



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOTARIS H.M.Z.  
SELAKU PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM  
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH. STUDI KASUS PUTUSAN MPP  
(MAJELIS PENGAWAS PUSAT) NOTARIS NOMOR: 12/B/Mj.  
PPN/2009 TANGGAL 4 NOVEMBER 2009**

**TESIS**

**RAMAOYAM SAPUTRAHALIM, SH**

**0906 583 390**

**UNIVERSITAS INDONESIA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JANUARI 2012**

**TINJAUAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOTARIS  
H.M.Z. SELAKU PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)  
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH. STUDI  
KASUS PUTUSAN MPP (MAJELIS PENGAWAS PUSAT)  
NOTARIS NOMOR: 12/B/Mj. PPN/2009 TANGGAL 4  
NOVEMBER 2009**

**TESIS**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

**RAMAOYAM SAPUTRAHALIM, SH  
0906 583 390**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JANUARI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Ramaoyam Saputrahalm, SH

NPM : 0906 583 390

Tanda Tangan : 

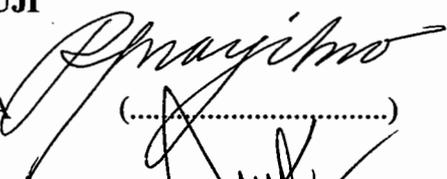
Tanggal : 12 Januari 2012

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Ramaoyam Saputrahalm, SH  
NPM : 0906 583 390  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum Notaris H.M.Z. selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Studi Kasus Putusan MPP (Majelis Pengawas Pusat Notaris) Notaris Nomor: 12/B/Mj. PPN/2009 Tanggal 4 November 2009

**Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Roesnastiti Prayitno, S.H. M.A.  (.....)

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

Penguji : Chairunnisa Said Selenggang, S.H., M.kn.  (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 20 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga tesis yang berjudul “Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum Notaris H.M.Z. selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Studi Kasus Putusan MPP (Majelis Pengawas Pusat) Notaris Nomor: 12/B/Mj. PPN/2009 Tanggal 4 November 2009” ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Ibu Dr. Roesnastiti Prayitno, S.H, M.A. selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, sekaligus yang telah meluangkan waktunya kepada Saya untuk diwawancarai;
- (3) Bapak Winanto Wiryomartani, SH, M.Hum., Selaku Dosen Universitas Indonesia dan selaku Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris, yang telah meluangkan waktunya kepada Saya untuk diwawancarai;
- (4) Bapak Fauzi Kamal Ismail, SH, selaku Pegawai Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang telah meluangkan waktunya kepada saya untuk diwawancarai;
- (5) Bapak Nazirwan, SH, selaku Pegawai Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang telah meluangkan waktunya kepada saya untuk diwawancarai;

- (6) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis;
- (7) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (8) Kedua orangtua tercinta, Bapak H. Abdul Halim dan Ibu Vera Ratni Pertiwi yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa serta semangat;
- (9) Kakak-kakak tercinta, Mbak Yeli, Mbak Anna, Mba Marlin yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa, serta semangat;
- (10) Keponakan tercinta, Khayla, Zahra dan Keisha yang senantiasa memberikan keceriaan;
- (11) Kekasih saya bernama Alvionita Cynthia yang selalu memberikan dukungan kepada saya;
- (12) Teman-teman angkatan 2009 yang memberikan banyak informasi, ilmu, kebahagiaan dan kenangan indah selama 2 tahun ini, namun karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (13) Sahabat-sahabat di Magister Kenotariatan yang senantiasa memberikan dukungan dan perhatian selama 2 tahun ini;
- (14) Teman-teman seperjuangan dalam bimbingan tesis yaitu Hendra dan Mbahe;
- (15) Teman-teman Hukum Universitas Trisakti 2002, Jakarta yang selalu memberikan semangat dan bantuan bagi keberhasilan saya;
- (16) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Depok, 12 Januari 2012

Penulis

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

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ramaoyam Saputrahalm, SH  
NPM : 0906 583 390  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

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

**Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum Notaris H.M.Z. Selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Studi Kasus Putusan MPP (Majelis Pengawas Pusat) Notaris Nomor: 12/B/Mj. PPN/2009 Tanggal 4 November 2009**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan 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 : 12 Januari 2012  
Yang menyatakan,



**Ramaoyam Saputrahalm, SH**

## ABSTRAK

Nama : Ramaoyam Saputrahalm, SH  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum Notaris H.M.Z. selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Studi Kasus Putusan MPP (Majelis Pengawas Pusat) Notaris nomor: 12/B/Mj. PPN/2009 Tanggal 4 November 2009

Notaris H.M.Z. Selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) telah Melakukan Pelanggaran yang sangat Merugikan klien atau penghadapnya yang bernama H. Pahala Simanjutak, SE, MM., sebagaimana ternyata dalam Putusan MPP (Majelis Pengawas Pusat) Notaris nomor: 12/B/Mj. PPN/2009 Tanggal 4 November 2009, adapun pelanggaran yang dilakukannya dalam Putusan Tersebut adalah tidak membacakan Akta Jual Beli Tanah di hadapan Para Penghadap, penandatanganan Akta tidak dilakukan dihadapan Notaris H.M.Z. selaku PPAT, dan Perubahan nama Pembeli tanpa sepengetahuan Penjual. Ketiga pelanggaran yang disebutkan diatas adalah sangat fatal untuk jabatan Profesi Notaris/PPAT, karena pelanggaran tersebut dapat menghilangkan otentisitas suatu Akta, dan juga demikian berakibat merugikan Klien atau penghadap. Kerugian yang dialami oleh penghadap H. Pahala Simanjutak, SE, MM. karena tidak mendapatkannya uang atas penjualan Tanah miliknya adalah sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), oleh karena nya Penghadap H. Pahala Simanjutak, SE, MM. melaporkan perkara ini ke Majelis Pengawas Daerah Notaris, kemudian di teruskan kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris, lalu diputuskan oleh Majelis Pengawas Pusat Notaris. Pada akhirnya Notaris H.M.Z. selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dikenai sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan dari jabatannya sebagai Notaris. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif karena menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis dan wawancara dengan empat narasumber. Metode analisa data secara kualitatif sehingga bentuk hasil penelitian ini berbentuk deskriptif analitis. Menurut hasil penelitian ini, penulis berpendapat bahwa dari sanksi yang diterima oleh Notaris H.M.Z. selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan pelanggaran yang dilakukannya serta kerugian yang diderita oleh Klien/penghadapnya adalah tidak sebanding atau tidak sesuai, karena itu perlunya tindakan lanjut dari pihak yang dirugikan terhadap Notaris H.M.Z selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) agar mendapat sanksi yang sepatasnya.

Kata Kunci :

Kewenangan Notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), Akta Jual Beli Tanah

## ABSTRACT

Name : Ramaoyam Saputrahalm, SH  
Study Program : Notarial Magister  
Title : Review on Acts Against Notarial Laws H.M.Z as PPAT (The Land Deed Maker Official) In Making Purchase Land Certificate. Case Study on Decision of (Central Controlling Assembly) Notarial Number: 12/B/Mj.PPN/2009 Dated November 4th 2009.

Notary Public H.M.Z Acted as PPAT (The Land Deed Maker Official) has Carried out Violation that very diverse to clients or the appearer named H. Pahala Simanjuntak, SE, MM, as stated in The Decision of MPP (Central Controlling Assembly) Notary Number: 12/B/Mj. PPN/2009 In November 4<sup>th</sup> 2009, as to the violation done in The Related Decision was not reading The Land Purchase Certificate before The Appearers, signatory of the Certificate was not executed before Notary Public H.M.Z as PPAT (The Land Certificate Maker Official), and Name Alteration of Purchaser with no knowledge of Seller. The third violation mentioned above is highly fatal for the function of Notarial Public Profession / PPAT, due to the violation can make disappear authenticity of the Certificate, and also it can be resulted in harm Client or the Appearer. The Damage suffered by the appearer H. Pahala Simanjuntak SE, MM, due to he didn't get the money on the Land sale owned i.e. amounted to IDR. 300,000,000.- (Three hundred million rupiah), thusly the Appearer H. Pahala Simanjuntak, SE, MM reported this case to The Controlling Assembly of Notarial Area, and then forwarded to Controlling Assembly of Notarial Area, and decided by The Controlling Assembly of Notarial Area. At last Notary Public H.M.Z. as PPAT (The Land Certificate Maker Official) was fined a sanction in form of layoff for three (3) months from the function as Notary Public. This research is use the juridical normative approach method since pressing on the secondary data usage or in form of written law and interviewed with four resource persons. The data analysis method qualitatively so that the research form in analytical descriptive Following to the research, writer argue that from the sanction received by The Notary Public H.M.Z as PPAT (The Land Certificate Maker Official) with the violation he did as well as the loss toward Notary Public H.M.Z as PPAT (The Land Certificate Maker Official) in order to get a proper sanction.

### Keywords:

Authority of Notary Public, PPAT (The Land Certificate Maker Official), The Land Purchase Certificate.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	I
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	Ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	Iii
KATA PENGANTAR .....	Iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	Vi
ABSTRAK .....	Vii
ABSTRACT.....	Viii
DAFTAR ISI .....	Ix
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.1.1 Notaris .....	1
1.1.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	6
1.2 Pokok Permasalahan.....	10
1.3 Manfaat Penelitian.....	11
1.4 Metode Penelitian.....	11
<b>BAB 2 TINJAUAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOTARIS H.M.Z. SELAKU PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH. STUDI KASUS PUTUSAN MPP (MAJELIS PENGAWAS PUSAT) NOTARIS NOMOR 12/B/Mj. PPN/2009 TANGGAL 4 NOVEMBER 2009</b>	<b>14</b>
2.1 Pengertian dan Pemahaman Notaris	14
2.1.1 Syarat Diangkat Menjadi Notaris	15
2.1.2 Prosedur Pengangkatan Notaris	16
2.1.3 Kewenangan Notaris	18
2.1.4 Kewajiban Notaris	19
2.1.5 Larangan Jabatan Notaris	20
2.2 Majelis Pengawas Notaris	25
2.3 Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum Notaris H.M.Z. selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. Studi Kasus Putusan MPP (Majelis Pengawas Pusat) Notaris Nomor : 12/B/Mj. PPN/2009 Tanggal 4 November 2009	27
2.4 Peran Kode Etik Notaris dan Kode Etik PPAT Terhadap Seorang Notaris Yang Juga Seorang PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	41

2.4.1	Bagaimana Peran Kode Etik Terhadap Notaris, Khususnya Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah?	41
2.4.2	Bagaimana Peran Kode Etik Terhadap PPAT, Khususnya Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah?	47
2.5.	Tugas Dan Kewenangan Yang Seharusnya Dilakukan Oleh Notaris Selaku PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bagaimanakah Sanksinya	49
2.6	Majelis Pengawas mana yang seharusnya berperan, Majelis Pengawas Notaris kah atau Majelis Pengawas PPAT kah	65
2.7	Tinjauan Singkat Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris	68
<b>BAB 3</b>	<b>PENUTUP</b> .....	71
3.1	Kesimpulan.....	71
3.2	Saran.....	73
<b>A.</b>	<b>DAFTAR REFERENSI</b> .....	
<b>B.</b>	<b>PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN</b> .....	
<b>C.</b>	<b>DAFTAR WAWANCARA</b> .....	
<b>D.</b>	<b>INTERNET</b> .....	
<b>E.</b>	<b>JAWABAN DARI DAFTAR WAWANCARA</b> .....	
<b>F.</b>	<b>PUTUSAN</b> .....	
<b>G.</b>	<b>KODE ETIK NOTARIS</b> .....	
<b>H.</b>	<b>KODE ETIK PPAT</b> .....	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Thesis Statement : Peraturan Jabatan notaris dan Kode Etik Notaris dan Kode Etik PPAT sudah tersusun secara lengkap mengenai bagaimana Notaris/PPAT bertindak dalam pelayanan publik kepada Masyarakat, namun tidak dijalankan seluruhnya oleh Notaris di Indonesia, terbukti dengan adanya kasus Notaris H. M. Z

Perjanjian Jual Beli Tanah erat kaitannya dengan Notaris yang juga selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan serta saling keterkaitan satu dengan yang lainnya. Dalam hal ini kita ketahui suatu perjanjian Jual Beli khususnya tanah adalah merupakan hubungan antara seorang dengan orang lain menimbulkan perhitungan hukum, perhubungan hukum, yang mana mempunyai kriteria-kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka.

Penulis sebelumnya ingin menerangkan dasar pengangkatan, definisi, tugas pokok dan kewenangan masing-masing Notaris dengan PPAT secara singkat sebagai berikut:

#### **1.1.1 Notaris**

1. Dasar pengangkatan sebagai Notaris adalah Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 23 Nopember 1998 nomor C-537.HT.03.01-Th.1998 tentang Pengangkatan Notaris.
2. Definisi Notaris Berdasarkan bunyi pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (Staatsblad 1860 Nomor 3) bahwa yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan

kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Sedangkan yang dimaksud dengan Akta Otentik sebagaimana yang diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat.

### 3. Tugas dan Pekerjaan serta Wewenang Notaris

Tugas dan pekerjaan dari Notaris pada umumnya meliputi:

- a. Membuat akta-akta otentik
- b. mengesahkan surat-surat di bawah tangan (legaliseren);
- c. Mendaftarkan surat-surat di bawah tangan (waarmerken)
- d. memberikan nasihat hukum dan penjelasan mengenai Undang-Undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan

Kewenangan notaris menurut Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (pasal 15) adalah sebagai berikut:

- 1). Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menajmin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2). Notaris Berwenang pula:
  - a). Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi). Legalisasi adalah tindakan mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh

para pihak diatas kertas yang bermaterai cukup yang di tanda tangani di hadapan notaris dan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.

- b). Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (waarmerking).
- c). Membuat kopi dari asli surat dibawa tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d). Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir).
- e). Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f). Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan.
- g). Membuat akta risalah lelang.
- h). Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah di tanda tangan, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (pasal 51 Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

Kewajiban Notaris berdasarkan pasal 16 Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris adalah sebagai berikut ini:

- 1). Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
  - a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
  - b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
  - c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;

- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- m. menerima magang calon Notaris.

- 2). Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
- 3). Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:
  - a. pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
  - b. penawaran pembayaran tunai;
  - c. protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
  - d. akta kuasa;
  - e. keterangan kepemilikan; atau
  - f. akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- 4). Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari I (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata "berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua".
- 5). Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- 6). Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- 7). Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- 8). Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.
- 9). Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

### 1.1.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Definisi PPAT Berdasarkan bunyi pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan P.P.A.T. atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Tugas Pokok Dan Kewenangan P.P.A.T. Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 (pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).

Perbuatan hukum yang dimaksudkan diatas adalah sebagai berikut (pasal 2 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998):

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Menurut pasal 15 ayat (2) f Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, disebutkan bahwa sebenarnya Notaris juga berwenang untuk membuat akta berkaitan dengan pertanahan, namun demikian menurut pasal 1

ketentuan umum Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, dan hak milik atas satuan rumah susun, dibuatkan akta oleh PPAT. Kontradiktif hal tersebut sebenarnya bermasalah, karena menurut hierarki peraturan perundang-undangan, posisi undang-undang berada di atas peraturan pemerintah.

Selama ini, pembuatan akta Pertanahan, adalah wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pengangkatan, pengawasan dan pemberhentiannya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Munculnya ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf f tersebut, tentu saja menimbulkan interpretasi yang berbeda diantara pihak-pihak yang berkepentingan, baik dari kalangan Notaris sendiri, DPR, Departemen Hukum Dan HAM, serta Badan Pertanahan Nasional.

Departemen Hukum dan HAM melalui Direktur Jenderal Peraturan Perundang-undangan menafsirkan, dengan adanya Ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf f tersebut, maka seorang Notaris tidak perlu lagi mengikuti ujian khusus untuk dapat diangkat sebagai PPAT, karena sudah inheren didalam diri Notaris, maka pembinaan, mengangkat Notaris itu otomatis mengangkat PPAT. Lebih lanjut menurutnya, UUJN mengesampingkan produk hukum lain dibawah Undang-Undang yang mengatur soal PPAT<sup>1</sup>. Demikian pula halnya menurut Akhil Muchtar, Wakil Ketua Komisi III DPR RI, yang menyatakan bahwa; dari sudut pandang Legislatif, Pasal 15 (f) ini sudah jelas, jadi tidak perlu dijelaskan. Kesimpulannya Notaris diberi wewenang untuk membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan itu didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh undang-undang<sup>2</sup>.

Bagaimana dengan Badan Pertanahan Nasional(BPN)?, sebagai pihak yang “hajat dan kewenangannya” dipangkas, tentu saja BPN tidak bisa menerima hal itu, karena keberadaan PPAT tersebut menurut Achmad Rony, juga merupakan perintah undang-undang, yaitu sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 26 ayat 1 UUPA, yang kemudian dijabarkan oleh Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961. Lebih

---

<sup>1</sup> Jurnal Renvoi, Ed.No.7, 13-12-2004,hal.21

<sup>2</sup> Jurnal Renvoi, Ed.No.8, 3-01-2005, hal.8

lanjut, mengenai PPAT juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1998 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Notaris. Dengan demikian keberadaan PPAT seperti yang dikenal selama ini masih relevan, sementara ketentuan UUJN tidak memberikan ketegasan batas wilayah kerja Notaris selaku Pejabat Umum yang memiliki kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan<sup>3</sup>

Apabila kita menelaah UUJN itu sendiri, maka sesungguhnya Pasal 15 ayat 1 UUJN dengan tegas telah menyebutkan, bahwa, Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan Ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk menyimpan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dengan demikian sepanjang pembuatan akta itu telah ditugaskan kepada kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang(yang dalam hal ini adalah PPAT), maka Notaris, seharusnya tidak lagi berwenang untuk membuatnya. Namun demikian, ketentuan tersebut justru dimentahkan oleh ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf f, yang memperbolehkan Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan.

Pada sisi lain, Pasal 17 huruf g UUJN menyatakan bahwa Notaris tidak secara otomatis juga menjadi PPAT, karena pasal ini mengakui adanya pemisahan kewenangan Notaris dengan PPAT, dimana pasal 17 huruf g tersebut berbunyi; Notaris dilarang; merangkap jabatan sebagai PPAT diluar wilayah jabatan Notaris.

Akibat yang ditimbulkan oleh ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf f UUJN tersebut, ditambah dengan pernyataan-pernyataan dari Pejabat Depertemen Hukum Dan HAM, para Notaris serta Anggota Dewan Perwakilan Rakyat, menimbulkan

---

<sup>3</sup> Ibid Hal 41

reaksi balik yang keras dari Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana dinyatakan oleh Prof. Arie Sukanti Hutagalung (Guru Besar Pertanahan FHUI), Badan Pertanahan Nasional sudah sepakat kalau ada Notaris yang membuat akta itu tidak dalam jabatan sebagai PPAT, tidak akan dilakukan balik nama dan tidak akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan<sup>4</sup>

Bila hal ini benar, maka yang akan dirugikan tidak hanya Notaris yang bersangkutan, melainkan juga masyarakat banyak yang justru menginginkan adanya kepastian hukum. Adalah tepat apa yang dikatakannya, bahwa substansi UUJN tersebut, bertentangan dengan 3 Undang-Undang dibidang pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA), Undang-Undang No. 15 Tahun 1985 dan Undang-Undang No. 4 tahun 1996. Dua undang-Undang terakhir dengan tegas menyebutkan adanya Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jadi UJUN tidak saja menabrak ketiga Undang-Undang tersebut diatas, melainkan telah “membypass” ketiga Undang-Undang tersebut. karena dalam hal ini, maka Notaris dan PPAT dapat di ibaratkan satu mata uang koin dengan dua sisi yang berbeda.

Adapun permasalahan yang dibahas adalah tentang perkara yang dilakukan seorang Notaris selaku PPAT bernama H.M. Z Yang berkedudukan di Palembang mengenai pembuatan akta jual beli tanah. Pelanggaran yang dilakukan oleh notaris tersebut adalah sebagai berikut ini:

1. Akta tidak dibacakan oleh Notaris selaku PPAT
2. Penandatanganan akta tidak dilakukan dihadapan Notaris selaku PPAT
3. Sudah dilakukan perubahan nama pembeli semula bernama Effendi alias Ameng berubah menjadi A. Wani tanpa sepengetahuan penjual dan tidak mengingatkan penjual.

Pelapor disini adalah masyarakat yang bernama H. Pahala Simanjutak, SE, MM, dan terlapor adalah Notaris H.M. Z selaku PPAT Perlu diketahui bahwa dalam proses pemeriksaan majelis pengawas wilayah notaris provinsi sumatera selatan

---

<sup>4</sup> Ibid, hal: 27

menerima Akta yang dilaporkan oleh Pelapor dalam perkara tersebut adalah akta Terlapor dalam kedudukan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah kota Palembang dan bukan akta yang dibuat dalam kedudukan selaku notaris di Palembang. Sedangkan Pelapor melaporkan adanya dugaan pelanggaran notaris kepada majelis pengawas wilayah notaris. Sehingga ada pembelaan dari Terlapor bahwa, Terlapor yaitu notaris H.M. Z. Bahwa putusan Majelis Pengawas Daerah Notaris kota Palembang mengenai dirinya dianggap batal demi hukum.

Dari beberapa kesalahan diatas baik dari Terlapor maupun Pelapor, penulis merasa perlu untuk meninjau kembali perkara tersebut, karena sangat penting untuk diketahui, agar tidak terjadi kesalahan yang serupa, serta untuk menambah ilmu pengetahuan mengenai keterkaitan aspek hukum yang berlaku dalam perkara tersebut diatas. Setelah melihat latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis ingin mengangkat masalah ini dalam bentuk penelitian karena yang menarik dari penelitian ini salah satunya adalah Pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris H.M.Z selaku PPAT dalam Akta PPAT jual beli tanah, namun yang memeriksa dan memutus adalah Majelis Pengawas Pusat Notaris. Penelitian ini berjudul Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum Notaris H.M. Z selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Putusan MPP (Majelis Pengawas Pusat) Nomor: 12/B/Mj. PPN/2009, tanggal 4 November 2009.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dikemukakan di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan fokus kepada permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah peran kode etik Notaris dan kode etik PPAT terhadap seorang Notaris yang juga seorang PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah?
2. Bagaimanakah tugas dan kewenangan yang seharusnya dilakukan oleh Notaris selaku PPAT dalam pembuatan akta Jual Beli dan bagaimanakah sanksinya?

3. Majelis Pengawas mana yang seharusnya berperan, Majelis Pengawas Notaris kah atau Majelis Pengawas PPAT kah?

### **1.3 Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini di pilah menjadi dua kategori, yaitu teoritis/akademis dan praktis/fragmatis yaitu:

1. Manfaat teoritis, dapat memperkaya konsep atau teori yang menyokong perkembangan ilmu pengetahuan Kenotariatan, khususnya yang terkait dengan pengaruh dan kewenangan Majelis Pengawas Pusat Notaris yang menyelesaikan perkara Notaris H.M.Z. selaku PPAT (terkait dengan Putusan MPP Notaris Nomor: 12/B/Mj. PPN/2009 Tanggal 4 November 2009)
2. Manfaat praktis, dapat memberikan masukan yang berarti bagi Notaris selaku PPAT secara umum dalam meningkatkan kinerjanya, khususnya melalui perspektif Kode etik, motivasi dan kompensasi.

### **1.4 Metode Penelitian**

Penulis menggunakan bentuk penelitian Yuridis Normatif dalam penelitian ini. Penelitian Yuridis Normatif adalah penelitian dengan menerangkan ketentuan ketentuan dalam peraturan perundang undangan yang berlaku, dihubungkan dengan kenyataan yang ada di lapangan, kemudian di analisis membandingkan antara tuntutan nilai nilai ideal yang ada dalam peraturan perundangan undangan dengan kenyataan yang ada di lapangan.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penulis ingin memberikan gambaran tentang obyek yang diteliti dari dalam penelitian ini, yang dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya<sup>5</sup> obyek yang diteliti yaitu mengenai kasus H.M. Z, Notaris selaku PPAT dalam penyusunan akta Jual beli tanah.

---

<sup>5</sup> Soerjono soekanto, Pengantar Penelitian hukum, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia), hal. 10

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan,<sup>6</sup> dan data Primer yang diperoleh melalui wawancara.

Bahan hukum yang digunakan adalah

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, mengenai Kenotariatan antara lain :
  - a. Undang-undang no. 30 tahun 2004.
  - b. Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM R.I. Nomor M-01.HT.03.01. Tahun 2003 tentang Kenotariatan.
  - c. Peraturan Jabaan Notaris Stbl. 1860 No. 3.
  - d. Kode Etik Notaris.
2. Bahan hukum sekunder mengenai ke PPAT an antara lain:,
  - a. Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia (IPPAT)
  - b. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian bahan hukum sekunder memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, atau bahan-bahan yang memberikan informasi hal hal yang berkaitan dengan isi sumber primer serta implementasinya. Contoh undang-undang, laporan penelitian, artikel ilmiah, buku, makalah berbagai pertemuan ilmiah, skripsi, thesis, dan disertasi.

Penulis menggunakan studi Dokumen Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) dalam alat pengumpulan data Yaitu penelitian dengan mempergunakan sumber-sumber hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel, makalah dan tulisan-tulisan hasil penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan peran Notaris dalam Partai Politik. Dari penelitian ini akan didapat data sekunder.

Penulis menggunakan metode kualitatif dalam penelitian ini, yaitu tata cara

---

<sup>6</sup>Sri Mamudji, et. al., Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia), hal. 28

penelitian yang menghasilkan deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata. Yang diteliti dan dipelajari adalah obyek penelitian utuh.

Adapun ciri-ciri pendekatan kualitatif adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Ekploratis dan deskriptif
2. Induktif-deduktif
3. Penggunaan teori terbatas
4. Variable ditemukan setelah berjalannya pengolahan data
5. Lebih terhadap kasus tertentu
6. Panduan/pedoman wawancara

Dalam penulisan hukum ini, penulis mempergunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu mempergunakan uraian secara jelas, sistematis, nyata dan tepat mengenai fakta-fakta yang kemudian dianalisis, dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan, teori-teori dan pendapat ahli hukum, dengan pendekatan yuridis, normatif.

---

<sup>7</sup> Ibid., hal. 67

## BAB II

### TINJAUAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM NOTARIS SELAKU PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH)

#### 2.1 Pengertian dan Pemahaman Notaris

Menurut pengertian undang undang no 30 tahun 2004 dalam pasal 1 disebutkan definisi notaris, yaitu: Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam undang-undang ini.<sup>1</sup> Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>2</sup>

Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya di bidang hukum perdata, Yang menghendaki profesi notaris di Indonesia adalah pasal 1868 Kitab undang-undang hukum perdata yang berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Sebagai pelaksanaan pasal tersebut, diundangkanlah undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (sebagai pengganti statbald 1860 nomor 30).

Sebagai pejabat umum notaris adalah:

1. Berjiwa Pancasila;
2. Taat kepada hukum, sumpah jabatan, kode etik notaris;
3. Berbahasa Indonesia yang baik;

Sebagai profesional notaris:

1. Memiliki perilaku notaris;
2. Ikut serta pembangunan nasional di bidang hukum;
3. Menjunjung tinggi kehormatan dan martabat.

Notaris menertibkan diri sesuai dengan fungsi, kewenangan dan kewajiban sebagaimana ditentukan di dalam undang-undang jabatan notaris sebagai berikut:

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, Ps. 1 angka 1.

<sup>2</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I (Jakarta :PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 157

### 2.1.1 Syarat Diangkat Menjadi Notaris<sup>3</sup>

1. Warga negara Indonesia

Karena notaris adalah pejabat umum yang menjalankan sebagian dari fungsi publik dari negara, khususnya di bagian hukum perdata. Kewenangan ini tidak dapat diberikan kepada warga negara asing, karena menyangkut dengan menyimpan rahasia negara, notaris harus bersumpah setia atas Negara Republik Indonesia, sesuatu yang tidak mungkin bisa ditaati sepenuhnya oleh warga negara asing.

2. Bertakwa kepada tuhan YME

Diharapkan notaris tidak akan melakukan perbuatan asusila, amoral dll.

3. Berumur minimal 27 tahun

Umur 27 tahun dianggap sudah stabil secara mental dan emosional.

4. Sehat jasmani dan rohani.

5. Ijazah

Berijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan; telah mengerti dasar-dasar hukum Indonesia.

6. Pengalaman

Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu 1 tahun berturut-turut pada kantor notaris, atas prakarsa sendiri atau rekomendasi organisasi notaris setelah lulus magister kenotariatan; Supaya telah mengetahui praktek notaris, mengetahui struktur hukum yang dipakai dalam pembuatan aktanya, baik otentik ataupun di bawah tangan, dan mengetahui administrasi notaris.

7. Non-PNS

Tidak berstatus pegawai negeri, pejabat negara, advokat, pemimpin maupun karyawan BUMN, BUMD, dan perusahaan swasta atau jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris. Notaris tidak boleh merangkap jabatan karena notaris dilarang memihak dalam kaitannya sebagai pihak netral supaya tidak terjadi beturan kepentingan.

---

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, Ps. 3.

### 2.1.2 Prosedur Pengangkatan Notaris

Untuk dapat melaksanakan tugas jabatan notaris, maka sebelumnya harus dilakukan tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Mengajukan permintaan ke Departemen Hukum dan HAM untuk pengangkatan sebagai notaris, dengan melampirkan:
  - a. Nama notaris yang akan dipakai;
  - b. Ijazah-ijazah yang diperlukan;
  - c. Surat pernyataan tidak memiliki jabatan rangkap;

Apabila semua dokumen tersebut sudah lengkap dan telah diterima oleh departemen Hukum dan HAM, maka si calon notaris menunggu turunnya surat keputusan menteri Hukum dan HAM. Baru setelah surat keputusannya turun, si calon notaris akan ditempatkan di wilayah tertentu.

2. Notaris harus bersedia disumpah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 dalam waktu maksimal 2 bulan sejak tanggal surat keputusan pengangkatan sebagai notaris. Notaris mengucapkan sumpah sesuai dengan agamanya masing-masing dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk.<sup>4</sup>
3. Sumpah jabatan yaitu: Melaksanakan jabatan dengan amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak. Kelima sifat ini adalah dasar karakter seorang pejabat notaris” :<sup>5</sup>
  - a. Amanah: dapat dipercaya melaksanakan tugasnya yaitu melaksanakan perintah dari para pihak/orang yang menghendaki notaris untuk menuangkan maksud dan keinginannya dalam suatu akta dan para pihak membubuhkan tanda tangannya pada akhir akta.
  - b. Jujur: tidak berbohong atau menutup-nutupi segala sesuatunya.
  - c. Seksama: yaitu berhati-hati dan teliti dalam menyusun redaksi akta agar tidak merugikan para pihak.

---

<sup>4</sup> Ibid, Ps. 4. Ayat 1.

<sup>5</sup> Ibid, Ps. 4. Ayat 2.

- d. Mandiri: notaris memutuskan sendiri akta yang dibuat itu bersruktur hukum yang tepat serta dapat memberikan penyuluhan hukum kepada klien.
- e. Tak berpihak: netral, tidak memihak pada satu pihak.
- f. Menjaga sikap, tingkah laku dan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab sebagai notaris”.
- g. Akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan” :Merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh, maksudnya notaris harus mendengarkan keterangan dan keinginan klien sebelum menuangkannya dalam bentuk akta. Notaris berkewajiban untuk merahasiakan seluruh isi akta dan seluruh keterangan yang didengarnya. Hal ini berkaitan dengan “hak ingkar” yaitu hak yang dimiliki oleh notaris, notaris berhak untuk tidak menjawab pertanyaan hakim bila terjadi masalah atas akta notariil yang dibuatnya. Keterangan/kesaksian yang diberikan oleh notaris adalah sesuai dengan yang dituangkannya dalam akta tersebut. Hak ini gugur apabila berhadapan dengan undang-undang tindak pidana korupsi (pasal 16 UUJN)
- h. Tidak memberikan janji atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun baik secara langsung atau tidak langsung dengan nama atau dalih apapun untuk dapat diangkat dalam jabatan ini.

Pada saat disumpah, notaris sudah menyiapkan segala suatu untuk melaksanakan jabatannya seperti kantor, pegawai, saksi, protokol notaris, plang nama, dan lain-lain. Setelah disumpah, notaris hendaknya menyampaikan alamat kantor, nama kantor notarisnya, cap, paraf, tanda tangan dll kepada meteri Hukum dan HAM., organisasi notaris dan majelis pengawas.

### 2.1.3 Kewenangan Notaris <sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Ibid, Ps. 15.

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menajmin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi).  
Legalisasi adalah tindakan mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermaterai cukup yang di tanda tangani di hadapan notaris dan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.
3. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (waarmerking).
4. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
5. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir).
6. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
7. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan.
8. Membuat akta risalah lelang.
9. Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah di tanda tangan, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (pasal 51 Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

### 2.1.4 Kewajiban Notaris<sup>7</sup>

1. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris, dan notaris menjamin kebenarannya; Notaris tidak wajib menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta originali.
3. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta;
4. Wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Yang dimaksud dengan alasan menolaknya adalah alasan:
  - a. Yang membuat notaris berpihak,
  - b. Yang membuat notaris mendapat keuntungan dari isi akta;
  - c. Notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak;
  - d. Akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral.
5. Merahasiakan segala suatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah \ jabatan.
6. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi 1 buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku; Hal ini dimaksudkan bahwa dokumen-dokumen resmi bersifat otentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap aktanya sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab.
7. Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
8. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut uraian waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta yang dimaksud atau daftar akta nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen Hukum Dan

---

<sup>7</sup> Ibid, Ps. 16.

- HAM paling lambat tanggal 5 tiap bulannya dan melaporkan ke majelis pengawas daerah selambat-lambatnya tanggal 15 tiap bulannya;
9. Mencatat dalam repotrorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
  10. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara republik indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
  11. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, notaris dan para saksi;
  12. Menerima magang calon notaris;

### **2.1.5 Larangan Jabatan Notaris<sup>8</sup>**

Notaris dilarang:

1. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
3. Merangkap sebagai pegawai negeri;
4. Merangkap sebagai pejabat negara;
5. Merangkap sebagai advokat;
6. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai BUMN, BUMD, atau badan usaha swasta;
7. Merangkap sebagai pejabat pembuat akta tanah di luar wialayah jabatan notaris;
8. Menjadi notaris pengganti;
9. Melakukan profesi lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehoramatan dan martabat jabatan notaris.

Notaris hanya berkedudukan di satu tempat di kota/kabupaten, dan memiliki kewenangan wilayah jabatan seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris hanya memiliki 1 kantor, tidak boleh membuka cabang atau perwakilan

---

<sup>8</sup> Ibid, Ps. 17.

dan tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan dari luar tempat kedudukannya, yang artinya seluruh pembuatan akta harus sebisa mungkin dilaksanakan di kantor notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu. Notaris dapat membuat perserikatan perdata, dalam hal ini mendirikan kantor bersama notaris, dengan tetap memperhatikan kemandirian dan kenetralannya dalam menjalankan jabatan notaris.

Setiap notaris ditempatkan di suatu daerah berdasarkan formasi notaris.

Formasi notaris ditentukan oleh menteri Hukum dan HAM. dengan mempertimbangkan usul dari organisasi notaris.

Formasi notaris ditentukan berdasarkan:<sup>9</sup>

1. Kegiatan dunia usaha;
2. Jumlah penduduk;
3. Rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan notaris setiap bulannya.

Sebagai pejabat umum, notaris memiliki jam kerja yang tidak terbatas. Untuk itu notaris memiliki hak cuti. Ketentuan mengenai cuti notaris menurut UUJN (pasal 25-32):<sup>10</sup>

1. Hak cuti bisa diambil setelah notaris menjalankan jabatannya secara efektif selama 2 tahun;
2. Selama cuti, notaris harus memilih notaris pengganti;
3. Cuti bisa diambil setiap tahun atau diambil sekaligus untuk beberapa tahun;
4. Setiap pengambilan cuti maksimal 5 tahun sudah termasuk perpanjangannya;
5. Selama masa jabatan notaris, jumlah waktu cuti paling lama ialah 12 tahun;
6. Permohonan cuti diajukan ke:
  - a. Majelis pengawas daerah, untuk cuti tidak lebih dari 6 bulan;
  - b. Majelis pengawas wilayah, untuk cuti 6 bulan sampai dengan 1 tahun;
  - c. Majelis pengawas pusat, untuk cuti lebih dari 1 tahun.

<sup>9</sup> Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia, *Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia*, KepMenKumHam no. M-01.HT.03.01 Tahun 2003, Ps. 3.

<sup>10</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, Ps. 25-32.

7. Selain notaris itu sendiri, dalam keadaan terdesak, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus dari notaris dapat memohonkan permohonan cuti kepada majelis pengawas;
8. Apabila permohonan cuti diterima maka akan dikeluarkan sertifikat cuti yang dikeluarkan oleh pejabat yang ditunjuk;
9. Apabila permohonan cuti ditolak oleh pejabat yang berwenang memberikan cuti, maka penolakan itu harus disertai oleh alasan penolakan;
10. Notaris yang cuti wajib menyerahkan protokol notaris ke notaris pengganti. Apabila pada saat cuti, notaris meninggal dunia, maka notaris yang menggantikannya menjalankan jabatannya. Suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus dari notaris wajib melaporkannya kepada majelis pengawas daerah dalam jangka waktu 7 hari kerja sejak notaris itu meninggal.

Notaris pengganti adalah orang yang diangkat sementara untuk menggantikan notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai notaris<sup>11</sup> (UUJN pasal 1 angka 3). Syaratnya<sup>12</sup> (UUJN pasal 33 angka 1):

1. WNI;
2. Berijazah sarjana hukum;
3. Telah berkerja sebagai karyawan kantor notaris paling sedikit 2 tahun berturut-turut.

Notaris pengganti habis masa kerjanya setelah masa cuti notaris selesai. Notaris pengganti khusus ialah seseorang yang diangkat sebagai notaris untuk menggantikan seorang notaris, untuk membuat akta tertentu, karena di daerah kabupaten atau kota tidak ada notaris lain, sedangkan notaris yang menurut ketentuan UUJN tidak boleh membuat akta yang dimaksud (UUJN pasal 1 angka 4), syaratnya sama dengan notaris pengganti, yaitu:

1. WNI;
2. Berijazah sarjana hukum;

---

<sup>11</sup> Ibid, Ps. 1. Angka 3.

<sup>12</sup> Ibid, Ps. 33. Ayat 1.

3. Telah berkerja sebagai karyawan kantor notaris paling sedikit 2 tahun berturut-turut.

Notaris pengganti khusus ditunjuk oleh majelis pengawas daerah, dan hanya berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan notaris dan keluarganya. (UUJN Pasal 34 ayat 1).<sup>13</sup> Notaris pengganti khusus tidak disertai dengan penyerahan protokol notaris (UUJN pasal 34 ayat 2).<sup>14</sup> Pejabat sementara notaris, yaitu seseorang yang untuk sementara menjalankan jabatan notaris bagi notaris yang, meninggal dunia, diberhentikan, diberhentikan sementara.<sup>15</sup>

Pemberhentian Notaris menurut UUJN (pasal 8-14) Pemberhentian notaris bisa dikarenakan 3 hal, yaitu

1. Notaris berhenti dari jabatannya dengan hormat, karena:<sup>16</sup>
  - a. Meninggal dunia;
  - b. Berumur 65 tahun, yang berarti memasuki masa pensiun, kecuali diperpanjang sampai umur 67 tahun apabila sehat;
  - c. Permintaan sendiri;
  - d. Tidak mampu secara rohani atau jasmani, dibuktikan dengan kinerja yang buruk selama 3 tahun berturut-turut;
  - e. Merangkap jabatan.
2. Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:<sup>17</sup>
  - a. Dalam proses pailit atau penundaan pembayaran utang; Notaris yang bersangkutan dapat dipulihkan haknya setelah keadaan tersebut telah selesai.
  - b. Berada di bawah pengampunan; Notaris yang bersangkutan dapat dipulihkan haknya setelah keadaan tersebut telah selesai.
  - c. Melakukan perbuatan tercela; Notaris yang bersangkutan dapat dipulihkan haknya setelah masa pemberhentian sementara berakhir (masa pemberhentian sementara maksimal 6 bulan).
  - d. Melanggar kewajiban dan larangan jabatan
3. Notaris diberhentikan dengan tidak hormat karena:<sup>18</sup>

<sup>13</sup> Ibid, Ps. 34. Ayat 1.

<sup>14</sup> Ibid, Ps. 34. Ayat 2.

<sup>15</sup> Ibid, Ps. 1. Ayat 2.

<sup>16</sup> Ibid, Ps. 8. Ayat 1.

<sup>17</sup> Ibid, Ps. 9. Ayat 2.

- a. Dinyatakan pailit atas putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap;
- b. Berada di bawah pengampunan selama lebih dari 3 tahun;
- c. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris;
- d. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Pengawasan notaris menurut UUJN (pasal 67-81) Notaris merupakan jabatan yang mandiri dan tidak memiliki atasan secara struktural, jadi notaris bertanggung jawab langsung kepada masyarakat. Pengawas notaris adalah menteri Hukum dan HAM, yang dalam rangka mengawasi notaris membentuk majelis pengawas dengan unsur:<sup>19</sup>

1. Pemerintah sejumlah 3 orang (Sebagai penguasa yang mengangkat pejabat notaries).
2. Organisasi Notaris sejumlah 3 orang (Notaris dilibatkan karena notaris yang mengetahui seluk-beluk pekerjaan Notaris).
3. Akademisi sejumlah 3 orang (Kehadirannya dikaitkan dengan perkembangan ilmu hukum, karena lingkup kerja notaris bersifat dinamis dan selalu berkembang).

Yang diawasi oleh majelis pengawas:<sup>20</sup>

1. Tingkah laku notaris;
2. Pelaksanaan jabatan notaris;
3. Pemenuhan kode etik notaris, baik kode etik dalam organisasi notaris ataupun yang ada dalam UUJN;

Organisasi notaris adalah wadah perkumpulan notaris. Di Indonesia, hanya ada satu organisasi yang diakui yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI). INI telah ada dari awal munculnya profesi notaris di Indonesia. Wadah yang diakui hanya satu karena wadah profesi ini memiliki satu kode etik. Dan juga diakui oleh

---

<sup>18</sup> Ibid, Ps. 12. Ayat 1.

<sup>19</sup> Ibid, Ps. 67. Ayat 3

<sup>20</sup> Ibid, Ps. 67. Ayat 5.

Departemen Hukum dan HAM, sesuai dengan keputusan menteri Hukum dan HAM No. M-01.HT.03.01 TAHUN 2003 pasal 1 butir 13 tentang Kenotarisan.<sup>21</sup>

## 2.2 Majelis Pengawas Notaris

Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. (Oleh karena yang diawasi adalah Notaris maka disebut juga sebagai Majelis PengawasNotaris).<sup>22</sup>

Badan ini dibentuk oleh Menteri guna mendelegasikan kewajibannya untuk mengawasi (sekaligus membina) Notaris yang meliputi perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris (pasal 67 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris juncto pasal 1 ayat 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun2004).

Dalam melaksanakan tugas kewajibannya Badan tersebut secara fungsional dibagi menjadi 3 bagian secara hirarki sesuai dengan pembagian suatu wilayah administratif ( Kabupaten / Kota, Propinsi dan Pusat ). Notaris bukan lagi sebagai organ Negara yang menjalankan kekuasaan umum melainkan organ Pemerintah berada dibawah Departemen Hukum dan HAM RI, sehingga masalah pengawasan terhadap Notaris telah beralih dari Hakim Pengadilan Negeri kepada Majelis Pengawas yang dibentuk oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Majelis Pengawas sesuai dengan ketentuan pasal 68 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris, terdiri dari atas :

1. Majelis Pengawas Pusat (MPP)
2. Majelis Pengawas Wilayah (MPW)
3. Majelis Pengawas Daerah (MPD)

---

<sup>21</sup> Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia, *Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia*, KepMenkumHam no. M-01.HT.03.01 Tahun 2003, Ps. 1. Ayat 13.

<sup>22</sup> Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, Dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris*, PerMen Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004, Pasal 1 ayat 1.

Majelis Pengawas Daerah (MPD) sesuai ketentuan pasal 69 dan pasal 70 UU No. 30/2004 berwenang menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam UUJN, serta menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran tersebut.

Hasil laporan dari masyarakat tersebut oleh MPD akan dilaporkan kepada Majelis Pengawas Wilayah (MPW) dalam waktu 30 hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat (MPP) dan Organisasi Notaris.

Dalam Pasal 66 ayat (1) UUJN ditentukan bahwa untuk kepentingan proses pengadilan, penyidikan, penuntut umum atau hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah (MPD) berwenang :

1. Mengambil foto copy Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris ; dan
2. Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Oleh karena itulah diperlukan suatu Majelis Pengawas Daerah yang kuat dan solid untuk dapat menyeleksi masalah-masalah apa saja yang perlu menghadirkan Notaris yang bersangkutan dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris, baik dalam proses penyidikan maupun peradilan.

### **2.3 Tinjauan Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Notaris H.M.Z. Selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Studi Kasus Putusan MPP (Majelis Pengawas Pusat) Notaris Nomor: 12/B/Mj. PPN/2009 Tanggal 4 November 2009**

Penghadap / klien yang bernama H. Pahala Simanjutak, SE, MM hendak menjual kedua Tanah nya kepada penghadap / klien yang bernama Effendi alias Ameng, karena nya mereka berdua mendatangi kantor Notaris selaku PPAT yang bernama H.M.Z. (Penghadap H. Pahala Simanjutak, SE, MM selaku Penjual dan Penghadap Effendi alias Ameng selaku Pembeli)

Pada saat mendatangi kantor Notaris H.M.Z. selaku PPAT, kedua Penghadap sempat bertemu dengan Notaris H.M.Z. selaku PPAT, namun dikarenakan Notaris selaku PPAT H.M.Z sedang mempunyai urusan dengan Bank BCA, maka ia kemudian meminta Staffnya yang bernama Erna untuk melayani permintaan para Penghadap.

Para Penghadap di sodorkan formulir Akta Jual Beli Tanah oleh Staff Erna, kemudian diminta untuk menandatangani Akta Jual Beli Tanah Tersebut oleh karena nya Penghadap H. Pahala Simanjutak, SE, MM., menandatangani Akta Jual Beli Tanah Tersebut, namun Penghadap Effendi alias Ameng tidak ikut menandatangani Akta Jual beli Tanah tersebut.

Setelah 2 (dua) minggu kemudian Penghadap / klien H. Pahala Simanjutak, SE, MM., menanyakan pembuatan Akta Jual Beli Tanah tersebut kepada Staff H.M.Z., yaitu bernama Erna, dan menurut keterangan Erna, bahwa Akta Tersebut sudah selesai dan sedang diproses balik nama di Badan Pertanahan Nasional Palembang. Dari Erna pula telah diberitahukan bahwa nama Pembeli dalam Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak atas nama Effendi alias Ameng, tetapi atas nama Ahmad Wani Muhallim.

Penghadap / klien H. Pahala Simanjutak, SE, MM., sama sekali tidak mengenal dan bahkan tidak pernah bertemu dengan saudara Ahmad Wani Muhallim, dan terjadinya perubahan nama Pembeli tidak diberitahukan oleh Penghadap / klien H. Pahala Simanjutak, SE, MM., atau dengan kata lain tanpa sepengetahuan Penghadap / klien H. Pahala Simanjutak, SE, MM.

Oleh karenanya Penghadap / klien H. Pahala Simanjutak, SE, MM., telah merasa dirugikan karena belum menerima pembayaran harga tanahnya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

Dilain Pihak, Notaris selaku PPAT H.M.Z. telah merubah nama pembeli dalam Akta Jual Beli Tanah Tersebut atas permintaan sendiri Penghadap / klien Effendi alias Ameng, karena tanah tersebut akan dijadikan jaminan tambahan dalam pinjaman kredit ke Bank Danamon.

Notaris H.M.Z. selaku PPAT, bahkan mengurus kredit atas nama Ahmad Wani Muhallim ke Bank Danamon, padahal Ahmad Wani Muhallim adalah nama pembeli yang tercantum dalam akta jual beli Tanah yang tidak dikenal sama sekali oleh penjual yaitu Pahala Simanjutak, SE, MM.

Kedua Akta jual beli Tanah tersebut adalah Akta Jual beli Nomor 847 dan Akta Jual Beli nomor 848, keduanya ditandatangani oleh Notaris H.M.Z. selaku PPAT, tidak dihadapan para pihak yaitu Penjual dan Pembeli. Sehingga setelah balik nama ke kantor Badan Pertanahan Nasional Palembang, maka terbitlah sertifikat nomor 943 dan sertifikat nomor 947 atas nama Ahmad Wani Muhallim.

Fotocopy akta jual beli nomor: 847/104/sukarami/2006 dan nomor 848/105/sukarami/2006 diperoleh saudara H. Pahala Simanjutak, SE, MM selaku Penjual dari Badan Pertanahan Nasional Palembang, sewaktu melakukan pengecekan kebenaran proses balik nama yang diinformasikan oleh staff Notaris H.M.Z., yang bernama Erna.

Penghadap / klien Pahala Simanjutak, SE, MM., sebagai penjual telah merasa dirugikan dikarenakan tidak mendapatkan pembayaran dari Pihak pembeli, maka saudara Pahala Simanjutak, SE, MM. Kemudian melapor ke Majelis Pengawas Daerah Notaris kota Palembang.

Adanya laporan masyarakat atas nama H. Pahala Simanjutak, SE., MM., beralamat di komplek Kedamaian Permai Jalan Gajah Mada I No. 12 A, kelurahan bukit sangkal Palembang berdasarkan suart yang ditujukan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris kota Palembang tertanggal 22 nopember 2007 tentang dugaan pelanggaran pasal 16 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berkaitan dengan Pembuatan Akta Jual Beli nomor 847/104/sukarami/2006 dan Akta jual Beli nomor 848/105/sukarami/2006 yang

mengakibatkan kerugian kepada Pelapor sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang dilakukan oleh H.M.Z., notaris di kota Palembang, berkantor di jalan mesjid lama nomor 167 kelurahan 17 ilir Palembang.

Sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Nomor: W5.001.I.MPD-PLG-tahun 2008 tanggal 9 januari 2008, oleh Majelis Pemeriksa Daerah Kota Notaris kemudian menyimpulkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa akta tidak dibacakan oleh Notaris,
2. Bahwa penandatanganan akta tidak dilakukan dihadapan Notaris,
3. Bahwa sudahh dilakukan perubahan nama pembeli semula bernama Effendi alias Ameng berubah menjadi A. Wani tanpa sepengetahuan Penjual dan tidak mengingatkan Penjual.

Setelah mendengarkan keterangan dari Pelapor (Pahala Simanjutak, SE., MM.) maupun Terlapor (Notaris H.M.Z. selaku PPAT) serta sesuai fakta-fakta hukum Majelis Pemeriksa Daerah Notaris kota Palembang berpendapat, bahwa Notaris H.M.Z telah melanggar pasal 16 huruf I Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Selanjutnya Majelis Pemeriksa Daerah Notaris kota Palembang memberikan rekomendasi kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris agar memberikan Teguran Tertulis kepada Terlapor.

Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan kemudian memeriksa dan mendengarkan keterangan Pelapor (Pahala Simanjutak, SE., MM.) dan Terlapor (Notaris H.M.Z. selaku PPAT) pada tanggal 15 february 2008, dan berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan oleh Pelapor dan Terlapor, terbukti Terlapor dalam pembuatan Akta Jual Beli nomor 847/104/Sukarami/2006 dan akta Jual Beli Nomor 848/105/Sukarami/2006 tersebut, telah bertindak:

1. Tidak jujur, karena terjadinya perubahan nama pembeli dari Effendi alias Ameng ke Ahmad Wani Muhallim dalam Akte Jual Beli Nomor 847/104/Sukarami/2006 dan Akte Jual Beli Nomor 48/105/Sukarami/2006 tidak diberitahukan kepada Pelapor. Sementara Pelapor hanya mengenal Effendi alias Ameng sebagai pembeli dan sama sekali tidak mengenal orang yang bernama Ahmad Wani Muhallim. Seharusnya Terlapor mengetahui bahwa perjanjian jual beli sah apabila

ada persetujuan kedua belah pihak. Tindakan tidak jujur dari Terlapor ini mengakibatkan kerugian di pihak Pelapor.

2. Tidak seksama, karena Terlapor tidak membacakan Akta Jual Beli dihadapan para pihak, sehingga perubahan nama pembeli tidak dapat dikoreksi oleh pelapor, seandainya Akta Jual Beli dibacakan dihadapan penghadap tentu masalah ini tidak akan terjadi, karena Pelapor akan menyatakan keberatan atas terjadinya perubahan nama pembeli
3. Tidak mandiri, karena Terlapor mau dipengaruhi oleh Effendi alias Ameng (calon Pembeli yang dikenal oleh Pelapor) untuk mengubah nama pembeli dari Effendi alias Ameng kepada Ahmad Wani Muhallim tanpa persetujuan Pelapor. Sebagai pejabat umum seharusnya Terlapor menjadi teladan dalam mematuhi aturan, tapi dalam kenyataan Terlapor mau dipengaruhi Effendi alias Ameng untuk melanggar peraturan jabatan dan kode etik Notaris. Disini Terlapor tidak berpihak kepada aturan, tetapi mengikuti kemauan Effendi alias Ameng yang menyimpang dari Peraturan Jabatan Notaris
4. Berpihak, hal ini terlihat dari tindakan Terlapor yang tidak memberitahukan perubahan pembeli kepada Pelapor. Terlapor tidak berpihak kepada peraturan dan Pelapor, tetapi berpihak dan mengikuti kemauan Effendi alias Ameng. Dengan tindakan keberpihakan Terlapor ini Ameng lepas dari tanggungjawab untuk membayar harga tanah kepada Pelapor. Bagaimanapun perubahan nama pembeli dari Effendi alias Ameng ke Ahmad Wani Muhallim tanpa persetujua Pelapor tidaklah dapat dibenarkan secara hukum. Terjadinya jual beli haruslah ada kesepakatan para pihak, dalam hal ini pihak penjual dan pembeli (Pasal 1320 KUHP Perdata). Oleh karena itu tidak ada alas hak dari pihak ketiga (dalam hal ini Ahmad Wani Muhallim) untuk memiliki kedudukan hukum (legal standing) sebagai pembeli dan menandatangani akta Nomor 847 dan 848 seperti disebut di atas.
5. Tidak menjaga kepentingan pihak penjual/Pelapor, karena akibat perbuatan Akta Jual Beli yang menyalahi prosedur dan tata cara yang diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Pelapor/penjual mengalami

kerugian, karena tidak menerima uang pembayaran dari penjualan tanahnya

Bahwa pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa dalam menjalankan kewajibannya, Notaris berkewajiban memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Bahwa dari fakta-fakta yang diuraikan diatas, terbukti bahwa Terlapor tidak memberikan pelayanan kepada Pelapor sebagai mana mestinya. Seharusnya Terlapor tidak memerintahkan stafnya untuk melayani Pelapor dalam pembuatan Akte Jual Beli. Kalau Terlapor ada urusan pada saat itu sehingga belum bisa melayani Pelapor.

Bahwa pasal 16 ayat (1) huruf I Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.

Bahwa dari fata-fakta yang diuraikan diatas, terbukti Terlapor tidak membacakan Akta Jual Beli Nomor 847 dan 848 dihadapan penghadap dengan saksi-saksi dan tidak ditandatangani Pelapor, saksi-saksi dan Terlapor pada saat itu juga. Pelapor hanya menandatangani blanko yang disodorkan oleh staf Terlapor yang bernama Erna, lalu Akta Jual Beli yang dibuat Erna disodorkan kepada Terlapor setelah kembali dari Bank BCA untuk ditandatangani.

Bahwa pasal 15 ayat (3) huruf e Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 menyatakan bahwa Notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.

Bahwa dari fakta-fakta dipersidangan terbukti bahwa Terlapor sama sekali tidak melaksanakan ketentuan tersebut di atas, karena tidak ada sama sekali usaha dari Terlapor untuk menjelaskan dan menyadarkan Effendi alias Ameng dan Ahmad Wani Muhallim tentang akibat hukum dari perubahan nama Pembeli dalam Akta Jual Beli tanpa persetujuan Pelapor. Seyogyanya Terlapor memberi penyuluhan bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 847 dan 848 harus ditandatangani oleh Effendi alias Ameng, bukan oleh Ahmad Wani Muhallim. Tetapi dalam

pembuatan Akta Jual Beli tersebut, bahkan Terlapor ikut melanggar Peraturan Jabatan.

Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas menunjukkan bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 847 dan 848, Terlapor tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf d dan huruf I serta tidak menggunakan kewenangannya sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan, dan berdasarkan rapat permusyawaratan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan, memutuskan:

1. Terlapor H.M.Z. Notaris di kota Palembang, dinyatakan bersalah melanggar pasal 15 ayat (2) huruf e dan pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf d dan huruf I Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
2. Mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris supaya Memberikan sanksi berupa pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan kepada Terlapor.

Terhadap Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 februari 2008. Terlapor (Notaris H.M.Z. selaku PPAT) menyatakan keberatan dan mengajukan Permohonan Banding tanggal 3 maret 2008 kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris sebagaimana diterangkan dalam memori banding sebagai berikut:

1. Bahwa akta yang dilaporkan Pelapor/ terbanding (Pahala Simanjutak, SE., MM.) dalam perkara tersebut adalah akta Terlapor / pbanding (Notaris H.M.Z.) dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk di wilayah kota Palembang dan bukan akta yang dibuat dalam kedudukan selaku Notaris di Palembang, yaitu Akta Jual Beli Nomor 848/105/sukarami/2006 dengan objek berupa 2 (dua) bidang tanah, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 947/kebun bunga dan Sertifikat Hak Milik Nomor 948/Kebun bunga. Atas pembuatan Akta Jual Beli tersebut, telah diajukan permohonan pembatalannya oleh Pelapor/Terbanding pada Pengadilan Negeri Palembang selaku Penggugat dan telah diputuskan oleh

Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 1 Agustus 2007 Nomor 20/PDT.G/2007/PN.PLG yang isi putusan tersebut menolak gugatan Penggugat (Pelapor/Terbanding) serta telah pula diajukan permohonan banding oleh Pelapor/Terbanding tanggal 23 Agustus 2007 dengan register Banding Nomor 41/Pdt.G/2007.

Bahwa sebagaimana dinyatakan pada bagian awal/bagian kepala Akta Jual Beli Nomor 847 dan nomor 848 tersebut diatas bahwa saya, H.M.Z. yang berdasarkan keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tanggal 4 maret 1996 Nomor 3-XI-1996 diangkat menjadi PPAT, yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja kota Palembang, pasal 7 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tersebut berbunyi:

Pasal 7 ayat (1): "PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri"

Pasal 7 ayat (3): "Peraturan Jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri".

Sebagai perwujudan pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tersebut diatas dan sebagai landasan hukum yang memberi kewenangan kepada saya untuk menjalani jabatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah kota Palembang adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 maret 1996 Nomor 3-XI-1996 dan Berita Acara Pengambilan Sumpah/Janji PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang tanggal 20 Mei 1996 Nomor 2618/2996 sebagaimana terlampir, sedangkan untuk jabatan saya dalam kedudukan selaku Notaris di Palembang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 3 Maret 1994 Nomor: C-31.HT.03.01. tahun 1994 dan Berita Acara Pengambilan Sumpah Notaris dihadapan Bapak Walikota Palembang tanggal 14 juni 1994 Nomor 800/3039/VII/1994. Sebagai tindak lanjut atau perwujudan dari Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tersebut, maka lahirlah Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pembuat Akta Tanah yang mengatur tentang tugas pokok, Wewenang PPAT, Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT, Daerah kerja PPAT, Sumpah jabatan PPAT, dan Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

Bahwa mengingat akta-akta yang diproses dan diputuskan oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan tersebut di atas adalah akta-akta yang dibuat dihadapan Terlapor/Pembanding dalam kedudukan selaku PPAT, dan bukan akta yang dibuat dalam kedudukan selaku Notaris, maka Terlapor/Pembanding menilai dan berpendapat bahwa Majelis Pengawas Daerah Notaris kota Palembang dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan kurang memahami kewenangan mana yang masuk porsi/kategori akta dalam kedudukan selaku Notaris dan mana yang masuk porsi/kategori akta dalam kedudukan selaku PPAT. Padahal didalam bagian kepala Akta Jual Beli Nomor 847 dan Nomor 848 tersebut di atas jelas dicantumkan bahwa Terlapor/Pembanding menjalani jabatan dalam kedudukan selaku PPAT untuk Wilayah Kota Palembang, yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 maret 1996 Nomor 3-XI-1996. Oleh karena itu laporan Pelapor/Terbanding atas Pembuatan Akta Jual Beli Nomor 847 dan Nomor 848 tersebut tidak dapat diterapkan Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, karena akta yang dibuat dihadapan Terlapor/Pembanding tersebut bukan dalam kedudukannya sebagai Notaris. Dan oleh karena itu atas putusan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dan/atau Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan sebagaimana tersebut diatas Terlapor/Pembanding anggap cacat hukum dan salah dalam penerapan hukum/Undang-Undang oleh karena itu Putusan Majelis Pengawas Wilayah Provinsi Sumater Selatan tersebut Terlapor/Pembanding menyatakan batal demi hukum dan tidak dapat ditindak lanjuti oleh Majelis Pengawas Pusat Notaris.

Bahwa sesungguhnya dalam laporan Pelapor/Terbanding tersebut di atas Majelis Pengawas Daerah Notaris kota Palembang dan Majelis

Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan berwenang memberikan izin kepada pihak kepolisian kota Palembang untuk memanggil saya untuk dimintai keterangan sebagai saksi sehubungan pembuatan akta tersebut dan bukan memproses, memeriksa dan mengambil keputusan dengan menjatuhkan sanksi kepada Terlapor/Pembanding selaku Notaris kota Palembang, padahal akta yang dilaporkan Pelapor/Terbanding tersebut bukanlah akta Notaris, melainkan akta Terlapor/Pembanding dalam kedudukan selaku PPAT.

Oleh karena itu atas laporan Pelapor/Terbanding tersebut Terlapor/Pembanding sangat berkeberatan di proses oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris kota Palembang dan Majelis Pengawas wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan, dan bahwa sesungguhnya Majelis Pengawas Daerah kota Palembang dan/atau Majelis Pengawas wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan hanya berwenang memberi izin jika Notaris PPAT dipanggil oleh pihak kepolisian untuk dimintai keterangan sebagai saksi dalam hubungan pembuatan akta Notaris atau akta PPAT, bukan memproses laporan/pengaduan atas pembuatan akta PPAT

Seharusnya peraturan yang diterapkan adalah Peraturan jabatan PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998. Jadi dalam hal ini Majelis Pengawas Daerah Notaris kota Palembang dan/atau Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan tidak berwenang memproses laporan Pelapor/Terbanding.

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang berhak mengangkat dan memberhentikan PPAT adalah Menteri yang bertanggung jawab dibidang Agraria/Pertanahan, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional.

Dari apa yang diuraikan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa :

Mengingat:

- a. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berlaku di Indonesia.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan salah satu Peraturan Pelaksanaan Undang-

Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berlaku di Indonesia.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- d. Surat keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Maret 1996 nomor 3-XI-1996 tentang Pengangkatan PPAT.

Demikian Memori banding tersebut telah disampaikan oleh Terlapor/Pembanding (Notaris H.M.Z. selaku PPAT) kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris, dan dalam Memori Banding tersebut diatas, Pelapor/Terbanding (Pahala Simanjutak, SE., MM.) sampai pemeriksaann perkara ini tidak menyampaikan Kontra Memori Banding kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris.

Berikut adalah Pertimbangan hukumnya dari Majelis Pengawas Pusat Notaris yang setelah memeriksa Perkara ini, adalah sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa Pembanding dahulu Terlapor maupun Terbanding dahulu Pelapor berhak melakukan upaya hukum banding atas Putusan Majelis Pengawas Wilayah notaris Provinsi Sumatera Selatan nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 february 2008 kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris;
2. Menimbang, bahwa Pembanding/Terlapor menyatakan keberatan atas putusan Majelis Pengawas wilayah Notaris provinsi sumatera Selatan nomor 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 february 2008, sebagaimana didalilkan oleh Pembanding/Terlapor dalam Memori Banding yang disampaikan kepada Majelis Pengawas Pusat Notarid seperti tersebut diatas;
3. Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding/Terlapor terhadap putusan Majelis Pengawas wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan tersebut, Majelis Pemeriksa Pusat Notaris mempertimbangkan ketentuan sebagaimana diatur pada pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Republik indonesia nomor: M.02.PR.08.10 tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas

Notaris yang menyebutkan bahwa, upaya hukum banding dinyatakan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak putusan diucapkan, Juncto pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Republik Indonesia nomor: M.02.PR.08.10 tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, yang menyebutkan bahwa, penyampaian Memori Banding diajukan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak banding dinyatakan;

4. Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding Pembanding/Terlapor, Majelis Pemeriksa Pusat Notaris terlebih dahulu mempertimbangkan apakah upaya hukum banding yang diajukan oleh Pembanding/Terlapor telah sesuai dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Republik Indonesia nomor: M.02.PR.08.10 tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris tersebut;
5. Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 februari 2008, maka berdasarkan pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Republik Indonesia nomor: M.02.PR.08.10 tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, maka Pembanding/Terlapor menyatakan banding paling lambat tanggal 7 Maret 2008 sejak putusan diucapkan;
6. Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, maka penyampaian memori banding kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris dalam jangka waktu paling lambat tanggal 121 Maret 2008 sejak banding dinyatakan;

7. Menimbang, bahwa Pembanding/Terlapor menyampaikan permohonan banding kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris melalui Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan pada tanggal 3 Maret 2008 yang tertulis dalam Memori Banding Pembanding/Terlapor sebagaimana tercatat dalam register perkara banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor M-14BANDING/MPPN/X/2009 tanggal 29 Oktober 2009, maka Majelis Pemeriksa Pusat berpendapat bahwa permohonan banding Pembanding/Terlapor telah sesuai dengan ketentuan jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (2) juncto Pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, karenanya permohonan banding Pembanding/Terlapor dinyatakan dapat diterima;
8. Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara permohonan Banding Pembanding/Terlapor atas keberatan Pembanding/Terlapor terhadap Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/11/2008 tertanggal 29 Februari 2008 yang amar putusannya mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris memberikan sanksi berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan kepada Terlapor/ Notaris H.M. Z;
9. Menimbang, bahwa pada pokoknya Pembanding/Terlapor dalam memori bandingnya menyatakan keberatan diproses-oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dan atau Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan karena akta-akta yang dibuat oleh Pembanding/Terlapor adalah akta-akta dalam kedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan dalam kedudukan sebagai Notaris;
10. Menimbang, bahwa memang benar Pembanding/Terlapor membuat Akta Jual Beli Nomor 847/104/SUKARAMU2006 dan Akta Jual Beli Nomor 848/105/SUKARAMU2006 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tunduk terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akan tetapi dalam

persidangan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan tanggal 15 Februari 2008, Pembanding/Terlapor menerangkan bahwa Pembanding/Terlapor juga mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 947/Kebun Bunga dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 948/Kebun Bunga di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang;

11. Menimbang, bahwa Majelis Pemeriksa Pusat berpendapat ketika Pembanding/Terlapor melakukan pengurusan balik nama Sertifikat tersebut, maka Pembanding/Terlapor tidak bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi selaku pribadi yang bukan masuk ruang lingkup Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
12. Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Pembanding/Terlapor yang melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 947/Kebun Bunga dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 948/Kebun Bunga di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang tersebut, termasuk wewenang Majelis Pengawas Notaris berdasarkan Pasal 67 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi "Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris".
13. Menimbang, bahwa seyogyanya Pembanding/Terlapor tidak melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 947/Kebun Bunga dan "Sertifikat Hak Milik Nomor : 948/Kebun Bunga oleh karena Pembanding/Terlapor mengetahui bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 847/104/SUKARAMU2006 dan Akta Jual Beli Nomor 848/105/SUKARAMU2006 tidak dilakukan dihadapan penjual dan pembeli, tidak dibacakan dihadapan para pihak;
14. Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Pemeriksa Pusat berpendapat bahwa perbuatan Pembanding/Terlapor masuk kategori perbuatan tercela sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
15. Menimbang, bahwa selanjutnya menguatkan putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: O1/MPW Not-

SS/11/2008 tertanggal 29 Februari 2008 yang amar putusannya mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris memberikan sanksi berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan kepada Terlapor/ Notaris H.M.Z. selanjutnya memperbaiki pertimbangan hukumnya sebagaimana diuraikan tersebut diatas.

16. Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal-Pasal Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan pelaksanaannya, serta berdasarkan hasil rapat-rapat pemeriksaan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris dalam memeriksa perkara banding ini, mengadili: Berdasarkan Pertimbangan oleh Majelis Pengawas Pusat Notaris yang telah disebutkan diatas, maka Majelis pengawas pusat Notaris Memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan Majelis Pengawas Notaris berwenang untuk memproses pengaduan H.M.Z. tentang masalah ini.
2. Menyatakan Pembanding/Terlapor melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf c UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
3. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan terhadap H.M.Z. dalam jabatannya sebagai Notaris di Kota Palembang, terhitung sejak serah terima
4. Memerintahkan kepada H.M.Z. untuk menyerahkan Protokol Notaris yang dalam penguasaannya kepada pejabat sementara Notaris yang ditunjuk oleh Menteri.

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Pemeriksa Pusat Notaris pada hari Rabu tanggal 04 Nopember 2009, yang terdiri atas Winanto Wiryomartani, SH. M.Hum. sebagai Ketua, Prof. Abdul Bari Azed, SH. MH. dan Akhiar Salmi, SH. ME. masing-masing sebagai anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 05 Nopember 2009 oleh Majelis Pemeriksa, yang terdiri atas Winanto Wiryomartani, SH. M.Hum. sebagai Ketua, Prof. Abdul Bari Azed, SH. ME dan Akhiar Salmi, SH. ME masing-masing sebagai Anggota, dibantu oleh Andi Yulia Hertaty, SH.,M.Kn: sebagai Sekretaris Majelis, yang dihadiri oleh Pembanding dahulu Terlapor serta tidak dihadiri oleh Terbanding dahulu Pelapor.

## **2.4 Peran Kode Etik Notaris dan Kode Etik PPAT Terhadap Seorang Notaris Yang Juga Seorang PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.**

### **2.4.1 Bagaimana peran Kode Etik terhadap Notaris, khususnya dalam pembuatan akta jual beli Tanah?**

Kode Etik dalam arti materil adalah norma atau peraturan yang praktis baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai etika berkaitan dengan sikap serta pengambilan putusan hal-hal fundamental dari nilai dan standar perilaku orang yang dinilai baik atau buruk dalam menjalankan profesinya yang secara mandiri dirumuskan, ditetapkan dan ditegakkan oleh organisasi profesi.<sup>23</sup>

Kode etik profesi adalah seperangkat kaidah, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang berlaku bagi anggota organisasi profesi yang bersangkutan. Kode etik profesi disusun sebagai sarana untuk melindungi masyarakat dan para anggota organisasi profesi dari penyalahgunaan keahlian profesi. Dengan berpedoman pada kode etik profesi inilah para profesional melaksanakan tugas profesinya untuk menciptakan penghormatan terhadap martabat dan kehormatan manusia yang bertujuan menciptakan keadilan di masyarakat. Kode etik profesi tentunya membutuhkan organisasi profesi yang kuat dan berwibawa yang sekaligus mampu menegakkan etika profesi. Penegakkan kode etik profesi sendiri dimaksudkan sebagai alat kontrol dan pengawasan terhadap pelaksanaan nilai-nilai yang tertuang dalam kode etik yang merupakan kesepakatan para pelaku profesi itu sendiri dan sekaligus juga menerapkan sanksi terhadap terhadap setiap perilaku yang bertentangan dengan nilai-nilai tersebut.<sup>24</sup>

Kode Etik Notaris merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati

---

<sup>23</sup>“Materi Kode Etik Notaris” <http://mkn-unsri.blogspot.com/2010/11/kode-etik-notaris.html>, diunduh 18 maret 2011.

<sup>24</sup> Anggara “Jurnalis Dan Prinsip Perlindungan Profesi Dalam R KUHP” <http://anggara.org/2006/12/18/jurnalis-dan-prinsip-perlindungan-profesi-dalam-r-kuhp/>, diunduh 18 april 2011.

oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan sebagai Notaris. Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa “Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris”. Ketentuan tersebut diatas ditindaklanjuti dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia yang menyatakan :“Untuk menjaga kehormatan dan keluhuran martabat jabatan notaries, Perkumpulan mempunyai Kode Etik Notaris yang ditetapkan oleh Kongres dan merupakan kaidah moral yang wajib ditaati oleh setiap anggota Perkumpulan”.<sup>2</sup> Sehingga dalam memberikan pelayanannya kepada masyarakat senantiasa berpedoman kepada kode etik profesi dan berdasarkan Undang-undang tentang Jabatan Notaris, yaitu Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004.

Pengertian Kode etik Notaris menurut keputusan kongres luar biasa Ikatan Notaris Indonesia adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "Perkumpulan" berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk didalamnya para Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus. Disiplin Organisasi adalah kepatuhan anggota Perkumpulan dalam rangka memenuhi kewajiban-kewajiban terutama kewajiban administrasi dan kewajiban finansial yang telah diatur oleh Perkumpulan.

Apakah itu Notaris? Menurut pengertian undang undang no 30 tahun 2004 dalam pasal 1 disebutkan definisi Notaris, yaitu: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam undang-undang ini.” Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya di bidang hukum perdata

Bagi seorang Notaris, Kode Etik Notaris merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku

bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan sebagai Notaris.

Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa “Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris”. Ketentuan tersebut diatas ditindaklanjuti dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia yang menyatakan : “Untuk menjaga kehormatan dan keluhuran martabat jabatan notaris, Perkumpulan mempunyai Kode Etik Notaris yang ditetapkan oleh Kongres dan merupakan kaidah moral yang wajib ditaati oleh setiap anggota Perkumpulan”.

Peran Kode Etik Notaris terhadap Notaris adalah terhadap akta pada umumnya, maksudnya adalah akta yang dikerjakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, karena sesungguhnya Kode Etik Notaris tidak mengatur secara khusus bagaimana seharusnya Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, karena selain hal itu adalah tugas dan wewenang jabatannya sebagai PPAT, namun Kode Etik Notaris lebih menekankan pada Kaidah Moral yang wajib ditaati bagi setiap profesi Notaris.

Uraian Kode etik Notaris meliputi etika kepribadian Notaris, etika melakukan tugas dan jabatan, etika terhadap klien, etika hubungan sesama rekan Notaris, dan etika pengawas terhadap Notaris. Penjelasannya adalah sebagai berikut:

#### 1. Etika kepribadian Notaris

sebagai pejabat umum, Notaris harus:

- a. Berjiwa pancasila
- b. Taat kepada hukum, sumpah jabata, Kode Etik Notaris
- c. Berbahasa indonesia yang baik.

Sebagai profesional, Notaris harus”

- a. memiliki perilaku profesional
- b. ikut serta pembangunan nasional di bidang hukum
- c. menjunjung tinggi kehormatan dan martabat

Dalam penjelasannya dinyatakan bahwa Notaris menertibkan diri sesuai dengan fungsi, kewenangan dan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam peraturan jabatan Notaris.

Selanjutnya dijelaskan bahwa Notaris harus memiliki perilaku profesional (*profesional behaviour*). Unsur-unsur perilaku profesional adalah sebagai berikut:

- a. Keahlian yang didukung oleh pengetahuan dan pengalaman tinggi.
  - b. Integritas moral artinya menghindari sesuatu yang tidak baik walaupun imbalan jasanya tinggi, pelaksanaan tugas profesi diselaraskan dengan nilai nilai kemasyarakatan, sopan santun, dan agama
  - c. Jujur tidak saja pada pihak ketiga, tetapi juga pada diri sendiri
  - d. Tidak semata-mata pertimbangan uang, melainkan juga pengabdian, tidak membedakan antara orang mampu dan tidak mampu
  - e. Berpegang teguh pada kode etik profesi karena di dalam nya ditentukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh notaris, termasuk berbahasa indonesia yang sempurna.
2. Etika melakukan tugas jabatan  
sebagai pejabat umum dalam melaksanakan tugas jabatannya, Notaris:
- a. Menyadari kewajibannya, bekerja sendiri, jujur, tidak berpihak, dan penuh rasa tanggung jawab
  - b. Menggunakan kantor yang telah ditetapkan sesuai dengan undang-undang, tidak mengadakan kantor cabang perwakilan, dan tidak menggunakan perantara
  - c. Tidak menggunakan media massa yang bersifat promosi
  - d. Harus memasang papan nama menurut ukuran yang berlaku
3. Etika pelayanan terhadap klien  
Sebagai pejabat umum, Notaris:
- a. memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasa nya dengan sebaik-baiknya
  - b. menyelesaikan akta sampai tahap pendaftaran pada pengadilan Negeri dan pengumuman dalam Berita Negara, apabila klien yang

- bersangkutan dengan tegas menyatakan akan menyerahkan pengurusannya kepada Notaris yang bersangkutan dan klien telah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan
- c. memberitahu kepada klien perihal selesainya pendaftaran dan pengumuman, dan atau mengirim kepada atau menyuruh mengambil akta yang sudah didaftar atau Berita Negara yang sudah selesai dicetak tersebut oleh klien yang bersangkutan
  - d. memberikan penyuluhan hukum agar masyarakat menyadari hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat
  - e. memberikan jasa kepada anggota masyarakat yang kurang mampu dengan Cuma-Cuma
  - f. dilarang menahan berkas seseorang dengan maksud memaksa orang itu membuat akta kepada Notaris yang menahan berkas itu
  - g. dilarang menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta Notaris yang bersangkutan
  - h. dilarang mengirim minuta kepada klien atau klien-klien untuk ditandatangani oleh klien atau klien-klien yang bersangkutan
  - i. dilarang membujuk-bujuk atau dengan cara apapun memaksa klien membuat akta padanya, atau membujuk-bujuk seseorang agar pindah dari Notaris lain
  - j. Dilarang membentuk kelompok didalam tubuh INI dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan anggota lain untuk berpartisipasi.
4. Etika hubungan sesama rekan Notaris
- Sebagai sesama pejabat umum, Notaris:
- a. saling menghormati dalam suasana kekeluargaan
  - b. tidak melakukan persaingan yang merugikan sesama rekan Notaris, baik moral maupun material

- c. harus saling menjaga dan membela kehormatan dan nama baik korp Notaris atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif

Dalam penjelasan dinyatakan, menghormati dalam suasana kekeluargaan itu artinya Notaris tidak mengeritik, menyalahkan akta-akta yang dibuat rekan Notaris lainnya di hadapan klien atau masyarakat. Notaris tidak membiarkan rekannya berbuat salah dalam jabatannya dan seharusnya memberitahukan kesalahan rekannya dan menolong memperbaikinya. Notaris yang ditolong jangan lah curiga. Tidak melakukan persaingan yang merugikan sesama rekan dalam arti tidak menarik karyawan Notaris lain secara tidak wajar, tidak menggunakan calo (perantara) yang mendapat upah, tidak menurunkan tarif jasa yang telah disepakati. Menjaga dan membela kehormatan nama baik dalam arti tidak mencampurkan usaha lain dengan jabatan Notaris, memberikan informasi atau masukan mengenai klien-klien yang nakal setempat.

#### 5. Etika pengawasan

- a. pengawasan intern terhadap Notaris melalui pelaksanaan Kode Etik dilakukan oleh INI (Pusat Ikatan Notaris Indonesia), sedangkan pengawasan ekstern terhadap Notaris melalui pelaksanaan Kode Etik dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris.
- b. tata cara pelaksanaan Kode Etik, sanksi-sanksi dan eksekusi diatur dalam peraturan tersendiri yang merupakan lampiran dari Kode Etik Notaris ini.
- c. tanpa mengurangi ketentuan mengenai tata cara maupun pengenaan tingkatan sanksi-sanksi berupa peringatan dan teguran, maka pelanggaran-pelanggaran yang oleh Pengurus Pusat secara mutlak harus dikenakan sanksi pemberhentian sementara sebagai anggota INI disertai usul Pengurus Pusat kepada kongres untuk memecat anggota yang bersangkutan adalah pelanggaran-pelanggaran yang disebut dalam Kode Etik Notaris dan peraturan Jabatan Notaris, yang berakibat bahwa anggota yang bersangkutan dinyatakan bersalah

berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

#### **2.4.2 Bagaimana peran Kode Etik terhadap PPAT, khususnya dalam pembuatan akta jual beli Tanah?**

Di dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.37/1998, disebutkan :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
4. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, asli akta, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.
6. Warkah adalah dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT.
7. Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satuan daerah kerja PPAT.
8. Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalamnya.
9. Menteri adalah Menteri yang bertanggungjawab di bidang agraria/pertanahan.

Dengan apa yang diuraikan pada Pasal 1 tersebut di atas ini, telah menguraikan secara jelas mengenai pengertian PPAT. PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum Negara yang diberi kewenangan dalam membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, karena itu Profesi PPAT juga terdapat Kode Etik yang mengatur pemuliaan jabatan PPAT. Setiap kode etik profesi termasuk kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT pengganti. Dimana etika atau moral anggota yang mengemban profesi itu menjadi tolak ukur dari perbuatan anggota sehingga dapat mencegah anggota untuk bertindak yang tidak etis.

Kode etik PPAT mempunyai peran/fungsi sebagai dasar, tolak ukur, acuan dan pedoman/patokan dalam setiap bertindak, bersikap dan bertingkah laku dalam tugas jabatannya. Ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam kode etik PPAT yang berisi kewajiban, larangan, pengecualian, dan sanksi-sanksi bagi jabatan PPAT yang mengandung nilai etika atau moral sangat penting dan berpengaruh bagi kelangsungan jabatan dan kinerja PPAT, untuk itu para PPAT wajib bertanggungjawab atas keberadaan kode etik PPAT yaitu dengan cara selalu mentaati dan menerapkan kode etiknya dalam artian menjalankan semua kewajibannya dan menghindari semua larangannya, karena tanpa itu harkat dan martabat profesionalisme akan hilang sama sekali.

Mengenai Akta Jual Beli Tanah, termasuk Akta lainnya yang dibuat oleh PPAT, Otentisitas Akta PPAT diatur dan ditetapkan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional, hal ini ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa Akta PPAT dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan dalam penjelasannya ditegaskan untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta maka Akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri/Kepala Badan

Pertanahan Nasional. Bentuk akta PPAT telah diatur lebih lanjut dalam bentuk Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Antara Kode Etik Notaris dengan Kode Etik PPAT tidak berbeda isi dan penjelasannya, namun semenjak lahirnya Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, terdapat perbedaan karena lahirnya Majelis Pengawas Pusat Notaris dalam hal pembinaan dan pengawasan Notaris yaitu Majelis Pengawas Pusat Notaris berwenang memberhentikan sementara Notaris dari Jabatannya berdasarkan pasal 77 huruf c Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, hal ini berbeda dengan Majelis Kehormatan yang tercantum dalam Kode Etik PPAT, dimana sanksi yang diberikan oleh Majelis Kehormatan PPAT hanya sebatas pemecatan atau pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) sehingga apabila PPAT melanggar Kode Etik nya tersebut, dan telah diberhentikan dari anggota IPPAT, maka PPAT tetap dapat melaksanakan jabatannya sebagai PPAT.

Perbedaan kedua dalam Kode Etik PPAT disebutkan terdapat Majelis Kehormatan Pusat dan Daerah saja, sedangkan dalam Kode Etik Notaris terdapat Dewan Kehormatan Pusat, Wilayah dan Daerah. Perbedaan ketiga dalam Majelis Kehormatan adalah suatu Lembaga bentukan dari IPPAT, sedangkan Dewan Kehormatan adalah Alat Perlengkapan Perkumpulan bentukan dari INI (Ikatan Notaris Indonesia, sedangkan Notaris mempunyai Majelis tersendiri yang dibentuk oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia melalui Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

## **2.5 Tugas Dan Kewenangan Yang Seharusnya Dilakukan Oleh Notaris Selaku PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bagaimanakah Sanksinya**

Sebelumnya Penulis ingin memberitahukan pelanggaran yang dilakukan Notaris H.M.Z. selaku PPAT, dalam perkara tersebut, yaitu telah bertindak tidak jujur, tidak seksama, tidak mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak Penjual/Pelapor.

Dalam putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Nomor: 01/MPW Not-ss/II/2008, pelanggaran kode etik yang dilakukan Notaris H.M.Z. selaku PPAT, adalah sebagai berikut:

1. Tidak jujur, karena terjadinya perubahan nama pembeli dari Effendi alias Ameng ke Ahmad Wani Muhallim dalam Akta jual beli Nomor 847/104/Sukarami/2006 dan Akta jual beli nomor 848/105/Sukarami/2006 tidak diberitahukan Pelapor atau Penjual. (Menurut Franz Magniz Suseno (1975) mengemukakan lima kriteria nilai Moral yang kuat mendasari kepribadian profesional hukum, dari kelima kriteria tersebut, salah satunya yang berkaitan adalah kejujuran. Menurut Franz Magniz Suseno (1975) kejujuran adalah dasar utama. Tanpa kejujuran maka Profesional hukum mengingkari misi profesinya, sehingga dia menjadi munafik, licik, penuh tipu diri, sehingga adalah tugas dan kewajiban Notaris harus bertindak jujur, sebagaimana ternyata dalam pasal 16 ayat 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004, dan dalam sumpah jabatan, Notaris di angkat sumpahnya dihadapan Menteri atau pejabat yang berwenang berdasarkan pasal 4 Undang-undang No. 30 Tahun 2004, dan salah satu sumpahnya adalah harus bertindak Jujur dalam pemahaman yaitu tidak berbohong atau menutup-nutupi segala sesuatunya).
2. Tidak seksama, karena Terlapor tidak membacakan Akta Jual Beli di hadapan para pihak, sehingga perubahan nama pembeli tidak dapat dikoreksi oleh Pelapor atau Penjual. Hal tersebut juga melanggar sumpah jabatan Notaris, yaitu seksama. Seksama adalah berhati-hati dan teliti dalam menyusun redaksi akta agar tidak merugikan para pihak. Sebagaimana ternyata dalam kewajiban Notaris harus seksama tercantum dalam pasal 16 ayat 1 Undang-undang No. 30 Tahun 2004.
3. Tidak mandiri, karena Terlapor mau dipengaruhi oleh Effendi alias Ameng (calon Pembeli yang dikenal oleh Pelapor) untuk mengubah nama pembeli dari Effendi alias Ameng kepada Ahmad Wani Muhallim tanpa persetujuan Pelapor. Sebagai pejabat umum seharusnya Terlapor menjadi teladan dalam mematuhi aturan, tapi dalam kenyataan Terlapor mau dipengaruhi Effendi alias Ameng untuk melanggar peraturan jabatan dan

kode etik Notaris. Disini Terlapor tidak berpihak kepada aturan, tetapi mengikuti kemauan Effendi alias Ameng yang menyimpang dari Peraturan Jabatan Notaris.

4. Berpihak, hal ini terlihat dari tindakan Terlapor yang tidak memberitahukan perubahan pembeli kepada Pelapor. Terlapor tidak berpihak kepada peraturan dan Pelapor, tetapi berpihak dan mengikuti kemauan Effendi alias Ameng. Dengan tindakan keberpihakan Terlapor ini Ameng lepas dari tanggungjawab untuk membayar harga tanah kepada Pelapor. Bagaimanapun perubahan nama pembeli dari Effendi alias Ameng ke Ahmad Wani Muhallim tanpa persetujuan Pelapor tidaklah dapat dibenarkan secara hukum. Terjadinya jual beli haruslah ada kesepakatan para pihak, dalam hal ini pihak penjual dan pembeli (Pasal 1320 KUHP Perdata). Oleh karena itu tidak ada alas hak dari pihak ketiga (dalam hal ini Ahmad Wani Muhallim) untuk memiliki kedudukan hukum (legal standing) sebagai pembeli dan menandatangani akta Nomor 847 dan 848 seperti disebut di atas.
5. Tidak menjaga kepentingan pihak penjual/Pelapor, karena akibat perbuatan Akta Jual Beli yang menyalahi prosedur dan tata cara yang diatur dalam Undang-undang Jabatan Notaris. Pelapor/penjual mengalami kerugian, karena tidak menerima uang pembayaran dari penjualan tanahnya.

Dari Pelanggaran tersebut diatas, pertimbangan menurut Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa dalam menjalankan kewajibannya, Notaris berkewajiban memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
2. Bahwa dari fakta-fakta yang diuraikan diatas, terbukti bahwa Terlapor tidak memberikan pelayanan kepada Pelapor sebagai mana mestinya. Seharusnya Terlapor tidak memerintahkan stafnya untuk melayani Pelapor dalam pembuatan Akte Jual Beli. Kalau Terlapor ada urusan pada saat itu sehingga belum bisa melayani Pelapor.

3. Bahwa pasal 16 ayat (1) huruf I Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.
4. Bahwa dari fata-fakta yang diuraikan diatas, terbukti Terlapor tidak membacakan Akta Jual Beli Nomor 847 dan 848 dihadapan penghadap dengan saksi-saksi dan tidak ditandatangani Pelapor, saksi-saksi dan Terlapor pada saat itu juga. Pelapor hanya menandatangani blanko yang disodorkan oleh staf Terlapor yang bernama Erna, lalu Akta Jual Beli yang dibuat Erna disodorkan kepada Terlapor setelah kembali dari Bank BCA untuk ditandatangani.
5. Bahwa pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 3 Tahun 2004 menyatakan bahwa Notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
6. Bahwa dari fakta-fakta dipersidangan terbukti bahwa Terlapor sama sekali tidak melaksanakan ketentuan tersebut di atas, karena tidak ada sama sekali usaha dari Terlapor untuk menjelaskan dan menyadarkan Effendi alias Ameng dan Ahmad Wani Muhallim tentang akibat hukum dari perubahan nama Pembeli dalam Akta Jual Beli tanpa persetujuan Pelapor. Seyogyanya Terlapor memberi penyuluhan bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 847 dan 848 harus ditandatangani oleh Effendi alias Ameng, bukan oleh Ahmad Wani Muhallim. Tetapi dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, bahkan Terlapor ikut melanggar Peraturan Jabatan.
7. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas menunjukkan bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 847 dan 848, Terlapor tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf d dan huruf I serta tidak menggunakan kewenangannya sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-undang Nomor 30 Tahun 204 tentang Jabatan Notaris

Berdasarkan Pelanggaran pasal 9 ayat 1 UUJN yang dilakukan oleh Notaris selaku PPAT H.M.Z. oleh karena nya Majelis Pengawas Pusat Notaris

memberikan sanksi Pemberhentian sementara selama 3 (tiga bulan) terhadap Notaris selaku PPAT H.M.Z. berdasarkan ketentuan sanksi dari pasal 85 UUJN.

Pada Bab III Pasal 15 dari UUJN telah diatur mengenai kewenangan notaris sebagaimana dinyatakan bahwa :<sup>25</sup>

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, 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.
2. Notaris berwenang pula :
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
  - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
  - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya ;
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta ;
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ; atau
  - g. Membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam perundang-undangan.

Tugas Notaris bisa dikatakan adalah kewajiban dari Notaris, dan Kewajiban tersebut diatur pada Bab III Pasal 16 dari UUJN, yaitu sebagai berikut :<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, Ps. 15.

<sup>26</sup> *Ibid*, Ps. 16.

1. Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban:
  - a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum ;
  - b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris ;
  - c. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta ;
  - d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya ;
  - e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain ;
  - f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku ;
  - g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga ;
  - h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan ;
  - i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya
  - j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan ;
  - k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan dan tempat kedudukan yang bersangkutan ;
  - l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris ;

- m. Menerima magang calon notaris
2. Menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
3. Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta :
  - a. Pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun ;
  - b. Penawaran pembayaran tunai ;
  - c. Protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga ;
  - d. Akta kuasa ;
  - e. Keterangan kepemilikan ; atau
  - f. Akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
4. Akta original sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata .berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua.
5. Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
6. Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan peraturan Menteri.
7. Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan notaris.
8. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
9. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Pada dasarnya notaris adalah pejabat yang harus memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan bukti otentik. Namun dalam keadaan tertentu, notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan dengan alasan-alasan tertentu (Pasal 16 ayat [1] huruf d UUJN). Dalam penjelasan pasal

ini, ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan “alasan untuk menolaknya” adalah alasan yang mengakibatkan notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak dibolehkan oleh undang-undang.

Di dalam praktiknya sendiri, ditemukan alasan-alasan lain sehingga notaris menolak untuk memberikan jasanya, antara lain :<sup>27</sup>

1. Apabila notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jasanya, jadi berhalangan secara fisik.
2. Apabila notaris tidak ada di tempat karena sedang dalam masa cuti.
3. Apabila notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang lain.
4. Apabila surat-surat yang diperlukan untuk membuat suatu akta tidak diserahkan kepada notaris.
5. Apabila penghadap atau saksi yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya.
6. Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar biaya bea materai yang diwajibkan.
7. Apabila karena pemberian jasa tersebut, notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum.
8. Apabila pihak-pihak menghendaki bahwa notaris membuat akta dalam bahasa yang tidak dikuasai oleh notaris yang bersangkutan, atau apabila orang-orang yang menghadap berbicara dengan bahasa yang tidak jelas, sehingga notaris tidak mengerti apa yang sebenarnya dikehendaki oleh mereka.

Dengan demikian, jika memang notaris ingin menolak untuk memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkannya, maka penolakan tersebut harus merupakan penolakan dalam arti hukum, dalam artian ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya.

---

<sup>27</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 87.

Khusus untuk notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf I dan k UUJN, di samping dapat dijatuhi sanksi yang terdapat di dalam Pasal 85 UUJN, juga dapat dikenakan sanksi berupa akta yang dibuat di hadapan notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum (Pasal 84 UUJN). Maka apabila kemudian merugikan para pihak yang bersangkutan, maka pihak tersebut dapat menuntut biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris. Sedangkan untuk pasal 16 ayat (1) huruf l dan m UUJN, meskipun termasuk dalam kewajiban notaris, tapi jika notaris tidak melakukannya maka tidak akan dikenakan sanksi apapun.

Menurut ketentuan Pasal 16 ayat (7) UUJN, pembacaan akta tidak wajib dilakukan jika dikehendaki oleh penghadap agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan/atau memahami isi akta tersebut, dengan ketentuan hal tersebut dicantumkan pada akhir akta. Sebaliknya, jika penghadap tidak berkehendak seperti itu, maka notaris wajib untuk membacakannya, yang kemudian ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 44 ayat (1) UUJN dan apabila pasal 44 UUJN ini dilanggar oleh notaris, maka akan dikenakan sanksi sebagaimana yang tersebut dalam pasal 84 UUJN.

Ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN jika tidak dilaksanakan oleh notaris dalam arti notaris tidak mau menerima magang, maka kepada notaris yang bersangkutan tidak dikenai sanksi apapun. Namun demikian meskipun tanpa sanksi, perlu diingat oleh semua notaris bahwa sebelum menjalankan tugas jabatannya sebagai notaris, yang bersangkutan pasti pernah melakukan magang sehingga alangkah baiknya jika notaris yang bersangkutan mau menerima magang sebagai bentuk tanggung jawab moral terhadap kelangsungan dunia notaris di Indonesia.

Selain kewajiban untuk melakukan hal-hal yang telah diatur dalam UU, notaris masih memiliki suatu kewajiban lain. Hal ini berhubungan dengan sumpah/janji notaris yang berisi bahwa notaris akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan notaris. Secara umum, notaris wajib merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pembuatan akta notaris, kecuali diperintahkan oleh undang-undang bahwa notaris

tidak wajib merahasiakan dan memberikan keterangan yang diperlukan yang berkaitan dengan akta tersebut. Dengan demikian, hanya undang-undang saja yang dapat memerintahkan notaris untuk membuka rahasia isi akta dan keterangan/pernyataan yang diketahui oleh notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud.

Hal ini dikenal dengan “kewajiban ingkar” notaris. Instrumen untuk ingkar bagi notaris ditegaskan sebagai salah satu kewajiban notaris yang disebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN, sehingga kewajiban ingkar untuk notaris melekat pada tugas jabatan notaris. Kewajiban ingkar ini mutlak harus dilakukan dan dijalankan oleh notaris, kecuali ada undang-undang yang memerintahkan untuk menggugurkan kewajiban ingkar tersebut. Kewajiban untuk ingkar ini dapat dilakukan dengan batasan sepanjang notaris diperiksa oleh instansi mana saja yang berupaya untuk meminta pernyataan atau keterangan dari notaris yang berkaitan dengan akta yang telah atau pernah dibuat oleh atau di hadapan notaris yang bersangkutan.

Dalam praktiknya, jika ternyata notaris sebagai saksi atau tersangka, tergugat, ataupun dalam pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Notaris membuka rahasia dan memberikan keterangan/ pernyataan yang seharusnya wajib dirahasiakan, sedangkan undang-undang tidak memerintahkannya, maka atas pengaduan pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut notaris yang bersangkutan. Dalam hal ini, dapat dikenakan Pasal 322 ayat (1) dan (2) KUHP, yaitu membongkar rahasia, yang padahal sebenarnya notaris wajib menyimpannya. Bahkan sehubungan dengan perkara perdata, yaitu apabila notaris berada dalam kedudukannya sebagai saksi, maka notaris dapat meminta untuk dibebaskan dari kewajibannya untuk memberikan kesaksian, karena jabatannya menurut undang-undang diwajibkan untuk merahasiakannya.

Utamanya Sanksi terhadap Notaris terdapat lima macam Berdasarkan pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu :

1. Teguran lisan;
2. Teguran tertulis;
3. Pemberhentian sementara;
4. Pemberhentian dengan hormat;

5. Pemberhentian dengan tidak hormat;

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum Adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti: Terang, Tunai dan Riil. Terang artinya dilakukan dihadapan Pejabat Umum yang berwenang, Tunai artinya dibayarkan secara tunai, dan Riil artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud. Dewasa ini, yang diberik wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berkaitan dengan Persyaratan Akta Jual Beli (AJB) hal-hal yang diperlukan dalam membuat Akta Jual Beli tanah di kantor Notaris H.M.Z. selaku PPAT adalah sebagai berikut:

1. Syarat-syarat yang harus dibawa penjual:
  - a. Asli Sertifikat hak atas tanah yang akan dijual;
  - b. Kartu tanda Penduduk;
  - c. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir;
  - d. Surat Persetujuan suami isteri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga.
2. Syarat-syarat yang harus dibawa oleh Calon Pembeli:
  - a. Kartu Tanda Penduduk;
  - b. Kartu Keluarga;
  - c. Proses pembuatan Akta Jual-Beli di kantor PPAT ;
3. Persiapan pembuatan Akta Jual-Beli sebelum dilakukan proses Jual-Beli:
  - a. Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertifikat termaksud di kantor Pertanahan untuk mengetahui sertifikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminkan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertasi surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut;
  - b. Terkait status tanah dalam keadaan sengketa maka PPAT akan menolak pembuatan Akta Jual-Beli atas tanah tersebut;

- c. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
  - d. Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan (Pph) sedangkan Pembeli diharuskan membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB);
5. Pembuatan akta Jual-Beli
- a. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh Penjual dan calon Pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis;
  - b. dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi;
  - c. PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh Penjual dan calon Pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan PPAT sendiri (pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 dan pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998)
6. Setelah Pembuatan Akta Jual-Beli
- a. setelah Akta Jual-Beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke kantor Pertanahan untuk balik nama sertifikat; dan
  - b. Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan;
7. Proses di kantor Pertanahan
- a. Saat berkas diserahkan kepada Kantor Pertanahan, maka kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT yang selanjutnya akan diberikan kepada Pembeli;
  - b. Nama Penjual dalam buku tanah dan sertifikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
  - c. Nama Pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat

dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk

- d. Nama Pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tandatangan kepala kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan
- e. Dalam waktu 14 (empatbelas) hari Pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah dibalik atas nama Pembeli di kantor Pertanahan setempat.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT adalah melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) Sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu Mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah Yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu Di daerah kerjanya yang Ditentukan oleh pemerintah ( kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.( Pasal 2 – 6 peraturan KBPN No. 1 tahun 2006). Tugas dan Kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37/1998, sebagai berikut:

1. 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.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar-menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
  - e. Pembagian harta bersama;
  - f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
  - g. Pemberian hak tanggungan
  - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 3 PP No.37/1998, sebagai berikut:

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pasal 4 PP No.37/1998, sebagai berikut:

1. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Sementara Pasal 101 Peraturan Menagri/KBPN No.3 Tahun 1997, menyebutkan sebagai berikut :

1. pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan

prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Atas ayat (1) maka tugas dari PPAT adalah melakukan perekaman perbuatan hukum (recording of deeds of conveyance) sebagaimana diatur dalam ayat (2).

Dalam Pasal 3 PP No.37/1998, disebutkan :

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Demikian PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT berdasarkan penunjukannya sebagai PPAT, di sesuatu wilayah dan perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) PP No.37/1998 tersebut. Sedangkan kewenangan PPAT khusus tersebut adalah pembuatan akta PPAT yang secara khusus ditentukan.

Mengenai bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dalam Pasal 21 PP No.37/1998, sebagai berikut :

1. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.
2. Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada tahun takwin.
3. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :
  - a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan
  - b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjasi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak

yang berkepentingan dapat diberikan salinannya, yang mengherankan dalam penjelasan ayat (1) pasal diatas, bahwa untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh Menteri. Penulis tidak sependapat dengan penjelasan tersebut, karena yang menentukan keotentikan suatu akta yaitu kewenangan pejabat yang membuatnya, komparasi, nama-nama dan tanggal akta dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada, hal itulah yang membuat akta itu otentik.

Wewenang PPAT berdasarkan pasal 4 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT Adalah berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya. Wewenang PPAT ini sesungguhnya juga termasuk dalam wewenang Notaris.

Menurut Penulis, Antara Notaris dengan PPAT mengenai pembuatan akta tanah Berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, khususnya ayat (2) huruf f, secara yuridis formal Notaris berwenang untuk membuat akta tanah. Wewenang Notaris dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang. Wewenang Notaris dalam pembuatan akta tanah ini memang berbenturan dengan wewenang dari PPAT sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta tanah. Meskipun perolehan kewenangan dari Notaris adalah berdasar Undang-Undang, dan PPAT hanya diatur melalui Peraturan Pemerintah, namun dalam kenyataannya, Notaris tidak diperkenankan membuat akta pertanahan kalau belum lulus ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta Tanah yang dibuat oleh Notaris adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai akta otentik, karena akta tanah Notaris memenuhi unsur sebagai akta otentik, dan Notaris sendiri menurut UU Jabatan Notaris, berwenang untuk membuatnya. Namun dilihat dari produk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk mengkonstantir suatu perbuatan hukum hak atas tanah antara para pihak ke dalam akta. Notaris yang tidak merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai

kompetensi untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah. Akta tanah yang dibuat oleh Notaris juga tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah di BPN, karena dilihat dari konsideran UUJN, maka Notaris bukanlah partner kerja dari BPN dalam urusan pertanahan. Hal ini berbeda dengan yang ada dalam konsideran PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT yang menegaskan bahwa PPAT merupakan partner kerja dari BPN dalam bidang pertanahan.

Mengenai sanksi terhadap PPAT, yaitu berupa Pemberhentian berdasarkan pasal 10 dan pasal 11 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT, dan yang berwenang memberhentikan PPAT adalah Menteri, atau kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan pasal 5 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT. Pemberhentian tersebut dapat berupa:

1. Pemberhentian dengan hormat :

Pemberhentian hormat dikarenakan oleh permintaan sendiri, tidak lagi mampu menjalankan tugas karena kesehatan badan atau jiwanya, melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT dan atau diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil atau ABRI.

2. Pemberhentian dengan tidak hormat :

Pemberhentian tidak hormat dikarenakan melakukan pelanggaran berat terhadap larangan dan kewajiban sebagai PPAT, dan dapat dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

3. Pemberhentian sementara.

Pemberhentian sementara dikarenakan PPAT sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana.

## **2.6 Majelis Pengawas mana yang seharusnya berperan, Majelis Pengawas Notaris kah atau Majelis Pengawas PPAT kah.**

Pada dasarnya yang mempunyai wewenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris adalah Menteri Hukum dan HAM yang dalam pelaksanaannya Menteri membentuk Majelis Pengawas Notaris. Menteri sebagai

kepala Departemen Hukum dan HAM mempunyai tugas membantu Presiden dalam menyelenggarakan sebagian urusan Pemerintah di bidang hukum dan HAM.<sup>28</sup> Dengan demikian kewenangan pengawasan terhadap Notaris ada pada Pemerintah, sehingga berkaitan dengan cara Pemerintah memperoleh wewenang pengawasan tersebut.

Majelis manakah yang seharusnya berperan? Perlu diketahui, bahwa sesungguhnya PPAT itu tidak terdapat suatu majelis tersendiri yang berwenang untuk mengawasi dan membimbing profesi PPAT dalam pemuliaan jabatannya. Pihak yang berwenang melakukan pengawasan terhadap PPAT dalam melaksanakan jabatannya adalah Badan Pertanahan Nasional, sedangkan pengawas terhadap pelanggaran Kode Etik PPAT dilakukan oleh perkumpulan IPPAT yang (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) membentuk lembaga Majelis Kehormatan tingkat Pusat dan Daerah, namun Lembaga ini hanya sebatas memberikan sanksi paling berat pemberhentian dari keanggotaan IPPAT, sehingga apabila terdapat pelanggaran Kode Etik, PPAT tetap dapat melaksanakan jabatannya walaupun telah dikeluarkan dari keanggotaan IPPAT. Adapun peranan Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini adalah memberikan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT agar dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>29</sup>

Menurut hasil wawancara dengan bapak Winanto Wiryomartani, SH. M.Hum. selaku ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris dan dengan bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H., bahwa yang berwenang menghukum atau memberi sanksi pejabat PPAT yang apabila terjadi pelanggaran adalah menteri.

Berdasarkan pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa yang berhak mengangkat dan memberhentikan PPAT adalah Menteri, dan berdasarkan pasal 1 ayat 9 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan

---

<sup>28</sup> Indonesia, *Peraturan Presiden tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia*, PP No. 9 Tahun 2005, Ps. 35.

<sup>29</sup> Indonesia, *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Ps. 65.

Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dalam Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.<sup>30</sup>

Menurut Pasal 33 Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT. Karena itu maka Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan lah yang berwenang mengangkat, memberhentikan, melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Dengan kata lain, tiada majelis pengawas seperti yang terdapat dalam pejabat Notaris.

Hal ini juga di akui dan diamini oleh dua orang anggota Pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional yaitu bapak Nazirwan, S.H. selaku Staff peralihan bahan PPAT Dewan Pusat dan bapak Fauzi kamal Ismail, S.H. selaku sekretaris Direktur pendaftaran hak Tanah dan guna ruang, bahwa Majelis pengawas tidak terdapat dalam PPAT. Apabila ada masyarakat yang merasa dirugikan oleh PPAT, dapat melaporkannya langsung ke Badan Pertanahan Nasional, karena disini yang berwenang mengangkat dan memberhentikan PPAT adalah Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan.<sup>31</sup>

Dalam kasus Notaris H.M.Z. selaku PPAT yang telah melakukan pelanggaran dalam akta jual beli tanah yang dibuat dalam kedudukannya sebagai PPAT, seharusnya yang memberikan sanksi adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional, karena organ pemerintahan itu lah yang berwenang memberi sanksi. Namun demikian menurut pertimbangan dari Majelis Pengawas Pusat Notaris, salah satu pelanggaran yang dibuat H.M.Z, yaitu melakukan pengurusan balik nama, adalah tindakan sendiri pribadi, bukan tindakan dalam kedudukannya sebagai PPAT. Karena hal itu bukan masuk dalam ruang lingkup peraturan Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan PPAT. Maka yang berwenang mengadili adalah Majelis. Selain itu juga, Majelis Pengawas sudah banyak menerima track

---

<sup>30</sup> Wawancara Ketua Dan Anggota MPP dari unsur notaris

<sup>31</sup> Wawancara Pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

record Notaris H.M.Z. selaku PPAT ini mengenai pelanggaran-pelanggaran yang dilakukannya sebelum kasus ini terjadi, oleh karenanya Majelis Pengawas Notaris juga mempunyai pertimbangan sendiri selain dari pelanggaran yang Notaris H.M.Z. selaku PPAT lakukan dalam kasus ini.<sup>32</sup>

## **2.7 Tinjauan Singkat Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris.**

Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris adalah pasal yang paling kontroversial dalam sejarah Kenotariatan Indonesia, karena didalam pasal tersebut disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat Akta yang berkaitan dengan Pertanahan, padahal Akta tersebut dalam prakteknya hingga kini ditugaskan oleh Pejabat Pembuat Akta Pertanahan atau PPAT.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang pembebanan hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan hak atas tanah, yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) disebutkan, pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta otentik mengenai pembebanan dan peralihan hak atas tanah, adalah Pejabat Pembuat Akta Pertanahan atau PPAT. Ketentuan ini jelas dan tidak dapat ditafsirkan lain, misalnya PPAT ada pejabat lain (baca: Notaris) yang berwenang pula membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan tanah.<sup>33</sup>

Adanya ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf f UUNJN tersebut tidak diikuti dengan format dalam Bab XIII, ketentuan penutup. Bahwa dalam pasal 91 tidak ada kata-kata baik tersurat maupun tersirat yang menyebutkan mencabut ketentuan dalam UUHT tersebut, atau menegaskan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan yang bertentangan dengan Undang-Undang ini. Dengan demikian maka ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf f UUNJN ini tidak dapat dilaksanakan karena UUHT adalah undang-undang khusus (spesialis) yang dengan spesifik menyebutkan PPAT sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai hak atas tanah. Ketentuan ini tidak bisa gugur

---

<sup>32</sup> Wawancara Ketua MPP dari unsur notaris

<sup>33</sup> Jurnal Renvoi, Ed.No.7, 13-12-2004, hal 4.

(batal demi hukum) dengan diundangkannya UUJN, karena *lex specialis derogat legi generalis*.<sup>34</sup>

Pasal 17 huruf g Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diluar wilayah Notaris. Maksud dari pasal ini adalah Notaris dapat merangkap Jabatan sebagai PPAT selama kedudukannya di daerah kerja wilayah Notaris tersebut. hal ini juga mempertegas keberadaan PPAT yang diakui oleh Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Walaupun peran Notaris dalam tugasnya juga diberi kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan tanah ini diatur dalam Undang-Undang, keberadaan PPAT (Pejabat Pembuat akta Tana) juga diatur dalam Undang-Undang, yakni Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, di Undang-Undang ini disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang membuat akta-akta pertanahan. Dissamping itu, diatur juga dalam Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan Undang-Undang nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.<sup>35</sup>

Menurut bapak Winanto Wiryomartani, SH. M.Hum. Peraturan Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 ini sedang dilakukan penyempurnakan di DPR (Dewan Perwakilan Rakyat) khusus nya mengenai pasal 15 ayat (2) huruf f yang akan diubah kalimatnya menjadi Notaris berhak membuat Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah atas Tanah yang sudah bersertifikat.<sup>36</sup>

Mengenai perubahan Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memang telah direncanakan untuk merevisi dan atau melakukan perubahan terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris tersebut, khususnya terhadap Pasal 15 ayat 2 huruf f yang diajukan ke Dewan Perwakilan Rakyat RI dan telah tercantum dalam

---

<sup>34</sup> Ibid.

<sup>35</sup> Ibid, hal 19.

<sup>36</sup> Wawancara Ketua MPP dari unsur notaris.

Prolegnas (Program Legislasi Nasional) dengan register nomor 34 yang akan segera dibahas oleh Dewan Perwakilan Rakyat RI.<sup>37</sup>



---

<sup>37</sup> "Perubahan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004"  
[http://www.ippat.or.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=58:perubahan-undang-undang-jabatan-notaris-no-20-tahun-2004&catid=1:latest-news](http://www.ippat.or.id/index.php?option=com_content&view=article&id=58:perubahan-undang-undang-jabatan-notaris-no-20-tahun-2004&catid=1:latest-news), diunduh 2 mei 2011.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **I. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian tersebut diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Peran kode Etik Notaris Terhadap Notaris sangat berpengaruh dalam 5 etika sebagai jabatan profesi Notaris, yaitu etika kepribadian Notaris, etika melakukan tugas dan jabatan, etika terhadap klien, etika hubungan sesama rekan Notaris, dan etika pengawas.

Mengenai pembuatan akta jual beli tanah, dalam pemuliaan jabatan PPAT, harus tunduk dalam Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998, jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, serta tunduk pula terhadap Kode Etik PPAT. Namun demikian masih saja kita bisa melihat pelanggaran yang dilakukan Notaris selaku PPAT, contoh nya kasus Notaris H.M.Z. selaku PPAT yang telah melakukan pelanggaran terhadap pembuatan akta jual beli tanah yang disebutkan dalam putusan Majelis Pemeriksa Pusat nomor 12/B/Mj.PPN/2009, hal ini disebabkan kurangnya penghayatan Kode Etik Profesi oleh Notaris selaku PPAT H.M.Z. sehingga tidak taat nya terhadap Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

2. Notaris H.M.Z. selaku PPAT tidak menjalankan tugasnya dengan baik dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah, dengan cara merubah nama Pembeli tanpa sepengetahuan Penjual (H. Pahala Simanjutak, SE, MM.). Pembeli yang semula bernama Effendi alias Ameng dirubah oleh Notaris H.M.Z. selaku PPAT menjadi Ahmad Wani Muhallim.

Berdasarkan pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 dan pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, pembuatan Akta tentang Pertanahan harus dihadiri oleh para Pihak dan minimal 2 (dua) orang saksi, dalam hal ini termasuk Akta Jual Beli. Kasus Notaris H.M.Z. selaku PPAT tidak melakukan prosedur yang benar dalam Peraturan tersebut

dias. Notaris selaku PPAT malah membuat Akta dan menandatangani dengan tidak dihadiri oleh para Pihak.

Kewenangan Majelis Pengawas Pusat Notaris yang memeriksa dan memutus perkara Notaris selaku PPAT sehingga pengenaan sanksi 3 (tiga) bulan pemberhentian sementara terhadap Notaris selaku PPAT adalah tepat walaupun dalam memori banding yang diajukan Notaris H.M.Z. selaku PPAT yaitu Majelis Pengawas Notaris tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara dari Akta Jual Beli Tanah yang dibuat dalam kedudukannya sebagai PPAT.

Menurut Penulis Majelis Pengawas Notaris tetap berwenang memeriksa Notaris H.M.Z. selaku PPAT ini, karena dalam kasus tersebut dimana Prosedur Pembuatan Akta nya telah menyalahi aturan yang berlaku, oleh karenanya Pengurusan balik nama oleh Notaris selaku PPAT adalah tindakannya sendiri sebagai pribadi Notaris H.M.Z. selaku PPAT dan terdapat niat tidak baik dari Notaris H.M.Z. selaku PPAT itu sendiri, sehingga dalam Perkara ini diperiksa oleh Majelis Pengawas Notaris.

3. Majelis Pengawas seperti Majelis Pengawas Notaris yang bertugas mengawasi, membina dan memberi sanksi, tidak terdapat dalam pejabat PPAT. Karena hal itu adalah tugas dari Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional, berdasarkan pasal 5 dan pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana.

Menurut Majelis Pengawas Pusat INI (Ikatan Notaris Indonesia) didalam kasus ini terdapat pengecualian. Walaupun kasus ini adalah pelanggaran dalam kedudukannya sebagai PPAT, namun yang memutuskan perkara ini adalah Majelis Pengawas Notaris dengan Pertimbangan bahwa salah satu pelanggaran yang dilakukan PPAT adalah pengurusan balik nama merupakan tindakan diri pribadi, selaku individu, bukan dalam kedudukannya sebagai PPAT, karena tindakan balik nama ini tanpa sepengetahuan Pelapor / Penjual (H. Pahala Simanjutak, SE, MM.), dimana terdapat Perubahan nama Pembeli yang baru dan tidak dikenal

oleh Pelapor/Penjual (H. Pahala Simanjutak, SE, MM.). Karena pertimbangan ini lah, kasus tersebut di putuskan oleh Majelis Pengawas Notaris.

## 2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, perlu kiranya penulis menyampaikan saran sebagai berikut :

1. Penghayatan Kode Etik sangat penting sekali dalam pemuliaan jabatan profesi. Sehingga perlu nya pembelajaran Kode Etik Notaris dan PPAT terhadap mahasiswa yang mengambil jurusan Magister Kenotariatan. Penghayatan tidak saja dalam bidang ilmu akademis, tapi juga harus dipraktekkan dalam kehidupan sehari hari, dan mempraktekkan juga dalam melaksanakan Jabatannya. Karena itu Agar setiap profesi tidak menyimpang dari kode etiknya, maka usaha yang dapat di lakukan adalah:
  - a. Setiap Anggota profesi sebaiknya memperbanyak pemahaman terhadap kode etik profesi serta tujuannya.
  - b. Setiap Anggota profesi sebaiknya mengaplikasikan keahlian sebagai tambahan ilmu dalam praktek pendidikan yang dijalani.
2. Pelapor dalam hal ini pihak penjual (H. Pahala Simanjutak, SE, MM.) yang telah dirugikan secara materil dan immateril, seyogyanya menggugat pihak Notaris H.M.Z. selaku PPAT ke pengadilan Negeri karena telah melakukan tindak Pidana penipuan dan kecurangan. Sehingga akan dapat diberikan kembali hukuman yang setimpal terhadap perbuatan Notaris H.M.Z selaku PPAT.

Hal ini perlu dilakukan agar memberikan efek jera terhadap siapapun Anggota Profesi yang telah melakukan kesalahan baik disengaja, maupun tidak disengaja terhadap Pelaksanaan jabatannya. Dalam hal ini khususnya Notaris H.M.Z selaku PPAT, dan dapat memberikan pelajaran terhadap Profesi lainnya terutama Notaris selaku PPAT, agar tidak lagi mengulangi perbuatan yang merugikan klien. Sehingga Penghayatan terhadap kode etik Profesi pun tidak hanya dalam pemahaman saja, namun

juga dilaksanakan dalam kehidupan sehari-hari dan dalam melaksanakan Jabatannya.

3. Menurut Penulis, dalam hal perkara Notaris H.M.Z. selaku PPAT ini, sebaiknya yang dilakukan Pelapor/Penjual (H. Pahala Simanjutak, SE, MM.) yang telah dirugikan oleh perbuatan pejabat PPAT adalah melaporkannya kepada Badan Pertanahan Nasional. Karena sesungguhnya Pelanggaran dalam kasus Notaris H.M.Z selaku PPAT tersebut dilakukan oleh kedudukannya sebagai PPAT, namun demikian pelaporan terhadap Majelis Pengawas Notaris tidak salah sama sekali, hanya saja jika dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menjadi jelas Hukum mana yang mengatur.

Menurut Penulis, dalam pengawasan pelaksanaan jabatan PPAT diperlukannya suatu Majelis Pengawas PPAT yang dapat membantu Lembaga Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, karena mengingat jumlah PPAT diseluruh Indonesia mencapai ribuan dan tidak mungkin Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat mengawasinya satu persatu, sedangkan dalam Majelis Pengawas Notaris yang dibentuk oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, dapat membantu melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap Notaris, serta mempunyai kewenangan pemberhentian sementara terhadap Notaris dalam jabatannya. Hal ini sangat diperlukan oleh PPAT karena pada saat ini IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) melalui Lembaga Majelis Kehormatan hanya bisa melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap ruang lingkup Kode Etik saja sehingga sanksi yang paling berat hanya pengeluaran dari keanggotaan IPPAT, namun PPAT masih bisa melaksanakan jabatannya, sedangkan pengawasan terhadap pelaksanaan Jabatan PPAT hanya dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana ternyata dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana. Oleh karena itulah diperlukan Majelis Pengawas khusus PPAT untuk mengawasi tidak

hanya dalam pelaksanaan Kode Etik, namun juga pelaksanaan jabatannya yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah.



## DAFTAR REFERENSI

### A. BUKU

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1990

A. Pittlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, Jakarta : PTIntermasa, 1978

Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002

Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2007), hal 3

DepDikBud-Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Edisi Ketiga, Jakarta, 2001

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 1995

Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung :PT Cira Aditya Bakti, 2001  
R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta :Penerbit Intermasa, 1998

R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta : PT PradnyaParamita, 1980

R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT CitraAditya Bakti, 1988

\_\_\_\_\_ *Hukum Perjanjian*, Bandung : Bina Cipta, 1987

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Jakarta ;Ghalia Indoensia, 1988

Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, Jakarta : PT Sinar Grafika, 2007

\_\_\_\_\_ *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan I Jakarta : PT Sinar Grafika, 2001

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 1979

Surajiman, *Perjanjian Bernama*, Jakarta : Pusbakum, 2001

Soegiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung : Alfabeta, 2001

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984

Tan Thong Kie, *Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta : PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000

Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 1991

Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung : Bale Bandung, Tahun 1986

## **B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Staatsblad 1860, Peraturan Jabatan Notaris, Nomor 3

Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, UU No. 30 tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [burgerlijk wetboek voor Indonesie]. diterjemahkan oleh Subekti, R. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006,

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Penjelasan *Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Jakarta : Djambatan, 2002

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 2008 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana

### C. DAFTAR WAWANCARA

#### LAMPIRAN I

Sehubungan dengan penyusunan thesis yang, saya penulis susun, maka dibutuhkan wawancara untuk mendapatkan data-data guna penyusunan thesis. Oleh karena itu, maka saya :

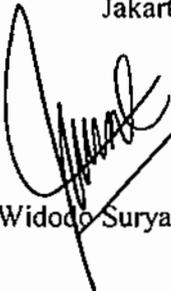
Penyusun thesis : Ramaoyam Saputrahalm, SH  
Tanggal dan waktu : 21 Maret 2011, pukul 10.00 WIB  
Tempat : Sekretariat Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum,  
Universitas Indonesia  
Melakukan wawancara dengan narasumber, yaitu  
Nama : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.  
Jabatan : Anggota Majelis Pengawas Pusat Notaris

Pertanyaan yang diajukan adalah :

1. Apakah ada Majelis tersendiri yang memeriksa, mengawasi, dan memutuskan kasus perkara yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ?
2. Terhadap pelanggaran jabatan yang dilakukan PPAT, kepada siapakah pihak yang dirugikan harus melapor ?
3. Apakah dalam prakteknya Majelis Pengawas Notaris pernah melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bermasalah ?

Demikian wawancara ini telah saya lakukan demi penyelesaian Thesis saya, dan terhadap Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., saya mengucapkan banyak terimakasih atas kesediaan waktu dan tempat yang telah diberikannya.

Jakarta, 21 Maret 2011

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

## LAMPIRAN II

Sehubungan dengan penyusunan thesis yang, saya penulis susun, maka dibutuhkan wawancara untuk mendapatkan data-data guna penyusunan thesis. Oleh karena itu, maka saya :

Penyusun thesis : Ramaoyam Saputrahalm, SH  
Tanggal dan waktu : 23 Maret 2011, pukul 10.00 WIB  
Tempat : Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Melakukan wawancara dengan narasumber, yaitu

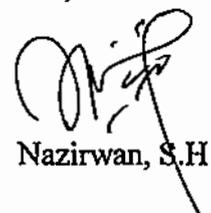
Nama : Nazirwan, S.H  
Jabatan : Pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional

Pertanyaan yang diajukan adalah :

1. Apakah ada Majelis tersendiri yang memeriksa, mengawasi, dan memutuskan kasus perkara yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ?
2. Terhadap pelanggaran jabatan yang dilakukan PPAT, kepada siapakah pihak yang dirugikan harus melapor ?
3. Apakah dalam prakteknya Majelis Pengawas Notaris pernah melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bermasalah ?

Demikian wawancara ini telah saya lakukan demi penyelesaian Tesis saya, dan terhadap Bapak Nazirwan, S.H., saya mengucapkan banyak terimakasih atas kesediaan waktu dan tempat yang telah diberikannya.

Jakarta, 23 Maret 2011



Nazirwan, S.H

### LAMPIRAN III

Sehubungan dengan penyusunan thesis yang, saya penulis susun, maka dibutuhkan wawancara untuk mendapatkan data-data guna penyusunan thesis.

Oleh karena itu, maka saya :

Penyusun thesis : Ramaoyam Saputrahahim, SH  
Tanggal dan waktu : 23 Maret 2011, pukul 10.00 WIB  
Tempat : Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Melakukan wawancara dengan narasumber, yaitu

Nama : Fauzi kamal Ismail, S.H  
Jabatan : Pegawai Negeri Sipil Badan Pertanahan Nasional

Pertanyaan yang diajukan adalah :

1. Apakah ada Majelis tersendiri yang memeriksa, mengawasi, dan memutuskan kasus perkara yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ?
2. Terhadap pelanggaran jabatan yang dilakukan PPAT, kepada siapakah pihak yang dirugikan harus melapor ?
3. Apakah dalam prakteknya Majelis Pengawas Notaris pernah melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bermasalah ?

Demikian wawancara ini telah saya lakukan demi penyelesaian Tesis saya, dan terhadap Bapak Fauzi kamal Ismail, S.H., saya mengucapkan banyak terimakasih atas kesediaan waktu dan tempat yang telah diberikannya.

Jakarta, 23 Maret 2011



Fauzi kamal Ismail, S.H.

#### LAMPIRAN IV

Sehubungan dengan penyusunan tesis yang, saya penulis susun, maka dibutuhkan wawancara untuk mendapatkan data-data guna penyusunan tesis. Oleh karena itu, maka saya :

Penyusun tesis : Ramaoyam Saputrahalm, SH  
Tanggal dan waktu : 23 Maret 2011, pukul 10.00 WIB  
Tempat : Kantor Notaris/PPAT

Melakukan wawancara dengan narasumber, yaitu

Nama : Winanto Wiryomartani, SH. M.Hum.  
Jabatan : Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris

Pertanyaan yang diajukan adalah :

1. Apakah ada Majelis tersendiri yang memeriksa, mengawasi, dan memutuskan kasus perkara yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) ?
2. Terhadap pelanggaran jabatan yang dilakukan PPAT, kepada siapakah pihak yang dirugikan harus melapor ?
3. Apakah dalam prakteknya Majelis Pengawas Notaris pernah melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bermasalah ?
4. Bagaimana kewenangan Notaris dalam pasal 15 ayat 2 huruf f UU No. 30/2004?

Demikian wawancara ini telah saya lakukan demi penyelesaian Tesis saya, dan terhadap Bapak Winanto Wiryomartani, SH. M.Hum., saya mengucapkan banyak terimakasih atas kesediaan waktu dan tempat yang telah diberikannya.

Jakarta, 23 Maret 2011



*Winanto*  
Winanto Wiryomartani, SH. M.Hum.

#### D. INTERNET

[http://www.ippat.or.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=58:perubahan-undang-undang-jabatan-notaris-no-20-tahun-2004&catid=1:latest-news,](http://www.ippat.or.id/index.php?option=com_content&view=article&id=58:perubahan-undang-undang-jabatan-notaris-no-20-tahun-2004&catid=1:latest-news)

*Perubahan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris nomor 30 tahun 2004*, diunduh 2 mei 2011

<http://mkn-unsri.blogspot.com/2010/11/kode-etik-notaris.html>, *Materi Kode Etik*

*Notaris*, diunduh 18 maret 2011.

[http://anggara.org/2006/12/18/jurnalis-dan-prinsip-perlindungan-profesi-dalam-r-](http://anggara.org/2006/12/18/jurnalis-dan-prinsip-perlindungan-profesi-dalam-r-kuhp/)

[kuhp/](http://anggara.org/2006/12/18/jurnalis-dan-prinsip-perlindungan-profesi-dalam-r-kuhp/), *Jurnalis Dan Prinsip Perlindungan Profesi Dalam R KUHP*,

Anggara, diunduh 18 april 2011.



## E. JAWABAN DARI DAFTAR WAWANCARA

No.	Nama	Pertanyaan	Jawaban
1.	Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.	<p>1) Apakah ada Majelis tersendiri yang memeriksa, mengawasi dan memutuskan kasus perkara yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?</p> <p>2) Terhadap Pelanggaran jabatan yang dilakukan PPAT, kepada siapakah pihak yang dirugikan harus melapor?</p> <p>3) Apakah dalam prakteknya Majelis Pengawas Notaris pernah melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bermasalah?</p>	<p>Majelis layaknya seperti Majelis Pengawas Notaris, tidak terdapat dalam PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)</p> <p>Ke BPN (Badan Pertanahan Nasional)</p> <p>Sepanjang akta tersebut dibuat dalam kedudukannya sebagai Notaris maka diperiksa oleh Majelis Pengawas Notaris</p>
2.	Nazirwan, S.H.	<p>1) Apakah ada Majelis tersendiri yang memeriksa, mengawasi dan memutuskan kasus perkara yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?</p> <p>2) Terhadap Pelanggaran jabatan yang dilakukan PPAT, kepada siapakah pihak yang dirugikan harus melapor?</p> <p>3) Apakah dalam prakteknya Majelis Pengawas Notaris pernah melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bermasalah?</p>	<p>Tidak ada</p> <p>Ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) karena itu lah kurang pembinaan terhadap PPAT</p> <p>Sepanjang akta nya tidak mengenai pertanahan maka diperiksa oleh Majelis Pengawas Notaris, tapi kalo berkaitan dengan tanah diperiksa oleh BPN</p>
3.	Fauzi Kamal Ismail, S.H.	<p>1) Apakah ada Majelis tersendiri yang memeriksa, mengawasi dan memutuskan kasus perkara yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta</p>	<p>Tidak ada</p>

		<p>Tanah (PPAT)?</p> <p>2) Terhadap Pelanggaran jabatan yang dilakukan PPAT, kepada siapakah pihak yang dirugikan harus melapor?</p> <p>3) Apakah dalam prakteknya Majelis Pengawas Notaris pernah melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bermasalah?</p>	<p>Melapor ke kantor BPN biasanya melalui Kantor Pertanahan setempat, kemudian diajukan ke Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional)</p> <p>Diperiksa oleh Majelis Pengawas Notaris dalam kedudukannya selaku Notaris</p>
4.	Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum.	<p>1) Apakah ada Majelis tersendiri yang memeriksa, mengawasi dan memutuskan kasus perkara yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?</p> <p>2) Terhadap Pelanggaran jabatan yang dilakukan PPAT, kepada siapakah pihak yang dirugikan harus melapor?</p> <p>3) Apakah dalam prakteknya Majelis Pengawas Notaris pernah melakukan pemeriksaan terhadap PPAT yang bermasalah?</p> <p>4) Bagaimana kewenangan Notaris dalam Pasal 15 ayat 2 huruf f UU No. 30 Tahun 2004?</p>	<p>Jawabnya dalam PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bahwa tindakan pemecatan, dan atau pemberhentian sementara PPAT adalah kewenangan Kepala BPN</p> <p>Kepala BPN karena yang berwenang mengangkat dan memberhentikan PPAT adalah Kepala BPN</p> <p>PPAT yang bermasalah diperiksa oleh BPN, karena kewenangan mengangkat dan memberhentikan PPAT ada di tangan Kepala BPN</p> <p>Notaris bisa merangkap jabatan sebagai PPAT namun didalam wilayah jabatan Notaris tersebut berdasarkan pasal 17 huruf g UU no. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.</p> <p>Peraturan Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 ini sedang dilakukan penyempurnakan di DPR (Dewan Perwakilan</p>

			Rakyat) khusus nya mengenai pasal 15 ayat (2) huruf f yang akan diubah kalimatnya menjadi Notaris berhak membuat Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah atas Tanah yang sudah bersertifikat
--	--	--	---



**SALINAN PUTUSAN**

**Nomor: 12/B/Mj.PPN/2009**

**DENGAN RAKHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS**

Majelis Pemeriksa Pusat Notaris yang memeriksa dan memutuskan permohonan banding terhadap putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 Februari 2008, menjatuhkan putusan dalam perkara:

Nama : H.M. Zaini, SH  
Agama : Islam  
Tempat Tanggal Lahir : Palembang, 21 April 1962  
Pekerjaan : Notaris di Kota Palembang  
Alamat : Jalan Masjid Lama No.167 Kelurahan 17 Ilir Palembang

Dahulu disebut Terlapor, sekarang Pemanding;

Melawan

Nama : H. Pahala Simanjuntak, SE, MM  
Alamat : Komplek Kedamaian Permai Jalan Gajah Mada I No.12 A Kelurahan Bukit Sangkal Palembang.

Dahulu disebut Pelapor, sekarang Terbanding;

Majelis Pemeriksa Pusat Notaris ;

Setelah membaca dan mengacu pada ketentuan Pasal 29 ayat (3) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris dan Penetapan Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor M-18.MPPN.03.01 Tahun 2009 tanggal 21 Oktober 2009 tentang Penunjukan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris;

Setelah membaca berkas perkara banding Nomor : M-14/BANDING/MPPN/X/2009 tanggal 29 Oktober 2009.

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa adanya laporan masyarakat atas nama H. Pahala Simanjuntak, SE, MM beralamat di Komplek Kedamaian Permai Jalan Gajah Mada I No. 12 A, Kelurahan Bukit Sangkal Palembang berdasarkan surat yang ditujukan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang tertanggal 22 Nopember 2007 tentang dugaan pelanggaran Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 847/104/Sukarami/2006 dan Akta Jual Beli Nomor 848/105/Sukarami/2006 yang mengakibatkan kerugian kepada Pelapor sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang dilakukan oleh H.M. Zaini, SH, Notaris di Kota Palembang, berkantor di Jalan Mesjid Lama No.167 Kelurahan 17 Ilir Palembang;

Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Palembang sebagaimana disebutkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Nomor: W5.001.LMPD-PLG-Tahun 2008 tanggal 9 Januari 2008, Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Palembang menyimpulkan fakta-fakta hukum, sebagai berikut:

- bahwa akta tidak dibacakan oleh Notaris,
- bahwa penandatanganan akta tidak dilakukan dihadapan Notaris,
- bahwa sudah dilakukan perubahan nama pembeli semula bernama Effendi alias Ameng berubah menjadi A. Wani tanpa sepengetahuan Penjual dan tidak mengingatkan Penjual.

Bahwa setelah mendengarkan keterangan dari Pelapor maupun Terlapor serta sesuai fakta-fakta hukum Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Palembang berpendapat, bahwa Notaris H.M. Zaini telah melanggar Pasal 16 huruf 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Selanjutnya Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Palembang memberikan rekomendasi kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris agar memberikan Teguran Tertulis kepada Terlapor.

Menimbang, bahwa terhadap Berita Acara Pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Palembang, Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan telah melakukan persidangan pemeriksaan dan menjatuhkan Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 Februari 2008 yang menerangkan fakta-fakta hukum, sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dalam persidangan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan pada tanggal 15 Februari 2008, Pelapor menyampaikan keterangan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam surat pengaduan Pelapor menyebutkan Terlapor membuat 2 (dua) Akta Jual Beli Nomor 847/104/Sukarami/2006 dan Akta Jual Beli Nomor 848/105/Sukarami/2006,

dimana Pelapor adalah sebagai Penjual dan Effendi alias Ameng adalah sebagai Pembeli, tetapi dalam Akta Jual Beli yang tertulis sebagai Pembeli adalah Ahmad Wani Muhallim;

2. Bahwa Pelapor ke kantor Terlapor bersama Effendi alias Ameng dan teman Terlapor yang bernama Zaini M. Nur;
3. Bahwa Pelapor bertemu dengan Pelapor, tetapi karena Terlapor ada urusan di Bank BCA maka Terlapor memerintahkan kepada stafnya untuk melayani Pelapor kemudian Pelapor disodorkan formulir Akta Jual Beli dengan meminta kepada Pelapor untuk menandatangani, lalu Pelapor tanda tangani tetapi Saudara Effendi alias Ameng tidak ikut menandatangani formulir tersebut;
4. Bahwa 2 (dua) minggu kemudian, Pelapor menanyakan pembuatan Akta Jual Beli tersebut kepada staf Terlapor yang bernama Erna dan mendapatkan jawaban bahwa akta tersebut sudah selesai dan sedang diproses balik nama di Badan Pertanahan Nasional Palembang. Dari Erna pula Pelapor mengetahui bahwa nama Pembeli dalam Akta Jual Beli itu tidak atas nama Effendi alias Ameng, tetapi Ahmad Wani Muhallim;
5. Bahwa terjadinya perubahan nama Pembeli dalam Akta Jual Beli tersebut tidak diberitahukan Terlapor kepada Pelapor;
6. Bahwa Pelapor tidak mengenal dan tidak pernah bertemu dengan orang yang namanya Ahmad Wani Muhallim;
7. Bahwa Pelapor merasa dirugikan atas perbuatan Terlapor, karena Pelapor sampai saat ini belum menerima pembayaran harga tanahnya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
8. Bahwa foto copy Akta Jual Beli Nomor: 847/104/sukarami/2006 dan Nomor: 848/105/sukarami/2006 diperoleh Pelapor dari Badan Pertanahan Nasional Palembang, sewaktu melakukan pengecekan kebenaran proses balik nama yang diinformasikan oleh staf Terlapor yang bernama Erna.

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan dalam persidangan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan pada tanggal 15 Februari 2008, Terlapor menyampaikan keterangan sebagai berikut :

1. Bahwa Pelapor dan Effendi alias Ameng datang ke kantor Terlapor, karena Terlapor sedang ada urusan di Bank BCA Palembang, kemudian Terlapor meminta stafnya yang bernama Erna untuk melayani permintaan Pelapor;
2. Bahwa pada saat Terlapor kembali ke kantor setelah kembali dari Bank BCA, staf Terlapor menyerahkan Akta Jual Beli Nomor 847/104/sukarami/2006 dan Akta Jual Beli Nomor 848/105/Sukarami/2006 untuk ditandatangani oleh Terlapor;
3. Bahwa nama pembeli dalam Akta Jual Beli tersebut bukanlah Effendi alias Ameng, tetapi atas nama Ahmad Wani Muhallim;
4. Bahwa penulisan nama Pembeli Ahmad Wani Muhallim dalam Akta Jual Beli tersebut dilakukan oleh Terlapor atas permintaan Effendi alias Ameng karena tanah tersebut akan dijadikan jaminan tambahan dalam pinjaman kredit ke Bank Danamon;

5. Bahwa sekalipun dalam Akta Jual Beli tertulis nama Ahmad Wani Muhallim, Terlapor tetap menandatangani Akta Jual Beli tersebut dan tidak memberitahukan perubahan itu kepada Pelapor;
6. Bahwa Terlapor mengurus balik nama Sertifikat Nomor 943 dan Sertifikat Nomor 947 di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Palembang;
7. Bahwa Terlapor mengurus kredit atas nama Ahmad Wani Muhallim ke Bank Danamon Palembang;
8. Bahwa Terlapor tahu bahwa permohonan kredit (modal kerja ) tersebut telah cair;
9. Bahwa menurut Terlapor bahwa profesi Notaris, demikian juga halnya Terlapor, hanya mengkonstantir kehendak para pihak, dalam kasus ini, kehendak Effendi alias Ameng dan Ahmad Wani Muhallim dan masalah pembayaran harga tanah tidak menjadi urusan Notaris lagi;
10. Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 847 dan Akta Jual Beli Nomor 848 tidak dilakukan oleh Terlapor dihadapan pihak-pihak Penjual dan Pembeli;
11. Bahwa Terlapor tidak membacakan Akta Jual Beli Nomor 847 dan 848 dihadapan para pihak, baik sebelum maupun setelah Terlapor menandatangani.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan di atas, terbukti Terlapor dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 847/104/Sukarami/2006 dan Akta Jual Beli Nomor 848/105/Sukarami/2006 tersebut, telah bertindak :

1. Tidak jujur, karena terjadinya perubahan nama pembeli dari Effendi alias Ameng ke Ahmad Wani Muhallim dalam Akta Jual Beli Nomor 847/104/Sukarami/2006 dan Akta Jual Beli Nomor 848/105/Sukarami/2006 tidak diberitahukan kepada Pelapor. Sementara Pelapor hanya mengenal Effendi alias Ameng sebagai Pembeli dan sama sekali tidak mengenal orang yang bernama Ahmad Wani Muhallim. Seharusnya Terlapor mengetahui bahwa perjanjian jual beli sah apabila ada persetujuan kedua belah pihak. Tindakan tidak jujur dari Terlapor ini mengakibatkan kerugian di pihak Pelapor;
2. Tidak seksama, karena Terlapor tidak membacakan Akta Jual Beli di hadapan para pihak, sehingga perubahan nama Pembeli tidak dapat dikoreksi oleh Pelapor. Seandainya Akta Jual Beli dibacakan di hadapan Penghadap tentu masalah ini tidak akan terjadi, karena Pelapor akan menyatakan keberatan atas terjadinya perubahan nama Pembeli;
3. Tidak mandiri, karena Terlapor mau dipengaruhi oleh Effendi alias Ameng (calon pembeli yang dikenal oleh Pelapor) untuk mengubah nama Pembeli dari Effendi alias Ameng kepada Ahmad Wani Muhallim tanpa persetujuan Pelapor. Sebagai pejabat umum seharusnya Terlapor menjadi teladan dalam mematuhi aturan, tetapi dalam kenyataan Terlapor mau dipengaruhi Effendi alias Ameng untuk melanggar Peraturan Jabatan dan Kode Etik Notaris. Disini Terlapor tidak berpihak kepada peraturan, tetapi mengikuti kemauan Effendi alias Ameng yang menyimpang dari Peraturan Jabatan Notaris;
4. Berpihak, hal ini terlihat dari tindakan Terlapor yang tidak memberitahukan perubahan Pembeli kepada Pelapor. Terlapor tidak berpihak kepada peraturan dan Pelapor, tetapi

berpihak dan mengikuti kemauan Effendi alias Ameng. Dengan tindakan keberpihakan Terlapor ini Ameng lepas dari tanggung jawab untuk membayar harga tanah kepada Pelapor. Bagaimanapun perubahan nama Pembeli dari Effendi alias Ameng ke Ahmad Wani Muhallim tanpa persetujuan Pelapor tidaklah dapat dibenarkan secara hukum. Terjadinya jual beli haruslah ada kesepakatan para pihak, dalam hal ini Pihak Penjual dan Pihak Pembeli (Pasal 1320 KUH Perdata). Oleh karena itu tidak ada alas hak dari pihak ketiga (dalam hal ini Ahmad Wani Muhalim) untuk memiliki kedudukan hukum (*Legal standing*) sebagai Pembeli dan menandatangani akta Nomor 847 dan 848 seperti disebut di atas;

5. Tidak menjaga kepentingan pihak Penjual/Pelapor, karena akibat pembuatan Akta Jual Beli yang menyalahi prosedur dan tata cara yang diatur dalam Undang - Undang Jabatan Notaris, Pelapor/Penjual mengalami kerugian, karena tidak menerima uang pembayaran dari penjualan tanahnya.

Bahwa Pasal 16 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa dalam menjalankan kewajibannya, Notaris berkewajiban memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Bahwa dari fakta-fakta yang diuraikan di atas, terbukti bahwa Terlapor tidak memberikan pelayanan kepada Pelapor sebagaimana mestinya. Seharusnya Terlapor tidak memerintahkan stafnya untuk melayani Pelapor dalam pembuatan Akta Jual Beli. Kalau Terlapor ada urusan pada saat itu, sehingga belum bisa melayani Pelapor, seharusnya pembuatan akta ditunda sampai ada kesempatan Terlapor untuk berhadapan langsung dengan Pelapor.

Bahwa Pasal 16 ayat (1) huruf I Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.

Bahwa dari fakta-fakta yang diuraikan di atas, terbukti Terlapor tidak membacakan Akta Jual Beli Nomor 847 dan 848 di hadapan penghadap dengan saksi-saksi dan tidak ditandatangani Pelapor, saksi-saksi dan Terlapor pada saat itu juga. Pelapor hanya menandatangani blanko yang disodorkan oleh staf Terlapor yang bernama Erna, Ialu Akta Jual Beli yang dibuat Erna disodorkan kepada Terlapor setelah kembali dari Bank BCA untuk ditandatangani.

Bahwa Pasal 15 ayat (3) huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 menyatakan bahwa Notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.

Bahwa dari fakta-fakta dipersidangan terbukti bahwa Terlapor sama sekali tidak melaksanakan ketentuan tersebut di atas, karena tidak ada sama sekali usaha dari Terlapor untuk menjelaskan dan menyadarkan Effendi alias Ameng dan Ahmad Wani Muhallim tentang akibat hukum dari perubahan nama pembeli dalam akta jual beli tanpa persetujuan Pelapor. Seyogyanya Terlapor memberi penyuluhan bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 847 dan 848 harus ditandatangani oleh Effendi alias Ameng, bukan oleh Ahmad Wani Muhalim. Tetapi dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, bahkan Terlapor ikut melanggar peraturan Jabatan .

Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut diatas menunjukkan bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 847 dan 848, Terlapor tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf d dan huruf I serta tidak menggunakan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan, dan berdasarkan rapat permusyawaratan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan, memutuskan:

1. Terlapor H.M. Zaini, SH Notaris di Kota Palembang, Alamat Kantor JL. Masjid Lama No . 167 Kelurahan 17 Ilir Palembang, dinyatakan bersalah melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e dan Pasal 16 ayat (1) huruf a, huruf d dan huruf I Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
2. Mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris supaya memberikan sanksi berupa pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan kepada Terlapor .

Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 Februari 2008, Terlapor menyatakan keberatan dan mengajukan permohonan banding tanggal 3 Maret 2008 kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris sebagaimana diterangkan dalam memori banding sebagai berikut:

1. Bahwa Akta yang dilaporkan oleh Pelapor/ Terbanding dalam perkara tersebut adalah akta Terlapor/Pembanding dalam kedudukan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kota Palembang dan bukan akta yang dibuat dalam kedudukan selaku Notaris di Palembang, yaitu Akta Jual Beli Nomor 848/105/Sukarami/2006 dengan objek berupa 2 (dua) bidang tanah, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kebun Bunga dan Sertifikat Hak Milik Nomor 948/ Kebun Bunga. Atas pembuatan Akta Jual Beli tersebut, telah diajukan permohonan pembatalannya oleh Pelapor/Terbanding pada Pengadilan Negeri Palembang selaku Penggugat dan telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 1 Agustus 2007 Nomor 20/PDT.G/2007/PN.PLG yang isi putusan tersebut menolak gugatan Penggugat (Pelapor/Terbanding) serta telah pula diajukan permohonan banding oleh Pelapor/Terbanding tanggal 23 Agustus 2007 dengan register Banding Nomor: 41/Pdt.G/2007.

Bahwa sebagaimana dinyatakan pada bagian awal/bagian kepala Akta Jual Beli Nomor 847 dan Nomor 848 tersebut di atas bahwa saya, Haji Muhammad Zaini, SH yang berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Maret 1996 Nomor 3-XI-1996 diangkat menjadi PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Palembang. Pasal 7 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut berbunyi :

Pasal 7 ayat (1) : "PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri"

Pasal 7 ayat (3) : "Peraturan Jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri".

Sebagai perwujudan Pasal 7 ayat (1) peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas dan sebagai landasan hukum yang memberi kewenangan kepada saya untuk menjalani jabatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kota Palembang adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Maret 1996 Nomor 3-XI-1996 dan Berita Acara Pengambilan Sumpah/Janji PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palembang tanggal 20 Mei 1996 Nomor. 2618/1996 sebagaimana terlampir. Sedangkan untuk jabatan saya dalam kedudukan selaku Notaris di Palembang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 3 Maret 1994 Nomor: C-31.HT.03.01. Tahun 1994 dan Berita Acara Pengambilan Sumpah Notaris di hadapan Bapak Walikota Palembang tanggal 14 Juni 1994 Nomor 800/3039/VII/1994. Sebagai tindak lanjut atau perwujudan dari Pasal 7 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, maka lahir Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang mengatur tentang Tugas Pokok, Wewenang PPAT, Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT, Daerah Kerja PPAT, Sumpah Jabatan PPAT, Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

Bahwa, mengingat akta-akta yang diproses dan diputuskan oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan tersebut di atas adalah akta-akta yang dibuat dihadapan Terlapor/Pembanding dalam kedudukan selaku PPAT, dan bukan akta yang dibuat dalam kedudukan selaku Notaris, maka Terlapor/Pembanding menilai dan berpendapat bahwa Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan kurang memahami kewenangan mana yang masuk porsi/kategori akta dalam kedudukan selaku Notaris dan mana yang masuk kategori akta dalam kedudukan selaku PPAT. Padahal didalam bagian kepala Akta Jual Beli Nomor 847 dan Nomor 848 tersebut di atas jelas dicantumkan bahwa Terlapor/Pembanding menjalani jabatan dalam kedudukan selaku PPAT untuk wilayah Kota Palembang, yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Maret 1996 Nomor 3-XI-1996. Oleh karena itu laporan Pelapor/Terbanding atas pembuatan Akta Jual Beli Nomor 847 dan Nomor 848 tersebut di atas tidak dapat diterapkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, karena akta yang dibuat dihadapan Terlapor/Pembanding tersebut bukan dalam kedudukannya sebagai Notaris. Dan oleh karena

itu atas putusan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dan/atau Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan sebagaimana tersebut di atas Terlapor/Pembanding anggap cacat hukum dan salah dalam penerapan hukum/Undang-Undang oleh karena itu Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan tersebut Terlapor/Pembanding menyatakan batal demi hukum dan tidak dapat ditindak lanjuti oleh Majelis Pengawas Pusat Notaris.

Bahwa sesungguhnya dalam laporan Pelapor/Terbanding tersebut di atas Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan berwenang memberikan izin kepada pihak Kepolisian Kota Palembang untuk memanggil saya untuk dimintai keterangan sebagai saksi sehubungan pembuatan akta tersebut dan bukan memproses, memeriksa dan mengambil keputusan dengan menjatuhkan sanksi kepada Terlapor/Pembanding selaku Notaris Kota Palembang, padahal akta yang dilaporkan Pelapor/Terbanding tersebut bukanlah akta Notaris, melainkan akta Terlapor/Pembanding dalam kedudukan selaku PPAT.

Oleh karena itu atas laporan Pelapor/Terbanding tersebut Terlapor/Pembanding sangat berkeberatan di proses oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dan/ atau Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan, oleh karena hal tersebut bukan wewenang dari Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan, dan bahwa sesungguhnya Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dan/atau Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan hanya berwenang memberi izin jika Notaris PPAT dipanggil oleh pihak Kepolisian untuk dimintai keterangan sebagai saksi dalam hubungan pembuatan akta Notaris atau Akta PPAT, bukan memproses laporan /pengaduan atas pembuatan akta PPAT.

Seharusnya peraturan yang diterapkan adalah Peraturan Jabatan PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Jadi dalam hal ini Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dan/ atau Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan tidak berwenang memproses laporan Pelapor/Terbanding.

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang berhak mengangkat dan memberhentikan PPAT adalah Menteri yang bertanggung jawab dibidang Agraria / Pertanahan, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional.

Dari apa yang diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berlaku di Indonesia.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang merupakan salah satu Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berlaku di Indonesia.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

4. Surat keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Maret 1996 Nomor 3-XI-1996 tentang Pengangkatan PPAT.

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Terlapor/Pembanding sebagaimana disampaikan dalam Memori Banding seperti tersebut di atas, Pelapor/Terbanding sampai pemeriksaan perkara ini tidak menyampaikan Kontra Memori Banding kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris.

#### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa Pembanding dahulu Terlapor maupun Terbanding dahulu Pelapor berhak melakukan upaya hukum banding atas putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 Februari 2008 kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terlapor menyatakan keberatan atas putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 Februari 2008, sebagaimana didalilkan oleh Pembanding/Terlapor dalam Memori Banding yang disampaikan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan Pembanding/Terlapor terhadap putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan tersebut, Majelis Pemeriksa Pusat Notaris mempertimbangkan ketentuan sebagaimana diatur pada Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris yang menyebutkan bahwa, upaya hukum banding dinyatakan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak putusan diucapkan, juncto Pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris yang menyebutkan bahwa, penyampaian memori banding diajukan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak banding dinyatakan;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding Pembanding/Terlapor, Majelis Pemeriksa Pusat Notaris terlebih dahulu mempertimbangkan apakah upaya hukum banding yang diajukan oleh Pembanding/Terlapor telah sesuai dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 Februari 2008, maka berdasarkan Pasal 33 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik

Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, maka Pembanding/Terlapor menyatakan banding paling lambat tanggal 7 Maret 2008 sejak putusan diucapkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, maka penyampaian memori banding kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris dalam jangka waktu paling lambat tanggal 21 Maret 2008 sejak banding dinyatakan;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terlapor menyampaikan permohonan banding kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris melalui Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan pada tanggal 3 Maret 2008 yang tertulis dalam Memori Banding Pembanding/Terlapor sebagaimana tercatat dalam register perkara banding Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor M-14/BANDING/MPPN/X/2009 tanggal 29 Oktober 2009, maka Majelis Pemeriksa Pusat berpendapat bahwa permohonan banding Pembanding/Terlapor telah sesuai dengan ketentuan jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 33 ayat (2) juncto Pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, karenanya permohonan banding Pembanding/Terlapor dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara permohonan Banding Pembanding/Terlapor atas keberatan Pembanding/Terlapor terhadap Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 Februari 2008 yang amar putusannya mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris memberikan sanksi berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan kepada Terlapor/ Notaris H.M. Zaini, SH;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Pembanding/Terlapor dalam memori bandingnya menyatakan keberatan diproses-oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang dan atau Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan karena akta-akta yang dibuat oleh Pembanding/Terlapor adalah akta-akta dalam kedudukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan dalam kedudukan sebagai Notaris;

Menimbang, bahwa memang benar Pembanding/Terlapor membuat Akta Jual Beli Nomor 847/104/SUKARAMI/2006 dan Akta Jual Beli Nomor 848/105/SUKARAMI/2006 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tunduk terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akan tetapi dalam persidangan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan tanggal 15 Februari 2008, Pembanding/Terlapor menerangkan bahwa Pembanding/Terlapor juga mengurus balik nama

Tinjauan perbuatan..., Ramaoyam Saputrahalim, FHUI, 2012

Sertifikat Hak Milik Nomor : 947/Kebun Bunga dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 948/Kebun Bunga di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang;

Menimbang, bahwa Majelis Pemeriksa Pusat berpendapat ketika Pembanding/Terlapor melakukan pengurusan balik nama Sertifikat tersebut, maka Pembanding/Terlapor tidak bertindak selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi selaku pribadi yang bukan masuk ruang lingkup Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Pembanding/Terlapor yang melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 947/Kebun Bunga dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 948/Kebun Bunga di Kantor Badan Pertanahan Kota Palembang tersebut, termasuk wewenang Majelis Pengawas Notaris berdasarkan Pasal 67 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi "Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris".

Menimbang, bahwa seyogyanya Pembanding/Terlapor tidak melakukan pengurusan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 947/Kebun Bunga dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 948/Kebun Bunga oleh karena Pembanding/Terlapor mengetahui bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 847/104/SUKARAMI/2006 dan Akta Jual Beli Nomor 848/105/SUKARAMI/2006 tidak dilakukan dihadapan penjual dan pembeli, tidak dibacakan dihadapan para pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Pemeriksa Pusat berpendapat bahwa perbuatan Pembanding/Terlapor masuk kategori perbuatan tercela sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c Undang-Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Menimbang, bahwa selanjutnya menguatkan putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Sumatera Selatan Nomor: 01/MPW Not-SS/II/2008 tertanggal 29 Februari 2008 yang amar putusannya mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris memberikan sanksi berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan kepada Terlapor/ Notaris H.M. Zaini, SH, selanjutnya memperbaiki pertimbangan hukumnya sebagaimana diuraikan tersebut diatas.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal-Pasal Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan pelaksanaannya, serta berdasarkan hasil rapat-rapat pemeriksaan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris dalam memeriksa perkara banding ini, mengadili:

#### MEMUTUSKAN

1. Menyatakan Majelis Pengawas Notaris berwenang untuk memproses pengaduan H.M. Zaini, SH. tentang masalah ini.
2. Menyatakan Pembanding/Terlapor melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
3. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan terhadap H.M. Zaini, SH dalam jabatannya sebagai Notaris di Kota Palembang, terhitung sejak serah terima protokol di Kantor Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Palembang.

4. Memerintahkan kepada H.M. Zaini, SH. untuk menyerahkan Protokol Notaris yang dalam penguasaannya kepada pejabat sementara Notaris yang ditunjuk oleh Menteri.

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Pemeriksa Pusat Notaris pada hari Rabu tanggal 04 Nopember 2009, yang terdiri atas Winanto Wiryomartani, SH. M.Hum. sebagai Ketua, Prof. Abdul Bari Azed, SH. MH. dan Akhiar Salmi, SH. MH. masing-masing sebagai anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 05 Nopember 2009 oleh Majelis Pemeriksa, yang terdiri atas Winanto Wiryomartani, SH. M.Hum. sebagai Ketua, Prof. Abdul Bari Azed, SH. MH. dan Akhiar Salmi, SH. MH. masing-masing sebagai Anggota, dibantu oleh Andi Yulia Hertaty, SH.,M.Kn. sebagai Sekretaris Majelis, yang dihadiri oleh Pembanding dahulu Terlapor serta tidak dihadiri oleh Terbanding dahulu Pelapor.

Ketua,

ttd

Winanto Wiryomartani, SH. M.Hum

Anggota,

ttd

Prof. Abdul Bari Azed, SH. MH.

Anggota,

ttd

Akhiar Salmi, SH. MH.

Dikeluarkan sebagai salinan yang sesuai aslinya

Pada tanggal 05 Nopember 2009.

Sekretaris Sidang



Andi Yulia Hertaty, SH.,M.Kn.