. Johnson, profesi itu; a). Menerapkan seperangkat pengetahuan yang tersusun secara sistematis terhadap problem-problem tertentu dan b). Mempunyai relevansi besar dalam hubungannya dengan nilai-nilai yang dipandang pokok dalam masyarakat.⁸³ Berarti profesi menunjukkan identitas dirinya sebagai seseorang yang profesional. Ciri-ciri kaum profesional, menurut Daryl Koehn adalah:⁸⁴

- (1) yang mendapatkan izin dari negara untuk melakukan suatu tindakan tertentu;
- (2) menjadi anggota organisasi pelaku-pelaku yang sama-sama mempunyai hak suara yang menyebarluaskan standar dan atau cita-cita perilaku dan yang saling mendisiplinkan karena melanggar standar itu;
- (3) memiliki pengetahuan atau kecakapan “esoterik” (yang hanya diketahui dan dipahami oleh orang-orang tertentu saja) yang tidak dimiliki oleh anggota-anggota masyarakat lain;
- (4) memiliki otonomi dalam melaksanakan pekerjaan mereka, dan pekerjaan itu tidak amat dimengerti oleh masyarakat yang lebih luas, dan;
- (5) secara publik di muka umum mengucapkan janji untuk memberi bantuan kepada mereka yang membutuhkan dan akibatnya mempunyai tanggung jawab dan tugas khusus; yang tidak mengucapkan janji ini tidak terikat pada tanggungjawab dan tugas khusus tersebut.

Profesi PPAT menuntut keahlian khusus, yaitu dibuktikan dengan gelar kesarjanaan starata dua Magister Kenotariatan, bahwa kriteria profesi dalam pandangannya Abdulkadir Muhammad ialah:

- (a) Meliputi bidang tertentu saja (spesialisasi);
- (b) Berdasarkan keahlian atau keterampilan khusus;
- (c) Bersifat tetap atau terus-menerus;
- (d) Lebih mendahulukan pelayanan daripada imbalan;
- (e) Bertanggung jawab terhadap diri sendiri dan masyarakat;
- (f) Terkelompok dalam suatu organisasi.

Selanjutnya beliau mengatakan bahwa kode etik profesi adalah semacam perjanjian bersama semua anggota bahwa mereka berjanji untuk mematuhi kode

⁸³ Alvin S. Johnson, *Sociology of Law (Sosiologi Hukum)*, diterjemahkan oleh Rinaldi Simamora, (Jakarta : Rineka Cipta, 1984), hal. 7.

⁸⁴ Op cit, hal. 74-75.

etik yang telah dibuat bersama, seterusnya Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa:⁸⁵

“Dalam rumusan kode etik profesi dinyatakan, apabila terjadi pelanggaran, kewajiban mana yang cukup diselesaikan oleh Dewan Kehormatan, dan kewajiban mana yang harus diselesaikan oleh pengadilan. Kode etik profesi adalah norma yang ditetapkan dan diterima oleh kelompok profesi, yang mengarahkan dan memberi petunjuk kepada anggotanya bagaimana seharusnya berbuat dan sekaligus menjamin moral profesi itu di mata masyarakat. Kode etik profesi merupakan hasil pengaturan diri profesi yang bersangkutan, dan ini perwujudan nilai moral yang hakiki, yang tidak dipaksakan dari luar.”

“Kode etik profesi hanya berlaku efektif apabila dijiwai oleh cita-cita dan nilai-nilai yang hidup dalam lingkungan profesi itu sendiri. Kode etik profesi merupakan rumusan norma moral manusia yang mengemban profesi itu. Kode etik profesi menjadi tolak ukur perbuatan anggota kelompok profesi, sebagai upaya pencegahan berbuat tidak etis.”

Karena mulia dan terhormat, profesional hukum sudah semestinya merasakan profesi ini sebagai pilihan dan sekaligus panggilan hidupnya untuk melayani sesama di bidang hukum. Dengan adanya kode etik profesi menurut E.Y. Kanter.⁸⁶

“Kode etik adalah sebuah kompas yang menunjuk arah moral bagi profesional hukum dan sekaligus juga menjamin mutu moral profesi hukum di mata masyarakat. Dengan demikian, kode etik profesi hukum merupakan *self regulation* (pengaturan diri) bagi profesional hukum dengan tujuan untuk mencegah terjadinya perilaku yang tidak etis. Kode etik menjadi sarana kontrol sosial dalam pelaksanaan profesi sebagai pelayanan dan pengabdian terhadap masyarakat. Namun kode etik hukum ini mesti selalu direfleksi kembali sehingga sewaktu-waktu bisa dinilai dan jika perlu direvisi atau disesuaikan dengan kondisi yang sedang berlangsung. Untuk itu, pelaksanaan kode etik ini mesti diawasi terus-menerus. Mesti ada kontrol sosial dari dewan kehormatan atau komisi pengawasan. Pengawasan ini pun harus pula dilakukan oleh semua anggota terhadap koleganya sehingga manakala ada pelanggaran kode etik maka setiap anggota yang mengetahuinya wajib melaporkan kepada dewan kehormatan. Ini merupakan perwujudan rasa tanggung jawab kepada sesama anggota dan kepada keluhuran profesi. Selain itu, kode etik profesi hukum mesti diketahui oleh masyarakat luas.”

Bahwa lewat profesi hukum ia mau mengabdikan pada sesama sebagai idealismenya. Seorang PPAT dihormati dan dipercaya bukan hanya karena kehandalan kemampuan intelektual dan ilmu hukumnya, melainkan karena memiliki integritas diri, komitmen moral profesinya.

⁸⁵ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 77 dan hal. 86-87.

⁸⁶ E.Y Kanter, *loc cit*, hal. 114-115.

2.4. Badan Pertanahan Nasional Sebagai Penegak Etika Profesi Terhadap PPAT

Organisasi Profesi adalah suatu masyarakat moral yang memiliki cita-cita dan nilai bersama. Mereka yang membentuk suatu profesi disatukan juga karena latar belakang pendidikan dan bersama-sama memiliki keahlian yang tertutup bagi orang lain. Dengan demikian profesi menjadi suatu kelompok yang mempunyai kekuasaan tersendiri dan karena itu mempunyai tanggung jawab khusus. Karena memiliki monopoli atas suatu keahlian tertentu, selalu ada bahaya profesi menutup diri bagi orang luar dan menjadi suatu kalangan yang sukar ditembus, kode etik dapat mengimbangi sisi negatif profesi ini.

Kode etik profesi hukum memuat kewajiban dan keharusan untuk menjalankan profesinya secara bertanggung jawab atas hasil dan dampak dari perbuatannya dan keharusan untuk tidak melanggar hak-hak orang lain. Kode etik bukanlah hukum, melainkan nilai dan norma sebagai tolak ukur bagi profesional hukum, yang pada gilirannya, kode etik akan membentuk etos kerja pada setiap anggota profesi hukum agar menjadi profesional hukum yang berbudi luhur, yang menjalankan profesinya sebagai perwujudan komitmen tanggung jawab keilmuan dan integritas moral individu pada pengabdian kepada sesama, dengan mencintai *dan menjunjung tinggi* kebenaran dan keadilan.

Melalui kode etik ini diharapkan bahwa profesional hukum memiliki beberapa kualitas diri yang menjadi acuan penilaian dan sikap moralnya dalam melaksanakan profesinya, sebagaimana Robert D. Kohn berpendapat bahwa:⁸⁷

- a) Kode etik menjadi tempat perlindungan bagi anggotanya manakala berhadapan dengan persaingan yang tidak sehat dan tidak jujur, dan dalam mengembangkan profesi yang sesuai dengan cita-cita dan rasa keadilan masyarakat;
- b) Kode etik menjamin rasa solidaritas dan kolegialitas antar anggota untuk saling menghormati;
- c) Kode etik mengokohkan ikatan persaudaraan diantara para anggota, terutama bila menghadapi campur tangan dari pihak lain;
- d) Kode etik menuntut anggotanya mesti memiliki kualitas pengetahuan hukum, dan;
- e) Kode etik mewajibkan anggotanya untuk mendahulukan pelayanan kepada masyarakat.

⁸⁷ Op cit, hal. 115.

PPAT belum atau tidak mempunyai suatu kode etik profesi yang berlaku bagi semua anggotanya, yaitu PPAT dan PPAT Sementara. Hambatan dan rintangan yang paling rasional ditemui adalah karena “PPAT yang diangkat” yang merupakan PPAT yang harus mengikuti jenjang pendidikan tertentu (saat ini magister kenotariatan) dan “PPAT yang ditunjuk” yang merupakan Camat atau Kepala Desa.

Apabila dilihat sosok PPAT, PPAT sementara atau PPAT khusus dalam membuat akta-akta di bidang pertanahan, anggota IPPAT atau ASPPAT-Ind sepanjang untuk keperluan pembuktian dalam rangka pendaftaran tanah dengan akta otentik, yaitu akta-akta pertanahan, dapat digunakan peraturan hukum pertanahan secara umum.

Untuk pelanggaran etis PPAT, berkaitan dengan pendaftaran tanah, dapat didasari pada nilai-nilai dan norma-norma moral yang ada di dalam masyarakat, dan tidak menutup kemungkinan PPAT yang bersangkutan pada saat berbuat tidak etis, terdorong oleh situasi dan kondisi pada saat tertentu dari kantor pertanahan dimana tanah yang akan didaftarkan berada, sehingga penerapan sanksi oleh kepala BPN dapat berjalan dengan benar dan tepat sasaran. Yaitu apabila si PPAT-nya ditindak secara tegas, dengan pemberhentian tidak hormat, maka aparatur di kantor pertanahan yang ikut terlibat wajib pula dikenakan sanksi yang sama.

Juga terhadap PPAT sementara, meskipun ia adalah “seseorang yang ditunjuk” bukan berarti kepala BPN membedakan dan pilih kasih, bahkan melindunginya, karena sesama pegawai negeri dan seorang pejabat dalam struktur pemerintahan daerah kota atau kabupaten, serta penunjukannya adalah karena ketersediaan PPAT belum cukup terpenuhi. Dalam kewenangannya untuk membuat akta otentik, kantor pertanahan, kantor wilayah dan Badan Pertanahan Nasional, harus obyektif dan mengakui bahwa sebagai camat atau kepala desa tidaklah terpenuhi kriteria profesional, karena merangkap jabatan sebagai pegawai atau pemimpin di lembaga pemerintahan, yang sebenarnya jelas-jelas dilarang oleh peraturan hukum dan tidak memiliki standar keahlian dan kemampuan seperti PPAT, dengan ijazah pendidikan spesialis notariat atau magister kenotariatan.

Jika dibandingkan antara PPAT dan notaris dilihat dari kelembagaan organisasinya, maka notaris dengan INI sebagai organisasi profesinya dianggap lebih siap dan mandiri serta diakui oleh negara dan masyarakat. Hal ini disebabkan oleh, kelembagaan organisasi profesi notaris yang sangat lengkap, seperti pengurus daerah dan dewan kehormatan daerah, pengurus wilayah dan dewan kehormatan wilayah dan pengurus pusat dan dewan kehormatan pusat. Ditambah lagi bahwa organisasi notaris telah memiliki kode etik sebagai standar tertulis yang berlaku bagi semua anggotanya.



BAB 3

PENUTUP

3.1. Simpulan

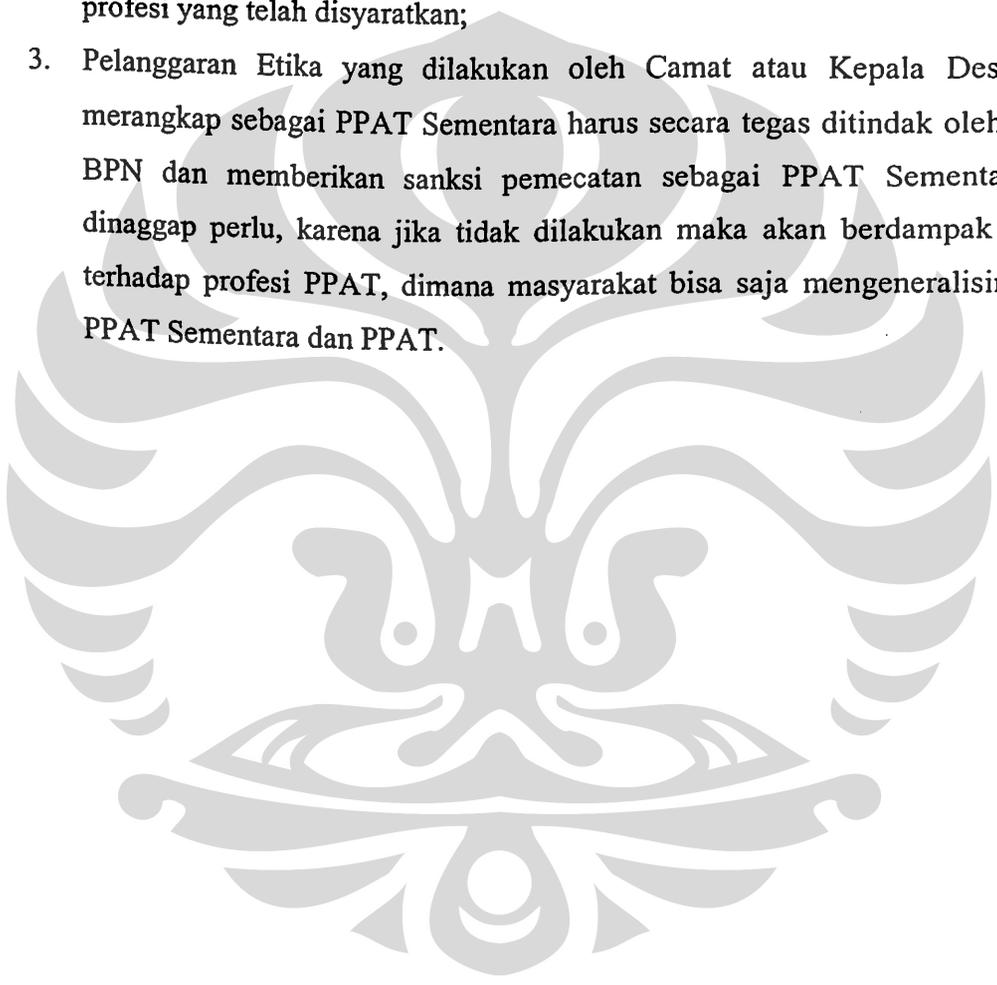
Berdasarkan hasil penelitian yang dalam penulisan tesis ini, telah ditemukan suatu kesimpulan, yang berisikan:

1. Sumber moralitas (etis) yang ada dan dapat diterapkan untuk menegakkan kode etik terhadap seorang PPAT adalah dengan menerapkan ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam PP No. 37 Th 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan KBPN No. 1 Th 2006 yang merupakan ketentuan pelaksanaan dari PP No. 37 Th. 1998.
2. Bila mengikuti ketentuan Peraturan KBPN No. 1 Th. 2006, pelanggaran etika profesi adalah pelanggaran yang dapat menyebabkan seorang PPAT diberhentikan dengan tidak hormat oleh Kepala BPN. Tetapi sanksi ini bukan sanksi moral tapi sanksi hukum. Dengan demikian, kewenangan BPN dalam menerapkan sanksi, tolak ukurnya sangat subyektif, yaitu berdasarkan moralitas atau etika dari pejabat BPN, dalam hal ini kepala kantor pertanahan, kepala kantor wilayah pertanahan atau kepala BPN, yang jelas sangat merugikan PPAT dan menjadi celah penyalahgunaan kekuasaan dari wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dan dapat menimbulkan akses negatif, berupa praktek kolusi, korupsi dan nepotisme antara PPAT dengan BPN bila dibiarkan, dalam hal mana terdapat pelanggaran kode etik, yang harus dijatuhkan sanksi, sementara tidak ada kode etik yang berlaku secara nasional dan mengikat bagi seluruh organisasi PPAT dan anggotanya di Indoensia (termasuk kepada PPAT sementara).

3.2. Saran-Saran

Mengingat kesimpulan yang didapat, dari hasil penelitian ini pula akan diberikan saran-saran yang dapat mengatasi kekurangan dari simpulan yang coba menjawab permasalahan dalam awal penelitian, yaitu meliputi:

1. Kode etik profesi merupakan suatu komitmen bersama yang dituangkan secara tertulis oleh organisasi profesi PPAT, oleh karena itu dalam penyusunan dan pembentukannya harus melibatkan semua organisasi PPAT seperti, IPPAT dan ASPPAT-Ind, atau organisasi PPAT lainnya, agar kedepan tidak terjadi perselisihan-perselisihan yang akan berdampak negatif terhadap profesi PPAT itu sendiri;
2. PPAT dan PPAT Sementara sebaiknya jangan bernaung dalam satu organisasi profesi, karena PPAT Sementara adalah pejabat yang ditunjuk sedangkan PPAT adalah pejabat yang diangkat yang telah mengikuti jenjang pendidikan profesi yang telah disyaratkan;
3. Pelanggaran Etika yang dilakukan oleh Camat atau Kepala Desa yang merangkap sebagai PPAT Sementara harus secara tegas ditindak oleh kepala BPN dan memberikan sanksi pemecatan sebagai PPAT Sementara jika dinaggap perlu, karena jika tidak dilakukan maka akan berdampak negatif terhadap profesi PPAT, dimana masyarakat bisa saja mengeneralisir antara PPAT Sementara dan PPAT.



DAFTAR REFERENSI

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

UNDANG-UNDANG DASAR

Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945 disertai Amandemen

UNDANG-UNDANG

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Th. 1960, LN No. 104, Th. 1960. TLN No. 2043.

----- *Undang-Undang Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, UU No.8 Th. 1981, LN No. 76 Th. 1981. TLN. 3209.

----- *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Th. 1985, LN No. 75 Th. 1985. TLN No. 3318.

----- *Undang-Undang tentang Perumahan Dan Permukiman*, UU No. 4 Th. 1992, LN No. 23 Th. 1992. TLN No. 3492.

----- *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. UU No. 4 Th. 1996, LN No. 42 Th. 1996. TLN No. 3632.

----- *Undang-Undang tentang Advokat*, UU No. 18 Th. 2003, LN No . 49 Th. 2003. TLN No. 4288

----- . *Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman*, UU No. 4 Th. 2004, LN No. 8 Th. 2004, TLN No. 4358.

----- . *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum*, UU No. 8 Th. 2004, LN No. 34 Th. 2004. TLN No. 4379.

----- . *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Th. 2004, LN No. 117, Th. 2004. TLN No. 4432.

PERATURAN PEMERINTAH

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Th. 1961, LN No. 28 Th. 1961. TLN No. 2171.

----- . *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Th. 1997, LN No. 50 Th. 1997. TLN No. 3696.

----- . *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52, Th. 1998. TLN No. 3746.

PERATURAN SETINGKAT MENTERI / KEPALA BADAN

Indonesia. *Instruksi Menteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*, Instruksi Mendagri No. 14 Th. 1982.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/KBPN No. 3 Th. 1997, (8 Oktober 1997).-----.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 (16 Mei 2006).

-----. Surat Keputusan Direktorat Jendral Pendidikan Tinggi Tentang Program Magister Kenotariatan. SK Dirjen Dikti Nomor 76/DIKTI/Kep/2000, tertanggal 7 April 2000.

-----. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan dan Pemberhentian Notaris, PerMen Hukum dan HAM No. M.01-HT.03.01 Th. 2006.

-----. Indonesia, Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional, Perpres No. 10 Tahun 2006 (16 April 2006).

-----. Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Pelestarian Dan Pengembangan Adat Istiadat Dan Nilai Sosial Budaya Masyarakat, Permendagri No. 52 Th. 2007 (berlaku sejak 24 September 2007)

KITAB UNDANG-UNDANG

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek) [dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan].

Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio, cetakan ke-23, Jakarta : Pradya Paramita, 1990.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (*Wetboek van Strafrecht*). Diterjemahkan oleh M. Budiarto dan K. Wantjik Saleh, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1979.

B. BUKU

Apeldorn, L.J. van. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Pradhya Paramita, 1976.

Darmabrata, Wahyono. *Hukum Perdata : Asas-Asas Hukum Orang Dan Keluarga*, Jakarta : Gitama Jaya, 2004.

Effendie, Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung : Alumni, 1993.

Hadikusuma, Hilman. *Hukum Perekonomian Adat Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2001.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia:., Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi 2005, Cetakan Ke-10, Jilid 1, Jakarta : Djambatan, 2005.

Hartono, Soenaryati. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung : Alumni, 1994.

Johnson, Alvin S. *Sociology of Law (Sosiologi Hukum)*, diterjemahkan oleh Rinaldi Simamora, Jakarta : Rineka Cipta, 1984.

Kanter, E.Y. *Etika Profesi Hukum : Sebuah Pendekatan Sosio-Religius*, Jakarta :
Storia Grafika, 2001.

Koehn, Daryl. *Landasan Etika Profesi (The Ground of Professional Ethics)*,
diterjemahkan oleh Agus M. Hardjana Jakarta : Kanisius, 2000.

Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti,
2006.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjadja. *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta :
Kencana, 2004.

Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*, Jakarta :
Intermassa, 1986

Purbacaraka, Purnadi dan Soerjono Soekanto. *Ikhtisar Antinomi : Aliran Filsafat
Sebagai Landasan Filsafat Hukum*, Edisi Pertama Jakarta : Rajawali Press,
1991.

----- *. Sendi-Sendi Ilmu Hukum Dan Tata
Hukum* Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993.

R. Soesilo. *RIB/HIR Dengan Penjelasan*, Bogor : Politeia, 1995.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia
Press, 1986.

----- **dan Sri Mamudji.** *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan
Singkat*, Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2006.

Sri Mamudji et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Tobing, G.H.S. Lumbun. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Airlangga, 1980.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris, Buku II*, Jakarta : Ichtar Van Hoeve, 2000.

Vos, H De. *Inleiding Tot De Ethiek (Pengantar Etika)*, dialih-bahasakan oleh Soerjono Soemargono, Yogyakarta : Tiara Wacana, 1987

A. MAJALAH DAN MAKALAH HUKUM

Adjie, Habib. *Kewajiban Ingkar Notaris*, Media Notariat 2, Jakarta : INI, September 2007.

Budiono, Herlien. *Persekutuan Perdata (Maatschap)*, Media Notariat Edisi Ke-3, Jakarta : INI, 3 Nopember 2007.

Harsono, Boedi. *Kedudukan, Tugas dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Makalah yang disampaikan pada seminar tentang Pejabat Pembuat Akta tanah yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 8 Mei 1993.

Koeswadji, Hermien Hadiati. *Hak Ingkar (Verschoningsrecht) Dari Notaris dan Hubungannya Dengan KUHAP.* Media Notariat Nomor. 22-23-24-25 Tahun VII, Januari-April-Juli-Oktober 1992.

Manan, Bagir. *Bila Tidak Dijalankan, Terjadi Kekacauan Hukum*, Media Notariat Edisi ke-3, Jakarta, Nopember 2007.

Mattalata, Andi. *Akta Pertanahan Notaris Bersifat Final*, Media Notariat Edisi ke-2, Jakarta, INI September 2007.

Mourik, M.J.A van. *Civil Law and The Civil Law Notary in A Modern World*,

Ceramah yang diberikan dan telah diterjemahkan sebagai suatu makalah, disampaikan melalui undangan khusus IKAHI dan INI di Sahid Jaya Hotel, Jakarta, 3 Maret 1992), Media Notariat, Edisi No. 22-23-24-25, Jakarta, INI, Januari-April-Juli-Oktober 1992.

Setiawan, Wawan. *Lanjutan Alam Dunia Notaris Indonesia*, Media Notariat 3, Jakarta : INI, Nopember 2007.

Siahaan, Lintong Oloan. *Peran Hakim Agung dalam Penemuan Hukum*

(Rechtsvinding) dan Penciptaan Hukum (Rechtsschepping) pada Era Reformasi dan Transformasi, Karya Tulis yang dibuat dalam mengikuti seleksi Calon Hakim Agung sebagai salah satu persyaratan pencalon, Komisi Yudisial : Jakarta, 6 Juni 2006.

Sinaga, Syamsudin Manan. *Kontribusi Notaris Dalam Pilar Pembangunan*, Media Notariat Edisi ke-2, Jakarta : Media Notariat, September 2007.

Sudrajat, Sutardja. *Pembahasan Tulisan Prof. Boedi Harsono Tentang Kedudukan,*

Tugas Dan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Makalah yang disampaikan pada seminar tentang Pejabat Pembuat Akta tanah yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, 8 Mei 1993.

Syamsudin, Amir. *Penemuan Hukum Ataukah Perilaku "Chaos"?*, Kompas, 4

Januari 2008.

