



**ANALISIS TERHADAP PERBEDAAN WILAYAH JABATAN  
SEORANG NOTARIS DAN PPAT**

**TESIS**

**YULI KRISTI, S.H.  
0906653081**



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

**ANALISIS TERHADAP PERBEDAAN WILAYAH JABATAN  
SEORANG NOTARIS DAN PPAT**

**TESIS**

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

**YULI KRISTI, S.H.  
0906653081**



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

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Yuli Kristi, S.H.

NPM : 0906653081

Tanda Tangan : 

Tanggal : 20 Januari 2012

## HALAMAN PENGESAHAN

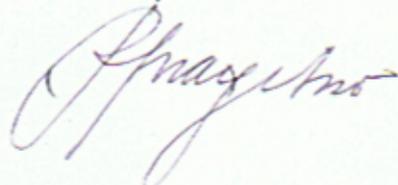
Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Yuli Kristi, S.H.  
NPM : 0906653081  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Analisis Terhadap Perbedaan Wilayah Jabatan  
Seorang Notaris Dan PPAT

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

## DEWAN PENGUJI

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

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

Penguji : Wismar `Ain Marzuki, S.H., M.H. (  )

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 20 Januari 2012

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Bapa Yang Maha Kuasa, karena berkat kasih dan penyertaan-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini sehingga masih jauh dari sempurna, karena itu penulis menerima segala masukan dan kritik yang membangun, namun penulis tetap berharap bahwa penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan menjadi sumbangan pemikiran bagi siapapun yang membutuhkannya.

Bahwa dalam proses penulisan hingga akhirnya Tesis ini dapat diselesaikan tidak terlepas dari dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah meluangkan waktunya bagi penulis, untuk itu penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak DR.Drs.Widodo Suryandono,S.H.,M.H., selaku Pembimbing dalam pembuatan tesis ini yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan bantuan dalam materi tesis serta memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama proses penulisan tesis ini; juga dalam jabatan beliau selaku Ketua Sub Pogram Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis.
2. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, yang dengan tulus ikhlas membagi ilmu, pengetahuan serta pengalaman yang dimilikinya selama perkuliahan berlangsung sehingga memberi banyak manfaat bagi penulis baik untuk saat ini maupun dimasa mendatang.
3. Mamaku tercinta, Nyonya Hartini, yang telah memberikan motivasi dan dukungan, kasih sayang serta doa yang tulus sehingga penulis dapat menyelesaikan program S2 Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Indonesia ini.
4. Suamiku tercinta Heri Darwanto, S.T. atas segala kasih sayang, dukungan baik moril maupun materil, kesabaran dan doanya yang tulus dan tiada

henti sehingga penulis dapat menyelesaikan kuliah S2 tepat pada waktunya.

5. Putraku tersayang Darren Christian Darwanto, untuk menjadi semangat dan menjadi pengingat akan hal-hal penting dalam hidup. Yang atas keberadaannya telah memberikan inspirasi dan keberanian bagi penulis untuk kembali ke kampus dan mengambil S2.
6. Kedua adikku Indah Dwi Handayani, S.Sos dan Putri Puspita Dewi yang telah memberi doa, semangat, motivasi dan inspirasi baik selama perkuliahan maupun selama penulisan tesis ini.
7. Teman-teman Notariat Salemba angkatan 2009 pada umumnya dan kelompok “Harry Potter” (Mba Dengsi, Eka, Mba Dyah, Mas DW, Mba Chris, Dewi, Lubna, Pak Wesly, Hari dan Firly).

Akhir kata semoga tesis ini dapat bermanfaat baik bagi penulis maupun bagi rekan-rekan yang membacanya.

Januari 2012

Yuli Kristi

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Yuli Kristi, S.H.

NPM : 0906653081

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul Analisis Terhadap Perbedaan Wilayah Jabatan Seorang Notaris Dan PPAT.

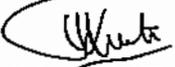
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 20 Januari 2012

Yang Menyatakan

  
(Yuli Kristi, S.H.)

## ABSTRAK

Nama : Yuli Kristi, S.H.  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Analisis Terhadap Perbedaan Wilayah Jabatan Seorang  
Notaris Dan PPAT

Tesis ini akan membahas mengenai Analisis Terhadap Perbedaan Wilayah Jabatan Seorang Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sebagaimana kita ketahui bahwa Notaris dan PPAT berada dibawah naungan 2 (dua) instansi / kementerian yang berbeda meskipun demikian kedua jabatan ini boleh dirangkap oleh 1 (satu) orang yang sama. Sebagai akibatnya tentu terdapat banyak perbedaan dalam hal administrativenya, tetapi dalam tesis ini akan dibahas salah satunya saja yaitu mengenai wilayah jabatan khususnya dalam hal seorang Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT mendapatkan wilayah jabatan yang berbeda. Bagaimanakah dampak / akibat hukumnya jika seorang Notaris yang sudah memiliki wilayah jabatan kemudian diangkat sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada wilayah jabatan yang berbeda dengan wilayah jabatannya sebagai seorang Notaris ? serta tindakan dan langkah-langkah apa saja yang dapat dilakukan untuk mengatasi masalah tersebut ? (kaitannya dengan Pasal 15 UUJN tentang “Kewenangan” dan Pasal 17 UUJN tentang “Larangan”). Dalam tesis ini juga akan dibahas mengenai Peran dan fungsi Organisasi Profesi baik Ikatan Notaris Indonesia (INI) maupun Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) serta Majelis Pengawas dalam hal terjadi permasalahan seperti tersebut diatas.

Kata Kunci : Wilayah Jabatan Notaris, Daerah Kerja PPAT, Perbedaan, Organisasi Profesi, Majelis Pengawas.

## ABSTRACT

Name : Yuli Kristi, SH  
Study Program : Master of Notary  
Title : Analysis of Regional Differences Against the Occupation  
A Notary And PPAT

This thesis will discuss the Analysis of Regional Differences Of A Notary Public Title Deed Land And Manufacturers Officials (PPAT). As we know that the Notary and PPAT under the auspices of 2 (two) agencies / ministries are different though both these positions may be doubled by 1 (one) the same person. As a result of course there are many differences in terms of administrativenya, but in this thesis will be discussed one of them is about the region, especially in terms of office of a notary who served concurrently as PPAT get a different job areas. How is the impact / result of the ruling if a notary who already have the title then was appointed an Officer Land Deed Makers (PPAT) in different areas of office with the office as a Notary? and action and what steps can be done to overcome these problems? (related to Article 15 UUJN about the "Authority" and Article 17 UUJN on "Prohibition"). In this thesis also will discuss the role and function of both Professional Organizations Indonesian Notaries Association (INI) and the Association of Official Land Deed Makers (IPPAT) and the Supervisory Board in the event of problems as mentioned above.

Keyword: Notary Region, the Regional Employment PPAT, Difference, Professional Organizations, Council of Trustees.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vii
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	xi
DAFTAR ISI .....	x
<b>BAB 1</b>	<b>PENDAHULUAN</b>
1.1 Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	6
1.3 Metode Penelitian .....	7
1. Jenis dan Sifat Penelitian .....	7
2. Alat Pengumpulan Data .....	8
3. Teknik Pengumpulan Data .....	8
4. Teknik Analisis Data .....	9
1.4 Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB 2</b>	<b>TINJAUAN ATAS FORMASI DAN PENEMPATAN NOTARIS DAN PPAT</b>
2.1 Tinjauan Umum Tentang Notaris	
2.1.1 Sejarah Notaris .....	10
2.1.2 Fungsi Notaris .....	14

2.1.3 Kewenangan Notaris .....	16
2.1.4 Kewajiban Notaris .....	17
2.1.5 Larangan Bagi Notaris .....	20
2.1.6 Tempat Kedudukan dan Wilayah Jabatan Notaris ....	24
2.1.7 Syarat dan Tata Cara Pengangkatan Dan Pemberhentian Notaris .....	25
2.1.8 Pembinaan dan Pengawasan Notaris .....	30
2.2 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	
2.2.1 Tugas dan Kewenangan PPAT .....	35
2.2.2 Kedudukan PPAT .....	37
2.2.3 Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT .....	40
2.2.4 Daerah Kerja PPAT .....	43
2.2.5 Pembinaan dan Pengawasan .....	45
2.3 Dampak / Akibat Hukum Dalam Hal Seorang Notaris / PPAT Mendapatkan Wilayah Jabatan Yang Berbeda.....	48
2.3.1 Notaris Didalam Naungan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia .....	53
2.3.2 PPAT Didalam Naungan Badan Pertanahan Nasional..	54
2.4 Formasi Notaris Dan PPAT .....	58
2.5 Masalah Penempatan Notaris Dan PPAT .....	60
2.6 Tindakan Dan Langkah-langkah Yang Dapat Dilakukan Jika Didalam Praktek Seorang Notaris / PPAT Mendapatkan Wilayah Jabatan Yang Berbeda .....	63
2.7 Peran Majelis Pengawas, Organisasi Notaris, dan Organisasi PPAT Dalam Mengatasi Permasalahan Tersebut .....	68

**BAB 3 PENUTUP**

3.1 Simpulan .....	71
3.2 Saran .....	72
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>74</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### I. 1. LATAR BELAKANG

Praktek kenotariatan di negeri ini tidak lepas dari pengaruh Belanda sebagai negara yang telah menjajah Indonesia lebih dari tiga abad. Belanda banyak mewariskan sistem hukumnya bagi Indonesia. Belanda adalah negara yang menganut system *civil law* dan hal ini diikuti oleh Indonesia sehingga Notaris di Indonesia adalah seorang pejabat umum negara yang bertugas melayani masyarakat umum.<sup>1</sup>

Sejarah Notaris di Indonesia dimulai dengan pengangkatan Melchior Kerchem sebagai Notaris pertama di Indonesia pada tanggal 27 Agustus 1620. Kerchem merupakan seorang sekretaris *College van Schenpenen*, Jakarta yang bertugas menjadi seorang *Notaries Publicus*. Keberadaan Kerchem memudahkan warga Hindia Belanda, terutama warga Eropa dan timur asing dalam membuat dokumen legal di ibukota.

Pengangkatan Melchior Kerchem disusul dengan pengangkatan Notaris-notaris lainnya untuk mengakomodasi kebutuhan pembuatan dokumen legal yang dirasa makin penting, ditambah lagi dengan kesibukan Kota Batavia saat itu, membuat penambahan Notaris merupakan sebuah keniscayaan.

Meskipun demikian, umumnya notaris yang diangkat adalah keturunan Eropa dan timur asing karena masyarakat pribumi kebanyakan tidak mendapatkan pendidikan yang layak. Meskipun demikian, tetap ada masyarakat pribumi yang mendapat pendidikan dan diangkat menjadi Asisten Notaris. Mereka adalah orang-orang ningrat atau yang berhubungan baik dengan pemerintah colonial.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2009), hal. 27.

<sup>2</sup> Ibid .

Di masa pemerintahan Belanda, lembaga Notariat dibentuk untuk mengakomodir segala hal yang berkaitan dengan lapangan hukum keperdataan khususnya kebutuhan akan pembuktian dan mengatur masalah formasi kuota Notaris di suatu wilayah dengan tujuan agar para Notaris bisa hidup layak.

Tan Thong Kie mengatakan bahwa kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasehat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>3</sup>

Profesi seorang Notaris adalah mulia dan terhormat, karena memberikan pelayanan dan bantuan hukum kepada masyarakat yang mempercayakan pengurusan haknya dalam melakukan perbuatan hukum. Kepercayaan tersebut sudah semestinya dipegang dan dijalankan dengan baik oleh Notaris dalam menjalankan fungsi dan tugasnya sebagai Pejabat Negara.

Era globalisasi dan perdagangan bebas di abad 21 ini mengalami kemajuan yang sangat pesat dalam segala lapangan kehidupan baik bidang ekonomi, keuangan, sosial budaya, hukum politik dan lingkungan. Bagi Indonesia perdagangan bebas mendorong pembangunan yang maju dan cukup signifikan utamanya lapangan dunia usaha. Integrasi pelaku bisnis yang terjadi tentunya akan memerlukan perangkat hukum yang dapat membantu melindungi kepentingan pelaku usaha tersebut.

Dalam hubungannya dengan peran Notaris, perkembangan dunia usaha telah mendorong lapangan hukum keperdataan untuk senantiasa mengakomodir kebutuhan akan pembuktian tertulis. Notaris dalam profesi sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dengan mempunyai sifat otentik.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), Jakarta, hal.444.

<sup>4</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), hal.7.

Seorang Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (MenkumHAM), menteri juga berwenang menentukan Formasi Jabatan Notaris pada daerah kabupaten atau kota sebagai tempat kedudukan Notaris. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya dan wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya serta tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya.<sup>5</sup>

Formasi Jabatan Notaris adalah penentuan jumlah Notaris yang dibutuhkan pada suatu wilayah jabatan Notaris yang ditetapkan berdasarkan :<sup>6</sup>

- a. Kegiatan dunia usaha;
- b. Jumlah penduduk; dan/atau
- c. Rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris setiap bulan

Notaris tidak boleh membuat akta yang merupakan tugas dan wewenang PPAT, untuk itu Notaris biasanya merangkap jabatan sebagai PPAT juga. Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN hanya berlaku dalam hal Pengikatan Jual Beli (PPJB) sedangkan untuk Akta Jual Beli (AJB) tanah tetap harus melalui seorang PPAT.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Didalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.<sup>7</sup>

Fungsi PPAT lebih ditegaskan lagi dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP No.

---

<sup>5</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30, LN No. 119/2004 tahun 2004, TLN No.4432, Ps. 18,19,21.

<sup>6</sup> Ibid.,Ps.22.

<sup>7</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Ed.rev.,cet. 19, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal.689.

10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.<sup>8</sup>

PPAT diangkat dan berhentikan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sebagai pejabat yang melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah maka jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya.<sup>9</sup> Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terletak didalamnya.

Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :<sup>10</sup>

- a. Jumlah kecamatan didaerah yang bersangkutan;
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah yang bersangkutan;
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya;
- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah yang bersangkutan.

Dari uraian diatas dapat kita simpulkan bahwa wilayah jabatan seorang Notaris yang meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya, (Ps. 18 (2) UUJN) lebih luas jika dibandingkan dengan daerah kerja seorang PPAT yang hanya meliputi wilayah kerja satu kantor pertanahan kabupaten / kotamadya.

---

<sup>8</sup>Ibid.

<sup>9</sup>Ibid., hal.691.

<sup>10</sup>Ibid.,hal.703.

Menteri Negara yang mengangkat dan memberhentikan seorang Notaris dan PPAT juga berada dibawah Kementerian yang berbeda. Oleh karena itu tidak jarang seorang Notaris yang sudah diangkat dan memiliki daerah kerja / wilayah jabatan tertentu dan ingin merangkap jabatan sebagai seorang PPAT, setelah lulus mengikuti ujian ternyata diangkat sebagai seorang PPAT untuk daerah kerja / wilayah jabatan yang berbeda dengan daerah kerja / wilayah jabatannya sebagai Notaris.

Bahwa dalam Pasal 17 huruf g UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) jelas disebutkan “notaris dilarang merangkap jabatan sebagai PPAT diluar wilayah jabatan notaris.”

Bahwa kemudian dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d UUJN, bahwa Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan. Maka dengan demikian Notaris yang berbeda wilayah jabatan sebagaimana tersebut telah melanggar Larangan jabatan sebagaimana tersebut dalam Pasal 17 huruf g UUJN, maka kepada Notaris yang bersangkutan harus diberhentikan sementara dari Jabatannya paling lama 6 (enam) bulan (Pasal 9 ayat (4) UUJN). Dan sebelum pemberhentian tersebut dilakukan kepada Notaris yang bersangkutan diberi kesempatan untuk membela diri secara berjenjang di hadapan Majelis Pengawas (Daerah, Wilayah dan Pusat) lihat Pasal (Pasal 9 ayat (2) dan (3) UUJN.<sup>11</sup>

Meskipun dalam hal ini berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUJN Notaris yang diberhentikan sementara dari jabatannya tersebut dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh Menteri setelah masa pemberhentian sementara berakhir. Dalam kaitan ini perlu dipahami bahwa diangkat sebagai PPAT yang berbeda wilayah jabatan dengan Notaris tidak bersifat sementara, tapi bersifat tetap, apakah mungkin, dengan tidak merubah (tidak pindah) Wilayah Jabatan, setelah

---

<sup>11</sup> “Dilema : Notaris dan PPAT yang Berbeda Tempat Kedudukan / Wilayah Jabatan,” < <http://herman-notary.blogspot.com/2009/06/dilemma-notaris-dan-ppat-yang-berbeda.html>>, 14 Juni 2009

masa 6 (enam) bulan masa pemberhentian sementara sementara berakhir dapat diangkat kembali dalam wilayah jabatan yang sama pula ?<sup>12</sup>

Bahwa agar sama wilayah jabatan Notaris dan PPAT, apakah dapat Notaris yang bersangkutan mengundurkan diri dari wilayah jabatan yang lama agar sama dengan PPAT ? Jawabannya dapat, tapi permasalahannya jika ternyata, pada wilayah jabatan tersebut (kota/kabupatennya) tidak ada formasi, sudah tentu tidak dapat diangkat juga, begitu juga sebaliknya, jika wilayah jabatan PPAT yang pindah untuk disesuaikan dengan wilayah jabatan Notaris, permasalahannya, apakah ada formasi pada daerah yang bersangkutan ? Jika tidak ada formasi, akhirnya tidak dapat diangkat juga.<sup>13</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, ditegaskan bahwa PPAT berhenti dari Jabatan sebagai PPAT karena melaksanakan tugas sebagai Notaris pada daerah kota/kabupaten yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT. Dengan demikian mereka yang lulus sebagai PPAT dan juga telah menjalankan tugas jabatannya sebagai Notaris berbeda tempat kedudukannya sebagai PPAT, maka PPAT yang bersangkutan secara otomatis berhenti sebagai PPAT.<sup>14</sup>

## **I.2. POKOK PERMASALAHAN**

Dalam tesis ini, permasalahan yang akan dikaji antara lain adalah:

1. Bagaimanakah dampak / akibat hukumnya jika seorang Notaris yang sudah memiliki wilayah jabatan kemudian diangkat sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada wilayah jabatan yang berbeda dengan wilayah jabatannya sebagai seorang Notaris ?

---

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> Ibid.

2. Tindakan dan langkah-langkah apa saja yang dapat dilakukan untuk mengatasi masalah tersebut ? (kaitannya dengan Pasal 15 UUJN tentang “Kewenangan” dan Pasal 17 UUJN tentang “Larangan”)

### **I.3. METODE PENELITIAN**

#### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan (*Library Research*) karena penelitian dilakukan dengan cara menganalisa bahan-bahan pustaka di bidang hukum yang norma-normanya tertulis. Penggunaan metode ini dimaksudkan untuk memperoleh data tentang pengetahuan dan teori dasar yang dibahas dalam tesis ini. Namun demikian, karena penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, data-data yang kurang dapat dilengkapi oleh Penulis dengan melakukan penelitian lapangan dengan melakukan wawancara terhadap responden, narasumber dan / atau informan.

Responden yaitu orang yang dijadikan subyek penelitian dan atau yang menjadi obyek suatu masalah/kebijakan tertentu untuk mengetahui sikap dan persepsinya secara subyektif. Narasumber yaitu orang yang memiliki kualifikasi keahlian dan kemampuan akademik formal yang membidangi pengetahuan tertentu, sedangkan Informan yaitu orang yang mengetahui secara praktikal dan konseptual mengenai hal tertentu yang terkait dengan penelitian karena tugas/jabatan/ kedudukan/ fungsi.

Dari segi sifatnya, penelitian yang sesuai adalah penelitian eksplanatoris, yang menggambarkan dan menjelaskan lebih dalam tentang suatu gejala untuk mempertegas hipotesa yang ada. Dari segi tujuannya, penelitian ini merupakan penelitian *problem identification*, karena permasalahan yang ada diklasifikasi sehingga memudahkan dalam proses analisa dan pengambilan kesimpulan.

## 2. Alat Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Untuk mendapatkan data sekunder tersebut alat pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen terhadap bahan-bahan pustaka. Berdasarkan kekuatan mengikat, bahan pustaka yang diperoleh meliputi<sup>15</sup>:

1. Sumber hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Sumber hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel, serta makalah/hasil karya yang berhubungan dengan materi penulisan tesis ini.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka dengan melakukan penelusuran literatur baik berupa buku-buku, makalah, literatur dari situs jaringan melalui internet, perundang-undangan dan peraturan lainnya. Namun demikian, karena penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, data-data yang kurang dapat dilengkapi oleh Penulis dengan melakukan wawancara terhadap beberapa narasumber dan / atau informan. Narasumber yaitu orang yang memiliki kualifikasi keahlian dan kemampuan akademik formal yang membidangi pengetahuan tertentu, sedangkan Informan yaitu orang yang mengetahui secara praktikal dan konseptual mengenai hal tertentu yang terkait dengan penelitian karena tugas/ jabatan/ kedudukan/ fungsi.

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006), hal 12.

#### 4. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, dimana Penulis meneliti dengan berfokus pada fakta atau sebab terjadinya gejala sosial tertentu, bukan memahami perilaku dari sudut pandangan Penulis sendiri. Cara pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui daftar pertanyaan yang berstruktur dan studi dokumen. Dengan pendekatan kualitatif, data yang dihasilkan dari penelitian ini merupakan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata<sup>16</sup>.

#### I. 4. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan tesis ini akan terdiri dari 3 (tiga) bab, yaitu :

Bab 1 berisi tentang tinjauan umum mengenai latar belakang permasalahan penulisan tesis ini, pokok permasalahan, metode penelitian, dan diakhiri dengan uraian sistematika penulisan.

Dalam bab 2 akan diberikan gambaran secara teoritis mengenai pengertian, tugas, fungsi, wilayah jabatan, wewenang dan larangan seorang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal-hal yang berkaitan dengan pengangkatan seorang Notaris dan PPAT, lembaga yang melakukan pengangkatan, serta permasalahan yang timbul sehubungan dengan pengangkatannya diwilayah yang berbeda.

Dalam bab 3 akan diuraikan tentang jawaban atas permasalahan sebagaimana diuraikan dalam bab 1 yang dimaksud dan memberikan saran- saran yang dianggap perlu.

---

<sup>16</sup>Sri Mamudji *et.al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 67.

## BAB 2

### TINJAUAN ATAS FORMASI DAN PENEMPATAN NOTARIS DAN PPAT

#### 2. 1. Tinjauan Umum Tentang Notaris

##### 2.1.1. Sejarah Notaris

Berbicara mengenai sejarah notaris di Indonesia, kiranya tidak dapat terlepas dari sejarah lembaga ini di negara-negara Eropa pada umumnya dan di negeri Belanda pada khususnya karena perundang-undangan Indonesia dibidang notariat berakar pada “Notariswet” dari negeri Belanda tanggal 9 Juli 1842 (Ned.Stbl.no.20) yang susunan dan isinya sebagian besar mengambil contoh dari undang-undang notaris Perancis dari 25 Ventosean XI (16 Maret 1803) yang pernah berlaku di Belanda.<sup>17</sup>

Sekitar abad ke-5 dan ke-6 notaris dianggap sebagai pejabat istana. Nama notarii diberikan secara khusus kepada para penulis pribadi dari para kaisar sebagai pejabat-pejabat istana yang melakukan pekerjaan administrative. Nama notarii disini tidak mempunyai persamaan dengan notaris yang kita kenal sekarang. Yang sama hanya namanya saja, akan tetapi institute dari Tribunii Notarii kekaisaran ini mempunyai pengaruh besar didalam terjadinya notariat sekarang ini.<sup>18</sup>

Di Italia Utara sebagai Daerah Perdagangan Utama pada abad ke-11 dan ke-12 dikenal “*Latijnse Notariaat*” yaitu orang yang diangkat oleh penguasa umum dengan tujuan melayani masyarakat umum dan boleh mendapatkan honorarium atas jasanya dari masyarakat umum.

Lembaga notariat ini merupakan profesi tertua didunia. Pada tahun 1888 terbitlah buku “*Formularium Tabellionum*” oleh Irnerius pendiri sekolah hukum Bologna, dalam rangka peringatan delapan abad berdirinya sekolah hukum Bologna. Seratus tahun kemudian diterbitkan “*Summa Artis Notariae*” oleh

<sup>17</sup> GHS Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.4, (Jakarta : Erlangga, 1996), hal.2.

<sup>18</sup> Chairunnisa Said Selenggang, *Profesi Notaris Sebagai Pejabat Umum Di Indonesia*, (Makalah : Disampaikan pada Program Pengenalan Kampus Untuk Mahasiswa Magister Kenotariatan Angkatan 2008).

Ranero dari Perugia, kemudian akhir abad ke-13 buku dengan judul yang sama diterbitkan oleh Rolandinus Passegeri yang juga menerbitkan “Flos Tentamentorum”. Buku-buku tersebut menjelaskan sejarah, definisi notaris, fungsi, kewenangan dan kewajiban-kewajibannya.

Dari Italia dibawa ke Perancis nama notarius yang berasal dari nama pengabdinya berubah menjadi “notaliteraria” artinya tanda / tulisan yang punya bentuk / karakter. Untuk pertama kalinya nama notarii diberikan kepada orang-orang yang mencatat atau menuliskan pidato yang diucapkan oleh cato dalam senat romawi.

Pada jaman kekaisaran Justianus (577-565), selain nama notarii, dikenal pula nama Tabeliones. Mereka mempunyai beberapa persamaan dengan para pengabdinya dari notariat, karena mereka ditugaskan sebagai pembuat akta-akta dan surat-surat lain bagi kepentingan masyarakat umum. Akan tetapi karena tabeliones ini tidak diangkat oleh penguasa, bukan pegawai istana (pekerja bebas), maka akta-akta dan surat-surat yang dibuatnya tidak mempunyai kekuatan otentik / bersifat dibawah tangan. Disamping tabeliones masih ada suatu golongan orang-orang yang menguasai teknik menulis yang dinamakan *Tabularii*. Mereka ini adalah para pegawai negeri yang ditugaskan untuk mengadakan dan memelihara pembukuan keuangan kota dan melakukan pengawasan atas arsip dari magistrat kota dibawah resort mana orang itu berada. Oleh karena mereka juga dinyatakan berwenang dalam pembuatan akta-akta dan surat-surat dengan sendirinya masyarakat mempergunakan tenaga mereka.<sup>19</sup>

Pada zaman kekuasaan Longobarden (568-774), raja Longobarden mengangkat para tabeliones ini menjadi pegawai kekaisaran yang tugasnya mencatat dan membuat akta untuk kepentingan masyarakat. Para tabeliones yang diangkat (notarii) mempunyai derajat yang lebih tinggi dibandingkan para tabeliones yang tidak diangkat. Oleh karena itu masyarakat lebih suka mempergunakan tenaga mereka, daripada para tabeliones biasa. Dengan adanya ketidaknyamanan ini, para tabeliones yang tidak diangkat ini kemudian bekerja di kekaisaran tanpa adanya pengangkatan (magang). Dengan mereka bekerja dikekaisaran, masyarakat beranggapan bahwa para tabeliones ini sama seperti

---

<sup>19</sup> Ibid.

tabeliones yang diangkat oleh kekaisaran. Sehingga terjadilah persaingan diantara mereka. Dan pada akhirnya untuk mencegah adanya persaingan ini, kedua tabeliones tersebut bergabung menjadi satu, menamakan dirinya *Collecium* (selanjutnya disebut dengan notarii).<sup>20</sup>

Kemudian pada zaman Karel de Grota, pemahaman tentang Notaris terbagi menjadi dua, yaitu : Kanselarij Raja-raja dan Kanselarij Paus. Tugasnya masing-masing untuk mencatat dan membuat akta. Pada Kanselarij Paus namanya *tabelio* dan *clericus notarius publicus*. Tetapi pada Kanselarij Raja-raja namanya *notarius* dan *notarii*. Perubahan yang sangat mendasar pada zaman Karel de Grota yaitu memperbantukan notarius dan cancellarius di badan-badan peradilan (mencatat proses-proses peradilan).<sup>21</sup>

Kemudian pada abad ke-14 profesi notaris mengalami kemunduran dikarenakan penjualan jabatan notaris oleh penguasa demi uang, dimana ketidaksiapan notaris dadakan tersebut mengakibatkan kerugian bagi masyarakat banyak.

Lembaga Notariat yang berasal dari Italia Utara kemudian meluas sampai ke daratan Eropa melalui Spanyol lalu ke Amerika Tengah dan Amerika Selatan kecuali Inggris dan Negara Skandinavia dan sampai ke Indonesia pada abad ke-17 melalui Perancis yang pada saat itu menjajah Belanda. Dengan adanya pusat perdagangan Belanda di Indonesia (VOC) yang kemudian Indonesia menjadi jajahan belanda maka berdasarkan azas konkordasi semua peraturan-peraturan yang ada di Kerajaan Belanda berlaku pula dinegara-negara jajahannya termasuk Indonesia.<sup>22</sup>

Pada tanggal 27 Agustus 1620 yaitu beberapa bulan setelah Jakarta dijadikan ibukota (tanggal 4 Maret 1621 dinamakan Batavia) **Melchior Kerchem**, sekretaris dari College Van Schepenen di Jakarta diangkat menjadi notaris pertama di Indonesia.<sup>23</sup> Didalam surat pengangkatan notaris Melchior Kerchem dicantumkan secara singkat mengenai bidang pekerjaan dan wewenangnya untuk menjalankan tugas jabatannya di Jakarta untuk kepentingan public. Cara

---

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Muchlis Patahna, "Kedudukan Notaris Dalam Sistem Hukum Nasional", Notaris Bicara Soal Kenegaraan, (Jakarta : Watampone Press, 2003) hal 257.

pengangkatan ini berbeda dengan pengangkatan notaris sekarang. Tugas dan wewenang notaris yang diangkat tidak dicantumkan dalam Surat Keputusan pengangkatan.<sup>24</sup> Dengan singkat disebutkan bahwa ia ditugaskan menjabat jabatan “Notarius Publicus” dalam wilayah kota Jakarta, dan untuk kepentingan public diwilayah itu membuat akte-akte, surat-surat dan lain-lainnya serta mengeluarkan salinan-salinannya. Selanjutnya ditugaskan kepadanya untuk menjalankan jabatannya sesuai dengan sumpah kesetiaan, dengan kewajiban secara jujur dan tidak ada penyelewengan membuat semua alat-alat bukti dan akte-akte Notaris, serta mencatatnya dalam buku tertentu, selanjutnya berbuat segala sesuatu yang baik yang patut diharapkan dari seorang Notaris.<sup>25</sup>

Sesudah pengangkatan notaris pertama oleh Gubernur Jenderal Jan Pieterszoon Coen, maka kemudian jumlah notaris dalam kota Jakarta ditambah berhubung dengan dirasakannya kebutuhan akan Pejabat ini. Sementara itu di luar kota Jakarta timbul juga kebutuhan akan notaris, maka diangkatlah Notaris-notaris di “pos-pos luar” oleh penguasa-penguasa setempat. Dengan demikian maka mulailah notariat berkembang di wilayah Hindia Belanda dulu.<sup>26</sup>

Pada tahun 1860, peraturan-peraturan mengenai notaris di Indonesia disesuaikan dengan undang-undang yang berlaku di Belanda dengan diundangkannya Staatblad nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris (PJN) pada tanggal 26 Januari 1860 yang mulai berlaku 1 Juli 1860. Dengan diundangkannya *Notaris Reglemen* maka diletakkanlah dasar yang kuat bagi perkembangan notariat di Indonesia.<sup>27</sup>

Seiring dengan perkembangan zaman dan kebutuhan hukum masyarakat Indonesia, berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut dirasa tidak relevan lagi. Karena itulah, pada tanggal 6 Oktober 2004 diundangkan sebuah peraturan di bidang kenotariatan yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

---

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), hal.23.

<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> Rasman, Amelya. “Kantor Cabang Notaris Sebagai Salah Satu bentuk Pelanggaran Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Dan Kode etik Notaris” Tesis ini diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal 25 Juni 2010. Depok, 2010. Hal.13.

tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang hingga saat ini masih berlaku dan digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan jabatan Notaris di Indonesia.<sup>28</sup>

### 2.1.2 Fungsi Notaris

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya akan disebut UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Pejabat umum adalah Organ Negara, yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan Negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.<sup>29</sup>

Karena “Pejabat Umum” itu adalah organ Negara, maka yang berwenang mengangkatnya tidak bisa lain haruslah (Kepala) Negara dan tidak mungkin diangkat oleh sesama organ negara.<sup>30</sup> Dalam keadaan itu adalah lebih tegas, tugas Penguasa yang diberikan kepada Notaris, yakni untuk memberikan bantuannya yang menyangkut perbuatan-perbuatan hukum tertentu, demi menjamin kepastian hukum bagi warganya.<sup>31</sup>

Kehadiran “Pejabat Umum” karena dikehendaki oleh masyarakat umum sebagaimana undang-undang mengisyaratkannya demikian. Oleh karena itu, keberadaan “Pejabat Umum” dan pengangkatannya oleh Penguasa yang berwenang untuk itu berdasarkan undang-undang, bukan untuk kepentingan pribadi dari orang yang diangkat sebagai Pejabat Umum tadi, akan tetapi untuk kepentingan masyarakat yang harus dilayani olehnya. Salah satu tugas utama Pejabat Umum ialah membuat alat bukti tertulis dan otentik, yang diminta oleh masyarakat sebagai perwujudan adanya perbuatan hukum dari yang berkepentingan.<sup>32</sup>

---

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> Wawan Setiawan, “Kedudukan dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Menurut Sistem Hukum Dibandingkan Dengan Pejabat Tata Usaha Negara”, *Media Notariat* (1996) : 210-211

<sup>30</sup> Muchlis Patahna, “Kedudukan Notaris Dalam Sistem Hukum Nasional”, *Notaris Bicara Soal Kenegaraan*, (Jakarta : Watampone Press, 2003) hal 266.

<sup>31</sup> Lumban Tobing, *Pengawasan Terhadap Notaris*, *Media Notariat* No.20-21, Tahun VI Juli-Oktober 1991

<sup>32</sup> Muchlis Patahna, “Kedudukan Notaris Dalam Sistem Hukum Nasional”, *Notaris Bicara Soal Kenegaraan*, (Jakarta : Watampone Press, 2003) hal 267.

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang keterangannya dapat diandalkan, dipercayai, yang tanda tangannya serta segel (capnya) member jaminan dan bukti yang kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang. Kalau seorang advokad membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.<sup>33</sup>

Keberadaan akta otentik, baik karena undang-undang mengharuskannya (dengan diancam kebatalan jika tidak dibuat dengan) akta otentik, atau karena pihak-pihak yang berkepentingan menghendakinya agar perbuatan hukum mereka itu dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta otentik. Namun, baik karena memenuhi perintah undang-undang maupun karena permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, terwujudnya atau lahirnya akta otentik, mutlak itu adalah kehendak dan merupakan (bukti) perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan. Bukan perbuatan hukum Pejabat Umum.<sup>34</sup>

Dengan kata lain, bahwa akta otentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, hanya mungkin dan akan terjadi atau terwujud apabila karena :

- Adanya permintaan pihak-pihak yang berkepentingan yang meminta atau menghendaki agar perbuatan hukum mereka itu dinyatakan dalam bentuk (secara) otentik dan/atau
- Disamping adanya permintaan dan dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan, juga oleh karena untuk perbuatan hukum itu undang-undang mengharuskannya dibuat dalam bentuk (secara) otentik, jika tidak dengan demikian, maka perbuatan hukum itu batal demi hukum artinya dianggap tidak pernah ada.

Inti dari tugas Notaris (selaku Pejabat Umum) ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa-jasa Notaris yang pada azasnya adalah sama dengan tugas

---

<sup>33</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), Jakarta, hal.444

<sup>34</sup> Opcit

Hakim yang memberikan putusan tentang keadilan antara para pihak yang bersengketa.<sup>35</sup>

Notaris dalam menjalankan fungsinya harus senantiasa mengikuti perkembangan ilmu pengetahuan agar dapat melayani masyarakat dengan baik. Berkaitan dengan itu para Notaris membentuk sebuah wadah yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI).<sup>36</sup>

### 2.1.3 Kewenangan Notaris

Kewenangan Notaris diatur secara tegas dan jelas di dalam Pasal 15 UUJN, yaitu :<sup>37</sup>

(1). Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberika 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;<sup>38</sup>
- 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;

<sup>35</sup> Muchlis Patahna, "Kedudukan Notaris Dalam Sistem Hukum Nasional", Notaris Bicara Soal Kenegaraan, (Jakarta : Watampone Press, 2003) hal 271.

<sup>36</sup> Ibid.

<sup>37</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30, LN No. 119/2004 tahun 2004,

TLN No.4432.

<sup>38</sup> Ketentuan ini merupakan legalisasi terhadap akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas yang bermeterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan oleh Notaris.

- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.

(3). Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

#### 2.1.4 Kewajiban Notaris

Notaris sebagai seorang pejabat umum yang diangkat oleh negara memiliki kewajiban yang diatur secara khusus dalam UUJN, yaitu :

- (1). Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :<sup>39</sup>
  - 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 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

---

<sup>39</sup> Indonesia, op cit., Pasal 16

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 dihadapan 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 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.

Dalam Kode Etik Notaris juga disebutkan, Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib :

- a. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris.
- c. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan.
- d. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
- e. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.
- f. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara.
- g. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa ke Notarisan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.
- h. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari.
- i. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan / di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm, 200 cm x 80 cm, yang memuat :
  - (a). nama lengkap dan gelar yang sah;
  - (b). tanggal dan nomor SK Pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;
  - (c). tempat kedudukan;
  - (d). alamat kantor dan nomor telepon / fax. Dasar papan berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus

jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.

- j. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan, menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan Perkumpulan;
- k. Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib;
- l. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;
- m. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan Perkumpulan;
- n. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah;
- o. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan, sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi;
- p. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya;
- q. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam :
  - (a). UUJN;
  - (b). Penjelasan pasal 19 ayat 2 UUJN;
  - (c). Isi sumpah jabatan Notaris;
  - (d). Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga INI.

### **2.1.5 Larangan Bagi Notaris**

Seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya dibatasi oleh koridor-koridor aturan. Pembatasan ini dilakukan agar seorang Notaris tidak kebablasan dalam menjalankan prakteknya dan bertanggung jawab terhadap segala hal yang

dilakukannya. Tanpa adanya pembatasan, seseorang cenderung akan bertindak sewenang-wenang.<sup>40</sup>

Notaris dilarang :<sup>41</sup>

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris;
- h. Menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Dalam Kode Etik Notaris juga disebutkan, Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris dilarang :

- a. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan;
- b. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/Kantor Notaris” di luar lingkungan kantor;
- c. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama, dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk :
  - (a). iklan;
  - (b). ucapan selamat;
  - (c). ucapan belasungkawa;

<sup>40</sup> Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2009), hal. 46.

<sup>41</sup> Indonesia, Ps. 17.

- (d). ucapan terima kasih;
  - (e). kegiatan pemasaran;
  - (f). kegiatan sponsor, baik dalam bidang social, keagamaan maupun olahraga.
- d. Bekerja sama dengan biro jasa / orang / badan hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien;
  - e. Menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh pihak lain;
  - f. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani;
  - g. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
  - h. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen – dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya;
  - i. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris;
  - j. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan Perkumpulan;
  - k. Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari kantor Notaris yang bersangkutan;
  - l. Menjelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata didalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah

timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;

- m. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi;
- n. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- o. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap :
  - (a). ketentuan-ketentuan dalam UUJN;
  - (b). penjelasan pasal 19 ayat (2) UUJN;
  - (c). isi sumpah jabatan Notaris;
  - (d). hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi INI tidak boleh dilakukan oleh anggota.

Hal-hal dibawah ini merupakan pengecualian oleh karena itu tidak termasuk pelanggaran, yaitu :

- a. Memberikan ucapan selamat, ucapan berdukacita dengan mempergunakan kartu ucapan, surat, karangan bunga ataupun media lainnya dengan tidak mencantumkan Notaris, tetapi hanya nama saja;
- b. Pemuatan nama dan alamat Notaris dalam buku panduan nomor telepon, fax dan telex, yang diterbitkan secara resmi oleh PT Telkom dan/atau instansi-instansi dan/atau lembaga-lembaga resmi lainnya.
- c. Memasang 1 (satu) tanda penunjuk jalan dengan ukuran tidak melebihi 20 cm x 50 cm, dasar berwarna putih, huruf berwarna hitam, tanpa mencantumkan nama Notaris serta dipasang dalam radius maksimum 100 meter dari kantor Notaris.

Terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dikenakan sanksi berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;

- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan Perkumpulan;
- d. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan Perkumpulan;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut diatas terhadap anggota yang melanggar Kode Etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

### **2.1.6 Tempat Kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris**

Pasal 18 UUJN :

- (1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.
- (2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Pasal 19 UUJN :

- (1) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.
- (2) Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya.

Pasal 20 UUJN :

- (1) Notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata dengan tetap memerhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya.
- (2) Bentuk perserikatan perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atur oleh para Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dalam menjalankan jabatan Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Menteri.

Menteri berwenang menentukan Formasi Jabatan Notaris pada daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dengan mempertimbangkan usul dari Organisasi Notaris. Formasi adalah kebutuhan akan pengisian jabatan Notaris. Formasi Jabatan Notaris ditetapkan berdasarkan kegiatan dunia usaha,

jumlah penduduk, dan/atau rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris setiap bulan.<sup>42</sup>

### **2.1.7 Syarat dan Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris**

Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan HAM. Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris adalah :<sup>43</sup>

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Setia kepada Pancasila dan UUD 1945;
- d. Sehat jasmani yang dibuktikan dengan surat keterangan sehat dari dokter rumah sakit pemerintah atau rumah sakit swasta;
- e. Sehat rohani/jiwa yang dibuktikan dengan surat keterangan sehat dari psikiater rumah sakit pemerintah atau swasta;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau berijazah sarjana hukum dan lulusan pendidikan Spesialis Notariat yang belum diangkat sebagai Notaris pada saat UUJN mulai berlaku;
- g. Berumur paling rendah 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- h. Telah mengikuti pelatihan teknis calon Notaris yang diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Administrasi Hukum dan HAM RI bekerja sama dengan Pihak lain;
- i. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- j. Tidak pernah terlibat dalam tindakan criminal yang dinyatakan dengan surat keterangan dari Kepolisian Negara RI;
- k. Mengajukan permohonan pengangkatan menjadi Notaris secara tertulis kepada Menteri;
- l. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokad, pemimpin atau pegawai BUMN, BUMD, BUM Swasta, atau sedang

<sup>42</sup> Indonesia, Ps.21, 22.

<sup>43</sup> Indonesia, *Syarat Dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Dan Pemberhentian Notaris*, Permen Hukum dan HAM RI Nomor : M.01.-HT.03.01 Tahun 2006, Pasal 2.

memangku jabatan lain yang oleh peraturan perundang-undangan dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Permohonan tersebut diajukan dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut :

- a. Fotokopi KTP yang disahkan oleh instansi yang mengeluarkan atau oleh Notaris;
- b. Fotokopi kartu nikah/akta perkawinan yang disahkan oleh yang mengeluarkan atau oleh Notaris bagi yang sudah menikah;
- c. Fotokopi ijazah pendidikan sarjana hukum dan pendidikan Spesialis Notariat atau magister kenotariatan yang disahkan oleh perguruan tinggi yang mengeluarkan;
- d. Fotokopi sertifikat pelatihan teknis calon Notaris yang disahkan oleh Direktur Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum;
- e. Fotokopi akta kelahiran/surat kenal lahir yang disahkan oleh instansi yang mengeluarkan atau oleh Notaris;
- f. Fotokopi sertifikat Kode Etik yang diselenggarakan oleh organisasi Notaris yang disahkan oleh Notaris;
- g. Fotokopi surat keterangan telah magang atau telah nyata-nyata bekerja sebagai karyawan di kantor Notaris selama 12 (dua belas) bulan berturut-turut setelah lulus pendidikan magister kenotariatan;
- h. Asli surat keterangan catatan kepolisian setempat;
- i. Asli surat keterangan sehat jasmani dari dokter rumah sakit pemerintah / swasta;
- j. Asli surat keterangan sehat rohani/jiwa dari psikiater rumah sakit pemerintah / swasta;
- k. Asli surat pernyataan bermeterai cukup yang menyatakan bahwa pemohon tidak berstatus sebagai PNS, pejabat negara, advokad, pemimpin atau pegawai BUMN, BUMD, BUM Swasta, atau sedang memangku jabatan lain yang oleh peraturan perundang-undangan dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris;
- l. Asli surat pernyataan bermeterai cukup yang menyatakan bahwa pemohon bersedia ditempatkan diseluruh wilayah RI;

- m. Asli surat pernyataan bermeterai cukup yang menyatakan bahwa pemohon bersedia menjadi pemegang protokol Notaris lain, baik karena pindah, pensiun, meninggal dunia, menjabat sebagai pejabat negara, mengundurkan diri, atau diberhentikan sementara;
- n. Pasfoto terbaru berwarna ukuran 3x4 sebanyak 4 (empat) lembar;
- o. Asli daftar riwayat hidup yang dibuat oleh Departemen Hukum dan HAM RI;
- p. Alamat surat-menyurat, nomor telepon/telepon seluler/faksimili pemohon dan email (jika ada); dan
- q. Prangko pos yang nilainya sesuai dengan biaya prangko pos pengiriman.

Tata Cara Pengangkatan Notaris : <sup>44</sup>

Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan oleh calon Notaris secara tertulis kepada Menteri cq. Direktur Jenderal. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam 1 (satu) rangkap dan diserahkan langsung oleh pemohon atau dikirim melalui pos/jasa kurir kepada menteri cq. Direktur Jenderal Administrasi Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

- (1) Permohonan untuk diangkat menjadi Notaris diajukan hanya untuk 1 (satu) tempat kedudukan di kabupaten atau kota.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan untuk 1 (satu) kali, tidak dapat dicabut, dan pemohon tidak dapat mengajukan permohonan baru.
- (3) Permohonan yang telah diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dialihkan ke tempat kedudukan yang lain setelah lewat jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari terhitung sejak permohonan diterima.
- (4) Dalam keadaan tertentu Menteri berwenang mengangkat Notaris untuk kabupaten atau kota diluar tempat kedudukan yang dimohonkan.
- (5) Permohonan pengangkatan Notaris yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 (dua) diterima untuk dicatat dalam buku agenda Direktorat Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum sesuai dengan tanggal dan nomor kendali penerimaan.

<sup>44</sup> Indonesia, *Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Dan Pemberhentian Notaris*, Permen Hukum dan HAM RI No. M.01.-HT.03.01 Tahun 2006, Ps. 3,4,5.

- (6) Permohonan pengangkatan Notaris yang telah diterima sebagaimana dimaksud dalam pasal 5, diproses sesuai dengan formasi, kecuali Menteri mempunyai pertimbangan lain.
- (7) Permohonan pengangkatan Notaris yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirim melalui pos.
- (8) Dalam hal permohonan pengangkatan Notaris diajukan untuk kabupaten atau kota yang tidak tersedia formasi, permohonan tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirim melalui pos.
- (9) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat diajukan kembali untuk formasi yang tersedia.
- (10) Setiap pemohon dapat mengetahui tindak lanjut dari permohonannya secara terbuka.

Dalam hal permohonan pengangkatan Notaris telah memenuhi syarat dan tersedia formasi, maka permohonan diproses dan surat keputusan pengangkatan Notaris diterbitkan dalam waktu paling lama 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak berkas permohonan diterima secara lengkap. Pengambilan surat keputusan pengangkatan hanya dapat dilakukan oleh pemohon dengan menyerahkan bukti pembayaran penerimaan negara bukan pajak sesuai ketentuan yang berlaku. Pengambilan surat keputusan pengangkatan sebagai Notaris dilakukan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirim melalui pos.<sup>45</sup>

Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Sumpah/janji yang dimaksud berbunyi sebagai berikut :<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30, LN No. 119/2004 tahun 2004, TLN No.4432, Ps.4.

“Saya bersumpah/berjanji : bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, undang-undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apapun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun.”

Pengucapan sumpah/janji jabatan Notaris sebagaimana dimaksud harus dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan sebagai Notaris. Dalam hal pengucapan sumpah/janji tidak dilakukan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud maka keputusan pengangkatan Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri. Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib :

- a. Menjalankan jabatannya dengan nyata;
- b. Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah; dan
- c. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan dan paraf serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan, Organisasi Notaris, ketua pengadilan negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta bupati atau walikota di tempat Notaris di angkat.

Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena :<sup>47</sup>

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
- c. Atas permintaan sendiri;
- d. Tidak mampu secara jasmani dan/atau rohani menjalankan tugas jabatan Notaris secara terus-menerus selama lebih dari 3 (tiga) tahun;

---

<sup>47</sup> Ibid., Ps.8.

- e. Berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokad, pemimpin atau pegawai badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha Milik Swasta, atau sedang memangku jabatan lain yang oleh peraturan perundang-undangan dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila :<sup>48</sup>

- a. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- b. Berada dibawah pengampunan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- c. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan Notaris; atau
- d. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

Pemberhentian dengan tidak hormat tersebut dilakukan atas surat usulan Majelis Pengawas berdasarkan laporan dari masyarakat, usulan dari organisasi Notaris atau inisiatif dari Majelis Pengawas. Laporan dan/atau usulan tersebut wajib melampirkan salinan resmi putusan/penetapan pengadilan dan/atau salinan resmi putusan MPP.

Notaris diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri karena dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.<sup>49</sup>

### **2.1.8 Pembinaan dan Pengawasan Notaris**

Mengingat peranan dan kewenangan Notaris sangat penting bagi lalu lintas kehidupan masyarakat, maka perilaku dan perbuatan Notaris dalam menjalankan jabatan profesinya, rentan terhadap penyalahgunaan yang dapat merugikan masyarakat, sehingga lembaga pembinaan dan pengawasan terhadap

<sup>48</sup> Indonesia, *Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Dan Pemberhentian Notaris*, Permen Hukum dan HAM RI No. M.01.-HT.03.01 Tahun 2006, Ps. 35.

<sup>49</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30, LN No. 119/2004 tahun 2004, Pasal 13.

Notaris sangat diperlukan. Ketentuan yang mengatur Majelis Pengawas dalam UUJN merupakan salah satu upaya untuk mengantisipasi kelemahan dan kekurangan dalam system pengawasan terhadap Notaris, sehingga diharapkan dalam menjalankan profesi jabatannya, Notaris dapat lebih meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat.

Pembinaan dan pengawasan Notaris dilakukan oleh Menteri dengan membentuk Majelis Pengawas yang berjumlah 9 (sembilan) orang terdiri atas 1 (satu) orang ketua merangkap anggota, 1 (satu) orang wakil ketua merangkap anggota dan 7 (tujuh) orang anggota, yang terdiri atas unsur :

- a. Pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
- b. Organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang; dan
- c. Ahli / akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.

Majelis Pengawas terdiri atas :

- a. Majelis Pengawas Daerah (MPD), berada di kantor unit pelaksana teknis Departemen Hukum dan HAM atau tempat lain di ibukota kabupaten/kota yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah;
- b. Majelis Pengawas Wilayah (MPW), berada di kantor wilayah dan berkedudukan di ibukota propinsi; dan
- c. Majelis Pengawas Pusat (MPP), berada di Kantor Direktorat Jenderal Administrasi Hukum dan HAM Republik Indonesia dan berkedudukan di Ibukota Negara.

MPD berwenang :<sup>50</sup>

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris;
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;
- c. Memberikan ijin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
- d. Menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;

---

<sup>50</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30, LN No. 119/2004 tahun 2004, Pasal 70.

- e. Menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
- f. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara;
- g. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam UUJN;
- h. Membuat dan menyampaikan laporan kepada MPW.

MPD berkewajiban :<sup>51</sup>

- a. Pada buku daftar yang termasuk dalam protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat dibawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir,
- b. Membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada MPW setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris dan MPP;
- c. Merahasiakan isi akta dan hasil pemeriksaan;
- d. Menerima salinan yang telah disahkan dari daftar akta dan daftar lain dari Notaris dan merahasiakannya;
- e. Memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada MPW dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, MPP dan Organisasi Notaris;
- f. Menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.

MPW berwenang :<sup>52</sup>

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui MPW;
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan tersebut;
- c. Memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun;

---

<sup>51</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30, LN No. 119/2004 tahun 2004, Pasal 71.

<sup>52</sup> Ibid. Pasal 73 ayat 1

- d. Memeriksa dan memutus atas keputusan MPD yang menolak cuti yang diajukan Notaris pelapor;
- e. Memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis;
- f. Mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada MPP berupa :
  - 1) Pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan; atau
  - 2) Pemberhentian dengan tidak hormat.
- g. Membuat berita acara atas setiap keputusan penjatuhan sanksi.

MPW berkewajiban :<sup>53</sup>

- a. Menyampaikan keputusan kepada Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada MPP, dan Organisasi Notaris; dan
- b. Menyampaikan pengajuan banding dari Notaris kepada MPP terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.

Pemeriksaan dalam sidang MPW bersifat tertutup untuk umum dan Notaris berhak untuk membela diri dalam pemeriksaan dalam sidang MPW.

MPP berwenang :<sup>54</sup>

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti;
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan;
- c. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara; dan
- d. Mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.

Pemeriksaan dalam sidang MPP bersifat terbuka untuk umum dan Notaris berhak untuk membela diri dalam sidang MPP tersebut. MPP berkewajiban menyampaikan keputusan tersebut kepada Menteri dan Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada MPW dan MPD yang bersangkutan serta Organisasi Notaris.<sup>55</sup> Organisasi Notaris juga memiliki peranan dalam pengawasan dan pembinaan Notaris khususnya dalam hal pelaksanaan Kode Etik Notaris.

---

<sup>53</sup> Ibid. Pasal 75.

<sup>54</sup> Ibid. Pasal 77.

<sup>55</sup> Ibid. Pasal 78-79.

Ikatan Notaris Indonesia (INI) adalah perkumpulan / organisasi bagi para Notaris yang didirikan pada tanggal 1 Juli 1908 dan diakui sebagai Badan Hukum berdasarkan Penetapan Pemerintah tanggal 5 September 1908 Nomor 9, merupakan satu-satunya wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatan sebagai pejabat umum di Indonesia.

Sedangkan yang dimaksud dengan Kode Etik Notaris dijelaskan dalam Kode Etik Notaris Bab 1 Pasal 1 Ketentuan Umum adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan INI berdasar keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku 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.

Kode Etik Notaris berfungsi sebagai “kaidah moral” bagi praktek kenotariatan di Indonesia. Kode Etik Notaris berisi tentang hal yang baik dan buruk serta sanksi-sanksi. Demi kepentingan pengawasan dan pelaksanaan dari Kode Etik Notaris, dibentuklah Dewan Kehormatan yang beranggotakan beberapa orang yang dipilih dari anggota biasa atau Notaris yang masih aktif dan werda Notaris (Notaris yang sudah habis masa jabatannya yaitu 67 tahun keatas). Mereka yang dipilih menjadi anggota Dewan Kehormatan diharapkan memiliki dedikasi tinggi, loyalitas terhadap INI, berkepribadian baik, serta dapat dijadikan panutan bagi anggotanya. Pada prakteknya yang duduk didalam keanggotaan Dewan Kehormatan adalah Notaris-Notaris yang sudah bisa dikategorikan “senior” serta memiliki latar belakang pengalaman dan pendidikan yang mumpuni.<sup>56</sup>

Berdasarkan pasal 12 ayat 3 Anggaran Dasar INI, Dewan kehormatan memiliki tugas sebagai berikut :

- a. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, dan pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik.

---

<sup>56</sup> Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2009), hal. 53.

- b. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan Kode Etik yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan kepentingan masyarakat secara langsung.
- c. Memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas atas dugaan pelanggaran Kode Etik Jabatan Notaris.

Pengawasan atas pelaksanaan Kode Etik dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah INI dan Dewan Kehormatan Daerah ;
- b. Pada tingkat banding oleh Pengurus Wilayah INI dan dewan Kehormatan Wilayah;
- c. Pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat INI dan Dewan Kehormatan Pusat.

## **2. 2. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **2.2.1 Tugas Dan Kewenangan PPAT**

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.<sup>57</sup> Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik, hanya ada 8 (delapan) akta yang menjadi kewenangan PPAT untuk membuatnya, yaitu :

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng);
5. Akta Pembagian Hak Bersama;
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) / Hak Pakai (HP) atas tanah Hak Milik (HM);

<sup>57</sup> Indonesia, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 2.

7. Akta Pemberian Hak Tanggungan; dan
8. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali ditentukan lain. Pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebut PPAT sebagai *Pejabat Umum* yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Dalam Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala BPN.<sup>58</sup>

Sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan-kegiatan tertentu ditugaskan kepada Pejabat lain. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>59</sup>

Kegiatan PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam pasal 37 – 40 (pemindahan hak), pasal 44 (pembebanan hak), pasal 51 (pembagian hak bersama) dan pasal 62 (sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku). Dalam pasal 1 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996

---

<sup>58</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev., cet. 7, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal.436.

<sup>59</sup> Ibid.

Tentang Hak Tanggungan untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai *Pejabat Umum* yang diberi wewenang membuat akta-akta yang disebutkan diatas.

Tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.<sup>60</sup> Dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan *Hak Tanggungan* dan *memelihara data yuridis* yang sudah terkumpul dan disajikan di kantornya, yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak di luar lelang, kecuali dalam hal yang khusus sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT. Dalam memutuskan akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan di hadapannya, PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu Pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun, tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta.<sup>61</sup>

### 2.2.2 Kedudukan PPAT

Seperti telah dijelaskan diatas, PPAT melaksanakan salah satu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah. Dari apa yang ditentukan dalam pasal 1 UU Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dapat diketahui bahwa kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan Tata Usaha Negara. Dalam pasal 1 ayat (1) UU Nomor 5 Tahun 1986 kegiatan TUN didefinisikan sebagai "*Administrasi Negara, yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan*". Sedang yang dimaksudkan dengan "urusan pemerintahan" adalah *kegiatan yang bersifat eksekutif*. PPAT, yang dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, ditugasi membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, adalah Pejabat Tata Usaha Negara. PPAT mengambil keputusan TUN, berupa mengabulkan atau

---

<sup>60</sup> Ibid.

<sup>61</sup> Ibid. hal 437.

pun menolak permintaan orang-orang atau badan-badan hukum yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta.<sup>62</sup>

Sebagaimana dimaklumi, pendaftaran tanah oleh pasal 9 UUPA ditugaskan penyelenggaraannya kepada Pemerintah. Dan teranglah kiranya bahwa kegiatan pendaftaran tanah tersebut bukan kegiatan legislative dan bukan pula kegiatan yudikatif, melainkan kegiatan eksekutif. Maka jelaslah bahwa pendaftaran tanah memenuhi kriterium sebagai kegiatan TUN, menurut pengertian UU Nomor 5 Tahun 1986. Dan jelaslah pula, bahwa dengan demikian PPAT, yang melaksanakan salah satu kegiatan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, juga melaksanakan kegiatan TUN.<sup>63</sup>

Dalam pasal 1 angka 2 UU Nomor 5 Tahun 1986 dinyatakan bahwa “*Pejabat Tata Usaha Negara adalah Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”. PPAT jelas melaksanakan tugas dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, sebagai kegiatan TUN. Dengan demikian maka jelas pulalah, bahwa PPAT adalah Pejabat TUN menurut pengertian UU Nomor 5 Tahun 1986. Pejabat TUN tidaklah harus seorang pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara. “*Siapa saja yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berwenang melaksanakan suatu fungsi TUN, maka ia dalam melaksanakan fungsi tersebut berkedudukan sebagai Pejabat TUN*”. Demikian dilaporkan oleh Indroharto, sebagai pendapat Mahkamah Agung (*Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, 1991, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hal.105).<sup>64</sup>

Adapun yang merupakan Keputusan TUN yang diambil oleh PPAT selaku Pejabat TUN, adalah keputusan *mengabulkan atau menolak permintaan mereka yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta* mengenai perbuatan hukum yang mereka lakukan. Keputusan mengabulkan atau menolak permintaan untuk dibuatkan akta tersebut, memenuhi kriteria Keputusan TUN sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 angka 3 UU Nomor 5 / 1986 tentang Peradilan TUN. Keputusan TUN adalah :

---

<sup>62</sup> Boedi Harsono. (1995, Desember, Nomor 6 Tahun XXV). Tugas Dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Hukum Dan Pembangunan*, 477-483.

<sup>63</sup> Ibid.

<sup>64</sup> Ibid.

- a. Suatu penetapan tertulis;  
Keputusan PPAT yang berupa mengabulkan permintaan untuk dibuatkan akta, perwujudannya secara tertulis adalah dalam bentuk akta yang bersangkutan.
- b. Dikeluarkan oleh Pejabat TUN;  
Keputusan mengabulkan atau menolak permintaan untuk dibuatkan akta, diambil oleh PPAT sebagai Pejabat TUN.
- c. Berisikan tindakan hukum TUN, yang berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku;  
Keputusan tersebut diambil dalam rangka pelaksanaan tugas PPAT dibidang penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang sebagai telah dikemukakan diatas, merupakan kegiatan TUN, yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Yaitu peraturan-peraturan yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah.
- d. Bersifat konkret, individual dan final;  
Keputusan tersebut bersifat “konkret”, karena permintaan tertentu, yaitu mengabulkan atau menolak membuat akta yang bersangkutan. Bersifat “individual”, karena tertuju kepada pihak tertentu dan mengenai kasus pribadi tertentu pula. Bersifat “final”, karena keputusan yang diambil adalah definitive, yaitu untuk berlakunya tidak diperlukan ijin lebih dahulu ataupun persetujuan pihak lain.
- e. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.  
Keputusan mengabulkan atau menolak permintaan tersebut menimbulkan akibat hukum bagi yang mengajukan permintaan. Karena kalau dikabulkan, pemohon akan dapat mendaftarkan perbuatan hukum yang dilakukannya di Kantor Pertanahan. Sebaliknya kalau ditolak, perbuatan hukum yang bersangkutan tidak akan dapat dilakukan.

Jelas kiranya, bahwa semua unsur kriteria bagi suatu Keputusan TUN, sebagai yang ditentukan dalam pasal 1 angka 3 di atas, telah terpenuhi oleh Keputusan PPAT yang berupa mengabulkan atau menolak permintaan mereka yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta. Kalau permintaan dikabulkan, maka oleh PPAT dibuatkan aktanya. Akta yang diakhiri dengan kata-kata :

”Demikianlah saya buat akta ini ... dan selanjutnya”, merupakan wujud tertulis Keputusan yang diambilnya. Kalau permintaan ditolak, penolakan tersebut bisa dilakukan secara tertulis. Kalau sudah lewat jangka waktu 4 (empat) bulan, akta belum juga dibuatnya, dianggap PPAT yang bersangkutan telah mengeluarkan keputusan menolak, demikian ditentukan dalam pasal 3 tersebut.

### 2.2.3 Pengangkatan Dan Pemberhentian PPAT

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ujian tersebut diselenggarakan untuk memenuhi formasi PPAT dikabupaten atau kotamadya tertentu yang formasi PPAT nya belum-terpenuhi.

Materi ujian PPAT terdiri dari :

- a. Hukum Tanah Nasional;
- b. Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Jabatan PPAT;
- d. Pembuatan Akta PPAT.

Untuk dapat mengikuti ujian tersebut, yang bersangkutan harus mendaftar pada pelaksana ujian dengan menyertakan :

- a. Fotocopy KTP yang masih berlaku;
- b. Fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT;
- c. Bagi calon peserta ujian yang sudah menjabat Notaris : Fotocopy SK pengangkatan sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di tempat yang termasuk di dalam daerah kerja PPAT yang formasinya akan diisi dengan ujian yang bersangkutan.

Permohonan untuk diangkat sebagai PPAT baru tersebut diajukan kepada Menteri oleh calon PPAT yang sudah lulus ujian dengan format surat yang dibuat sesuai bentuk yang ditentukan dan dilengkapi dengan :

- a. Surat Keterangan berkelakuan baik yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian;

- b. Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan, yang menerangkan bahwa yang bersangkutan belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
- d. Fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi, yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- e. Surat pernyataan bermeterai cukup dari yang bersangkutan mengenai kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain.

Sebelum menjalankan jabatannya PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Untuk keperluan pengangkatan sumpah tersebut, PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT. Apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya SK pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT, maka keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum. Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan tersebut dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan dari PPAT yang bersangkutan.

Pengangkatan sumpah jabatan PPAT dilakukan dengan kata-kata sebagai berikut :

“Demi Allah saya bersumpah”

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

“Bahwa saya akan mentaati semua peraturan pertanahan dan peraturan lain yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku”.

“Bahwa saya, akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”.

“Bahwa saya akan senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, pemerintah dan martabat PPAT”.

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

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

Sebagai bukti telah dilaksanakannya pengangkatan sumpah jabatan PPAT tersebut, maka dibuatkan Berita Acara Sumpah Jabatan PPAT yang ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya dan para saksi. Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, PPAT yang bersangkutan wajib menjalankan jabatannya secara nyata dan menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, Bupati / Walikota Kepala Daerah Tingkat II, Ketua pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena :

- a. Meninggal dunia; atau
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan yang di Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
- d. Diberhentikan oleh Menteri.

PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya, karena :

- a. Permintaan sendiri;  
PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.
- b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

d. Diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) atau ABRI.

PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena :

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. Dijatuhi hukuman kurungan / penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan / penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pemberhentian yang disebabkan oleh pelanggaran ringan / berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan / penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat. Pemberhentian sementara tersebut berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

#### **2.2.4 Daerah Kerja PPAT**

Sebagai pejabat yang melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah maka jabatan PPAT selalu dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah tertentu yang menjadi daerah kerjanya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya, pelanggaran terhadap ketentuan ini mengakibatkan aktanya tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.

Pengecualian atas ketentuan tersebut diatur dalam pasal 4 ayat 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, yaitu : “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.

PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penetapan lain dari pejabat yang berwenang mengangkat PPAT. Untuk keperluan pelayanan masyarakat yang dapat menjangkau tempat yang jauh dari kantor PPAT, PPAT dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam daerah kerja PPAT. Dalam hal PPAT merangkap jabatan Notaris, maka Kantor tempatnya melaksanakan tugas jabatan Notaris menjadi Kantor PPAT. PPAT tidak dapat mempunyai kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat.

Apabila suatu wilayah Kabupaten / Kotamadya di pecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten / Kotamadya, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II yang baru, PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten / Kotamadya semula harus memilih salah satu Kabupaten / Kotamadya sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut, daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten / Kotamadya letak Kantor PPAT yang bersangkutan. PPAT yang memilih daerah kerja yang tidak meliputi letak kantornya perlu memindahkan kantornya kedalam daerah kerjanya yang baru.

Suatu daerah kerja PPAT memiliki formasi yang ditetapkan oleh Menteri. Dengan adanya penetapan formasi pada suatu daerah Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongannya dapat diisi, dengan demikian tujuan pemerataan penempatan PPAT dapat tercapai. Formasi PPAT ditetapkan oleh Menteri untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan;
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;

- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah yang bersangkutan;
- d. Frekuensi peralihan hak di daerah yang bersangkutan dan prognosa mengenai pertumbuhannya;
- e. Jumlah rata-rata akta PPAT yang dibuat di daerah kerja yang bersangkutan.

Formasi PPAT tersebut ditetapkan secara periodik dan ditinjau kembali apabila terjadi perubahan pada faktor-faktor penentu sebagaimana dimaksud di atas. Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT, kecuali apabila jumlah PPAT yang ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau formasinya ditambah.

Pengisian PPAT di Kotamadya yang merupakan Ibukota Propinsi dan sudah merupakan daerah tertutup akibat PPAT yang ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau akibat penambahan formasi, hanya dilakukan dengan pengangkatan kembali PPAT dari daerah kerja lain, kecuali bagi yang telah menjabat sebagai notaris yang berkedudukan di Kotamadya yang bersangkutan.

### **2.2.5 Pembinaan Dan Pengawasan**

Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT. Pembinaan dan pengawasan tersebut dilakukan dengan :

- a. Penetapan peraturan mengenai ke-PPAT-an sebagai pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998;
- b. Penetapan peraturan dan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan tugas PPAT;
- c. Sosialisasi kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis kepada para PPAT;
- d. Pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban-kewajiban PPAT;
- e. Pengenaan tindakan administratif terhadap PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya.

Dalam rangka pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT, Kantor Pusat Badan Pertanahan Nasional :

- a. Memberikan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
- b. Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT, Kepala Kantor Wilayah :

- a. Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Melaksanakan fungsinya dalam rangka penguasaan tindakan administratif kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sesuai ketentuan yang berlaku.

Dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT, Kepala Kantor Pertanahan :

- a. Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam koordinasi Kepala Kantor Wilayah;
- b. Melaksanakan fungsinya dalam rangka penguasaan tindakan administratif kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sesuai ketentuan yang berlaku;
- c. Memeriksa akta PPAT dalam rangka pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan dan memberitahukan alasannya secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila akta tersebut tidak memenuhi syarat sebagai dasar pendaftaran peralihan atau pembebanan hak;
- d. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

Dalam rangka pelaksanaan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT, Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan staf

Kantor Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan di kantor PPAT yang bersangkutan. Petugas yang ditugaskan untuk melakukan pemeriksaan tersebut harus disertai dengan surat tugas. PPAT wajib memberi kesempatan kepada petugas tersebut untuk memeriksa buku daftar akta, hasil penjilidan akta dan warkah, dan bukti-bukti pengiriman akta ke Kantor Pertanahan. Sebagai tanda bahwa sebuah buku daftar akta atau bagiannya sudah diperiksa, petugas pemeriksa mencantumkan parafnya pada setiap halaman yang sudah diperiksa dan pada akhir bagian yang sudah diperiksa menambahkan tulisan : “Halaman ... sampai dengan halaman ... buku daftar akta ini sudah diperiksa oleh saya ....” dan membubuhkan tanda tangannya dibawah tulisan itu. Hasil pemeriksaan tersebut dicantumkan dalam Risalah Pemeriksaan Pelaksanaan Kewajiban Operasional PPAT yang dibuat sesuai contoh yang sudah ada dan ditandatangani oleh petugas pemeriksa dan PPAT yang bersangkutan atau kuasanya, dengan ketentuan bahwa apabila PPAT yang bersangkutan atau kuasanya menolak untuk ikut menandatangani, maka hal tersebut dicantumkan pada ruangan tanda tangan yang bersangkutan.<sup>65</sup>

Berdasarkan hasil pemeriksaan, pengamatan mengenai disiplin penyampaian akta dan laporan bulanan PPAT, dan informasi dari masyarakat maupun yang diketahui dalam pelaksanaan tugas sehari-hari, Kepala Kantor Pertanahan memberikan teguran tertulis kepada PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya sebagai PPAT dengan memberikan tembusan teguran tersebut kepada Menteri dan Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan.

Kepala Kantor Wilayah memberikan peringatan tertulis kepada PPAT yang masih melakukan pelanggaran larangan atau melalaikan kewajibannya yang serupa sebagai PPAT, walaupun sudah diberi teguran sebelumnya dan menyampaikan tembusan peringatan tersebut kepada Menteri dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Kepala Kantor Wilayah dapat member peringatan tertulis kepada PPAT yang melanggar larangan atau kewajibannya sebagai PPAT, walaupun yang bersangkutan tidak diberi teguran tertulis lebih dahulu oleh Kepala Kantor Pertanahan.

---

<sup>65</sup> Indonesia, *Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PMNA/KBPN Nomor 4 Tahun 1999, Pasal 36.

PPAT yang walaupun sudah diberi peringatan masih melakukan pelanggaran, larangan atau melalaikan kewajibannya yang serupa, diberhentikan untuk sementara atau diberhentikan secara definitif dari jabatannya sebagai PPAT. Menteri dapat memberhentikan PPAT yang melanggar larangan atau melaksanakan kewajibannya sebagai PPAT, walaupun kepadanya tidak terlebih dahulu diberikan peringatan tertulis oleh Kepala Kantor Wilayah. PPAT yang menerima teguran tertulis, peringatan tertulis atau pemberhentian sementara dapat menyampaikan penjelasan atau pembelaannya kepada pejabat yang bersangkutan dalam waktu 2 (dua) minggu terhitung mulai tanggal diterimanya teguran, peringatan atau pemberhentian sementara tersebut.<sup>66</sup>

Yang dimaksud pelanggaran berat adalah:<sup>67</sup>

- a. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan sedangkan diketahui olehnya bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku tidak hadir dihadapannya;
- b. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta.

Sedangkan yang dimaksud dengan pelanggaran ringan adalah pelanggaran diluar pelanggaran berat tersebut diatas.

### **2. 3. Dampak / Akibat Hukum Dalam Hal Seorang Notaris / PPAT Mendapatkan Wilayah Jabatan Yang Berbeda.**

Seperti telah diuraikan pada sub-bab yang lalu mengenai kerangka teori, seorang Notaris / PPAT harus berada dalam 1 (satu) wilayah jabatan yang sama. Hal ini secara tegas dan jelas diatur dalam UUJN Pasal 17 huruf g mengenai “Larangan” yang menyebutkan “Notaris dilarang merangkap Jabatan Sebagai PPAT di luar wilayah jabatan Notaris”.

<sup>66</sup> Indonesia, *Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PMNA/KBPN Nomor 4 Tahun 1999, Pasal 37.

<sup>67</sup> Ibid. Pasal 38.

Dalam PP nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT juga secara tegas dan jelas disebutkan : Pasal 8 ayat (1) huruf c “ PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT”. Pasal 9 “PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten / Kotamadya Daerah Tingkat II tempat kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh”.

Tetapi dalam praktek / kehidupan nyata, terkadang terjadi hal-hal yang tidak kita bayangkan yaitu hal-hal yang bertentangan dengan teori yang kita peroleh saat di universitas. Salah satunya mengenai pemberian wilayah jabatan yang berbeda terhadap seorang Notaris / PPAT, studi kasus terhadap seorang Notaris / PPAT yang mengalami hal ini, yang merupakan ide awal penulisan tesis ini.

Saya akan menjelaskan kronologisnya mengapa hal tersebut bisa terjadi yang merupakan hasil wawancara dengan narasumber. Setelah lulus dari Magister Kenotariatan dan menjalani magang, kita menunggu saat dibukanya ujian untuk formasi PPAT maupun ujian Kode Etik Notaris. Dikarenakan berada dibawah naungan 2 (dua) Kementrian yang berbeda, maka tidak heran jika pelaksanaan waktu ujiannya pun tidak bersamaan, semua tergantung dari masing-masing Lembaga yang menaunginya.

Pengalaman dari narasumber, saat itu lebih dulu dibuka ujian untuk PPAT yaitu pada bulan November 2007. Seorang calon Notaris / PPAT harus mengecek wilayah mana yang formasinya masih terbuka, saat itu narasumber mendapatkan informasi dari Departemen Hukum Dan HAM RI bahwa wilayah kabupaten Bogor masih ada formasi. Informasi ini berguna untuk mengajukan permohonan dimana kita ingin diangkat sebagai Notaris maupun PPAT, karena bila kita mengajukan wilayah jabatan yang ternyata sudah tertutup, kita harus mengulang seluruh prosesnya dari awal lagi, yaitu dengan mengajukan permohonan kembali.

Sudah menjadi rahasia umum, bahwa pengumuman hasil ujian PPAT memakan waktu yang lama, bisa 1 (satu) sampai 2 (dua) tahun kemudian pengumuman kelulusannya baru diumumkan.

Bulan Desember tahun 2007 yang bersangkutan mengajukan surat permohonan kepada Menteri Hukum Dan HAM RI cq. Dirjen AHU untuk bisa diangkat sebagai Notaris di wilayah Kabupaten Bogor yang mana merupakan wilayah yang sama dengan yang dipilihnya sebagai calon PPAT. Ternyata hanya selisih 1 (satu) bulan dari sejak yang bersangkutan terakhir mengecek informasi mengenai wilayah mana yang formasinya masih terbuka, Kabupaten Bogor sudah tutup, dengan kata lain formasinya sudah penuh jadi tertutup untuk pengangkatan Notaris baru.

Sementara menunggu pengumuman hasil ujian PPAT yang belum pasti apakah yang bersangkutan lulus / tidak, yang bersangkutan memutuskan untuk mengajukan kembali surat permohonan untuk diangkat sebagai Notaris, namun kali ini di wilayah yang masih terbuka formasinya yaitu di Kabupaten Lebak dengan wilayah jabatan Propinsi Banten. Berbeda dengan proses untuk dapat diangkat sebagai seorang PPAT yang harus menunggu pengumuman ujian yang memakan waktu lama bisa 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) tahun baru keluar hasilnya, proses untuk bisa diangkat sebagai Notaris sangat cepat dan sudah terkoordinasi dengan baik. Sehingga pada 21 Mei 2008, hanya berjarak 2 (dua) bulan dari tanggal surat permohonannya, yang bersangkutan diangkat sebagai Notaris di kabupaten Lebak dengan wilayah jabatan Propinsi Banten.

Sebelum menjalankan tugas jabatannya yang bersangkutan diwajibkan untuk mengucapkan sumpah/janji dihadapan pejabat yang berwenang dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal SK pengangkatannya; dan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengucapan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib :

- Menyampaikan fotokopi yang disahkan dari berita acara sumpah/janji Jabatan Notaris kepada Menteri Hukum Dan HAM RI cq. Dirjen AHU, Organisasi Notaris pada tingkat (kabupaten/kota, propinsi dan pusat);
- Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, paraf dan teraan cap/stempel Jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri Hukum Dan

HAM RI cq. Dirjen AHU, instansi di bidang pertanahan, Organisasi Notaris pada tingkat (kabupaten/kota, propinsi dan pusat), Majelis Pengawas Notaris pada tingkat (kabupaten/kota, propinsi dan pusat), serta bupati atau walikota di tempat kedudukan Notaris.

Pada tanggal 9 Juli 2008, yang bersangkutan melakukan pengangkatan sumpah/janji Jabatan Notaris dihadapan Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum Dan HAM Banten disaksikan 2 (dua) orang saksi, dan setelah itu yang bersangkutan menjalankan profesinya secara nyata.

Pada tanggal 12 Pebruari 2009 sekitar 1 ½ (satu setengah) tahun sejak ujian PPAT diselenggarakan, yang bersangkutan lulus dan diangkat sebagai PPAT dengan daerah kerja di Kabupaten Bogor, dan pada tanggal 23 April 2009 yang bersangkutan melakukan sumpah/janji jabatan PPAT dan dilantik sebagai PPAT dengan daerah kerja di Kabupaten Bogor.

Paska dibukanya hasil Ujian Calon Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah menimbulkan persoalan baru, antara lain banyak peserta yang lulus tersebut, yang juga telah menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, ternyata ada yang berbeda tempat kedudukan (kota/kabupaten) dalam wilayah jabatan (propinsi) yang sama atau ada juga yang berbeda wilayah jabatan yang sudah pasti berbeda tempat kedudukan. Khusus untuk mereka yang lulus sebagai PPAT dan ternyata dalam jabatan yang berbeda dengan Notaris, misalnya sebagai Notaris di salah satu kota/kabupaten di Propinsi Jawa Barat, dan lulus sebagai PPAT di Jakarta Selatan di DKI Jakarta, atau lulus sebagai PPAT yang berbeda kota/kabupaten dalam wilayah jabatan yang sama, misalnya lulus sebagai PPAT di Kota Kediri dan sebagai Notaris di Surabaya (keduanya Propinsi Jawa Timur) menimbulkan permasalahan.<sup>68</sup> Dalam kasus ini narasumber adalah Notaris Kabupaten Lebak Propinsi Banten, sedangkan PPATnya di Kabupaten Bogor.

Bahwa dalam Pasal 17 huruf g UUJN, ditegaskan Notaris dilarang merangkap jabatan diluar wilayah jabatan Notaris. Jika larangan tersebut dilanggar maka berdasarkan Pasal 85 UUJN, dapat dikenai sanksi administratif dari Majelis Pengawas Notaris secara berjenjang Notaris terlebih dahulu diberi

---

<sup>68</sup> “Dilema : Notaris dan PPAT yang Berbeda Tempat Kedudukan / Wilayah Jabatan,” < <http://herman-notary.blogspot.com/2009/06/dilemma-notaris-dan-ppat-yang-berbeda.html>>, 14 Juni 2009

kesempatan untuk membela diri mulai dari MPD, MPW, MPP dan pada akhirnya atas usulan MPP akan dilakukan Pemberhentian tidak hormat oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia. Bahwa kemudian dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d UUJN, bahwa Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan. Maka dengan demikian Notaris yang berbeda wilayah jabatan sebagaimana tersebut telah melanggar Larangan jabatan sebagaimana tersebut dalam Pasal 17 huruf g UUJN, maka kepada Notaris yang bersangkutan harus diberhentikan sementara dari Jabatannya selama 6 (enam) bulan (Pasal 9 ayat (4) UUJN). Dan sebelum pemberhentian tersebut dilakukan kepada Notaris yang bersangkutan diberi kesempatan untuk membela diri secara berjenjang di hadapan Majelis Pengawas (Daerah, Wilayah dan Pusat) lihat Pasal Pasal 9 ayat (2) dan (3) UUJN. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUJN Notaris yang diberhentikan sementara dari jabatannya tersebut dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh Menteri setelah masa pemberhentian sementara berakhir.<sup>69</sup>

Sesuai pasal 8 ayat (1) point c PP Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu : “PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya Daerah tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT”. Jelas sekali pasal ini mengatur tentang akibat hukum dalam hal seorang Notaris/PPAT diangkat dalam wilayah jabatan yang berbeda. Keadaan tersebut menyebabkan PPAT yang bersangkutan otomatis berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT dan untuk itu tidak diperlukan keputusan pemberhentian. Yang bersangkutan tidak berhak lagi membuat akta.

Ketentuan sebagaimana tersebut, karena perintah undang-undang (UUJN) maka harus dilaksanakan seutuhnya oleh Majelis Pengawas, jika Majelis Pengawas tidak mau melakukannya, maka Majelis Pengawas telah melanggar UUJN. Permasalahan lain akan timbul pada satu sisi Majelis Pengawas akan menegakkan aturan hukum tersebut, pada sisi yang lain Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai organisasi Jabatan Notaris dan IPPAT sebagai organisasi jabatan

---

<sup>69</sup> Ibid.

PPAT mempunyai kewajiban untuk membela para anggotanya yang mengalami permasalahan seperti ini.

### **2.3.1 Notaris Didalam Naungan Kementrian Hukum Dan Hak Asasi Manusia**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lain yang dimaksud dalam UUJN.<sup>70</sup> Pejabat umum merupakan organ negara yang berfungsi melayani masyarakat umum dalam bidang hukum perdata khususnya pembuatan akta otentik seperti disebutkan dalam pasal 1868 KUH Perdata, yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata.<sup>71</sup> Sebagai Pejabat umum yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum (publik) dalam bidang hukum publik, Notaris diangkat dan dilantik oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

Seorang Notaris juga merupakan seorang pejabat umum yang menjadi kepanjangan tangan presiden selaku kepala negara. Status pejabat umum tersebut dibuktikan dengan stempel resmi Notaris yang berlambang burung garuda (lambang negara) dengan ukuran dan bentuk yang diseragamkan secara nasional. Kepemilikan stempel resmi itu menunjukkan bahwa Notaris bukanlah kalangan swasta atau pengusaha, tetapi pejabat negara di bidang keperdataan yang menangani tugas kepala negara di sisi hukum perdata (bukan sisi hukum publik)<sup>72</sup>

Demikian luasnya kewenangan yang dipercayakan oleh negara kepada Notaris sehingga perlu ada lembaga control yang berfungsi untuk melakukan pembinaan dan pengawasan agar kewenangan tersebut dilaksanakan sesuai

---

<sup>70</sup> Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30, LN No. 119/2004 tahun 2004, TLN No.4432, Ps. 1 angka 1.

<sup>71</sup> Muchlis Patahna, "Kedudukan Notaris Dalam Sistem Hukum Nasional", *Notaris Bicara Soal Kenegaraan*, (Jakarta : Watampone Press, 2003) hal 273.

<sup>72</sup> Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2009), hal. 56.

dengan makna sumpah jabatannya, yaitu bahwa Notaris akan melaksanakan jabatannya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak berpihak.<sup>73</sup>

Dalam rangka pembinaan dan pengawasan tersebut, maka dibentuk Majelis Pengawas yang merupakan perpanjangan tangan dari Menteri Hukum Dan HAM yang kedudukannya di luar organisasi Kementerian Hukum Dan HAM tetapi secara struktur berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri Hukum Dan HAM. Pengawasan sebagaimana dimaksud merupakan kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif. Bersifat preventif mengandung makna suatu proses pembinaan, sedangkan bersifat kuratif mengandung makna melakukan penjatuhan sanksi terhadap Notaris apabila dalam pelaksanaan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran terhadap UUJN dan Kode Etik Notaris.<sup>74</sup>

### **2.3.2 PPAT Didalam Naungan Badan Pertanahan Nasional**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 10 Tahun 2006). Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral.

Visi dan Misi

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

- Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan.
- peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T).

<sup>73</sup> Erna, Ristiani. "Peranan Dan Fungsi Majelis Pengawas Wilayah Terhadap Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris" Tesis ini diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal 10 Juni 2010. Semarang, 2010. Hal.24

<sup>74</sup> Ibid., hal 28.

- Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari.
- Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat.
- Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

### Fungsi

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

- Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
- Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
- Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
- Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
- Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
- Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
- Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
- Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
- Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
- Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
- Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
- Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.

- Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
- Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
- Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
- Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
- Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
- Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

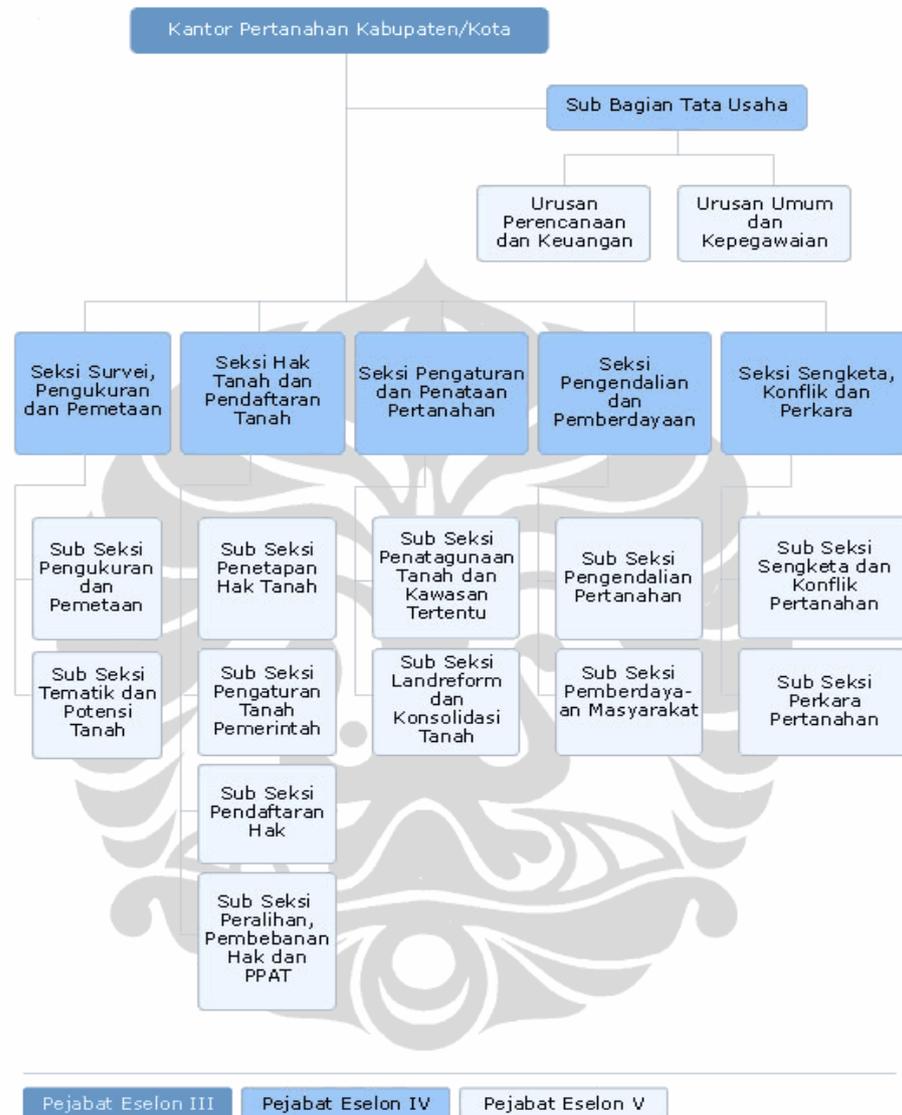
#### 11 Agenda Kebijakan

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

- Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
- Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
- Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenure ship).
- Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
- Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
- Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
- Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
- Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
- Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
- Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.

- Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

### Struktur Organisasi



Seperti terlihat dalam struktur organisasi, PPAT merupakan Pejabat Eselon V di BPN.

Dalam pasal 1 angka 24 disebut PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan HMSRS. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau

kegiatan tertentu. Dalam pasal 7 ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.<sup>75</sup>

Tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam pasal 6 ayat 1 ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya.<sup>76</sup>

#### **2.4. Formasi Notaris Dan PPAT**

Formasi Jabatan Notaris adalah penentuan jumlah Notaris yang dibutuhkan pada suatu tempat kedudukan Notaris yang digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan pengangkatan dan perpindahan Notaris. Di dalam Formasi Jabatan Notaris berisi kolom nomor, provinsi yang terdiri dari kabupaten/kota, jumlah yang terdiri dari penduduk dan formasi yang sudah ditetapkan oleh Menteri. Menteri juga berwenang mengangkat Notaris dalam suatu tempat kedudukan dan memindahkan Notaris dari satu tempat kedudukan ke tempat kedudukan lain atas permohonan yang bersangkutan.

Sedangkan untuk PPAT berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 103/KEP-17.3/III/2011 Tanggal 21 Maret 2011 tentang Formasi, Pengangkatan dan Penempatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tahun 2011-2015 menetapkan :

1. Jumlah kebutuhan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Kabupaten/Kota yang bersangkutan, telah ditetapkan berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 99/KEP-17.3/III/2011 Tahun 2011 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah Tahun 2011-2015 dan penyelenggaraan ujian Formasi PPAT dilaksanakan untuk mengisi Formasi PPAT berdasarkan kebutuhan Kabupaten/Kota yang bersangkutan yang jumlahnya ditentukan setiap tahun bersamaan dengan pengumuman ujian Formasi PPAT.

<sup>75</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev., cet. 7, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal.436.

<sup>76</sup> Ibid.,hal 437.

2. Pendaftaran ujian Formasi PPAT dilaksanakan secara *on line* dan apabila dalam pendaftaran ujian Formasi PPAT tidak memilih formasi yang tersedia, maka pendaftaran ujian Formasi PPAT akan ditolak oleh sistem komputerisasi secara otomatis.
3. Pengisian Formasi PPAT pada Kabupaten/Kota yang menjadi Ibukota Provinsi dan seluruh Kota Administrasi Provinsi DKI Jakarta tertutup bagi PPAT yang baru mendaftar ujian dan hanya dapat diisi karena PPAT, pindah, pensiun, berhenti atau karena meninggal dunia.
4. Pengisian Formasi PPAT sebagaimana dimaksud pada Diktum Ketiga diisi oleh PPAT yang sudah bekerja minimal 3 (tiga) tahun dan sekurang-kurangnya telah menandatangani 100 (seratus) akta PPAT di luar Kabupaten/Kota yang menjadi Ibukota Provinsi dan Kota Administrasi Provinsi DKI Jakarta terhitung sejak pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
5. Pengisian Formasi PPAT sebagaimana dimaksud pada Diktum Ketiga diisi sesuai nomor urutan permohonan mutasi sebagai PPAT yang tercatat pada buku agenda administrasi BPN RI.
6. PPAT yang sudah dinyatakan lulus ujian PPAT sejak tahun 1992 sampai dengan tahun 2009, diberikan kesempatan mengajukan permohonan pengangkatan menjadi PPAT dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan sejak ditetapkannya keputusan ini.
7. PPAT yang sudah dinyatakan lulus ujian PPAT tetapi belum mencapai usia 30 (tiga puluh) tahun sampai ditetapkannya Keputusan ini maka PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan 3 (tiga) bulan untuk mengajukan permohonan pengangkatan menjadi PPAT terhitung sejak yang bersangkutan telah mencapai usia 30 (tiga puluh) tahun.
8. Apabila dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan sebagaimana dimaksud pada Diktum Keenam dan Diktum Ketujuh tidak mengajukan permohonan pengangkatan menjadi PPAT, maka kelulusannya dinyatakan gugur dan wajib mengikuti ujian PPAT yang diselenggarakan oleh BPN RI.

## 2.5. Masalah Penempatan Notaris Dan PPAT

Jumlah Notaris terus bertambah setiap tahun. Pada awal tahun 2010 Menteri Hukum dan HAM sudah melantik dua ribuan Notaris baru yang akan ditempatkan di seluruh Indonesia. Peluang penyebaran Notaris semakin terbuka seiring dinamika pemekaran wilayah. Kini ada sekitar 500 (lima ratus) kabupaten/kota di seluruh Indonesia. Sampai dengan tahun 2011 sudah ada sekitar 10.000 orang Notaris. Bila kita mengacu kepada ketentuan Menkumham tentang Formasi Notaris yang menyebutkan bahwa pengangkatan seorang Notaris untuk melayani 25.000 warga, dengan asumsi jumlah penduduk Indonesia saat ini sudah sekitar 250 juta maka idealnya memang harus terdapat sebanyak 10 ribu orang Notaris. Namun fakta di lapangan memperlihatkan bahwa para notaris tersebut hanya terkonsentrasi di kota-kota besar.<sup>77</sup>

Pengaturan formasi yang belum maksimal membuat jumlah Notaris di suatu tempat menumpuk. Tengok saja di sepanjang Jalan Margonda Raya Depok, Jawa Barat, dan ibukota provinsi. Jarak antara satu kantor Notaris dengan Notaris lain hanya puluhan meter. Sementara di banyak ibukota kabupaten, hanya ada satu atau dua Notaris.<sup>78</sup>

Pemerintah menetapkan sistim buka tutup dalam formasi Notaris. Daerah seperti Jakarta sudah acapkali dinyatakan sebagai zona tertutup untuk pengangkatan Notaris baru. Dalam praktek, formasi Notaris telah menjadi salah satu problem yang mungkin paling memusingkan Kementerian Hukum dan HAM. Sebagian Notaris enggan untuk bertugas di daerah yang masuk kategori 'kering'; sebagian besar lebih suka bertugas di kota-kota besar. Keinginan untuk tetap bertugas di kawasan 'basah' itu sudah tertanam sejak awal di benak calon Notaris. Inilah yang menyebabkan formasi Notaris di Indonesia tidak merata. Ada daerah tertentu yang kekurangan Notaris khususnya di luar Pulau Jawa, sebaliknya ada daerah yang kelebihan.<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> <http://hukumonline.com/berita/baca/lt4cb2f59733dd2/notaris-pejabat-umum-yang-bukan-pejabat-negara>

<sup>78</sup> Ibid.

<sup>79</sup> Ibid.

Tidak dapat dipungkiri kalau Notaris memang hidup di kota- kota besar, karena memang di kota besarlah jasa Notaris banyak dibutuhkan. Kalau ditempatkan didaerah terpencil yang aktifitas ekonominya tidak bisa dibidang dinamis maka perlahan tapi pasti kantor Notaris itu akan tutup karena tidak mendapatkan klien, kenapa? karena biaya operasional kantor tetap harus berjalan. Bila tidak ada klien, darimana Notaris bisa menutupi biaya operasional kantornya? Darimana pula dapurnya bisa ngepul? Sementara itu dengan semakin banyaknya jumlah Notaris, akan berimbas kepada berkurangnya pendapatan yang akan diperoleh, sedangkan biaya operasional kantor tidak berkurang. Dengan semakin ketatnya persaingan maka akan muncullah sikap-sikap yang tidak terpuji seperti membanting tarif, makelar akta, saling sikut, saling fitnah, dan menghalalkan segala cara demi mendapatkan klien, yang pada akhirnya merendahkan harkat dan martabat jabatan.

Persoalan ini memang bagaikan “buah simalakama”. Di satu sisi, pengangkatan Notaris baru secara terus menerus, apalagi dalam jumlah besar, akan mengancam kelangsungan hidup kantor-kantor Notaris yang sudah ada. Di sisi lain, calon-calon Notaris yang sudah mengantri lama itu juga punya hak untuk diangkat dan menjalankan tugas jabatannya. Derasnya lulusan Magister Kenotariatan yang dicetak oleh 7 lembaga Pendidikan Tinggi Negeri dan 3 swasta, turut menyumbang andil banjirnya permohonan untuk menjadi Notaris. Dalam hal ini Menteri harus tegas dalam menerapkan formasi untuk setiap daerah sehingga Notaris-notaris baru tersebut dapat terdistribusi secara merata kepada daerah-daerah yang masih membutuhkan. Dengan demikian, masyarakat akan secara merata pula mendapatkan jasa dan pelayanan Notaris.<sup>80</sup>

Masalah lain yang terkadang ditemui dalam praktek yaitu dalam hal Notaris yang sudah memiliki wilayah kerja dan tempat kedudukan tersebut merangkap jabatan sebagai PPAT didaerah kerja yang berbeda. Seperti telah dijelaskan sebelumnya, untuk bisa diangkat sebagai seorang PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh BPN. Hasil ujian biasanya dibagi dalam 2 (dua) kategori, yaitu :

---

<sup>80</sup> <http://sosbud.kompasiana.com/2009/11/17/notaris-oh-notaris/>

1. Peserta yang dinyatakan lulus ujian dengan daerah kerja sesuai pilihannya; dan
2. Peserta yang dinyatakan lulus ujian dan menunggu formasi PPAT kabupaten/kota yang tersedia.

Peserta kategori pertama dapat diangkat sebagai PPAT setelah yang bersangkutan mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala BPN melalui kiriman tercatat paling lambat 1 (satu) minggu (7 hari kerja) setelah tanggal pengumuman hasil ujian PPAT dengan melampirkan syarat-syarat sebagai berikut :<sup>81</sup>

- a. Asli Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian;
- b. Asli Surat Keterangan Kesehatan dari dokter umum dan spesialis kejiwaan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
- c. Surat Pernyataan bermeterai Rp. 6000,- (enam ribu rupiah) mengenai kesediaan untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT;
- d. Surat Pernyataan bermeterai Rp. 6000,- (enam ribu rupiah) mengenai tidak merangkap jabatan yang dilarang untuk dirangkap oleh PPAT;
- e. Fotocopy legalisir Sertifikat Diklat Pertama PPAT atau yang disetarakan;
- f. Daftar Riwayat Hidup;

Sedangkan peserta yang dinyatakan lulus, namun masih menunggu formasi PPAT kab/kota dalam kategori kedua dapat diangkat sebagai PPAT setelah formasi PPAT kab/kota tersebut terbuka/ evaluasi terhadap formasi kab/kota daerah kerja pilihan. Mengenai kelulusan ujian PPAT adalah masalah Kemampuan sedangkan Formasi Jabatan & Penempatan adalah masalah Kesempatan.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> <http://www.bpn.go.id/CMSTemplates/getattachment.aspx?id=dcdb6828-4616-43e6-bf6d-3c17d7635632&f=sk-kelulusan+Ujian+2008.pdf>

<sup>82</sup> <http://groups.yahoo.com/group/ikatan-notaris-indonesia/message/385>

## **2.6. Tindakan Dan Langkah-Langkah Yang Dapat Dilakukan Jika Didalam Praktek Seorang Notaris / PPAT Mendapatkan Wilayah Jabatan Yang Berbeda.**

Dalam hal terjadi perbedaan wilayah kerja seperti tersebut, tindakan pertama yang dapat dilakukan adalah Calon PPAT harus aktif ke BPN untuk segera mengurus perubahan wilayah kerja yang dimohonkan baik sudah terbit SK ataupun belum terbit SK pengangkatannya sebagai PPAT. Yang bersangkutan secepatnya ke BPN Pusat utk mengajukan perubahan wilayah kerja mengikuti Wilayah Kerja Notaris dengan melampirkan SK Pengangkatannya sebagai Notaris dan Berita Acara Pelantikannya sebagai Notaris.

Apabila ternyata wilayah kerja yang dimohonkan tersebut sudah tutup atau belum ada formasi, maka yang bersangkutan harus menunggu sampai ada formasi/ evaluasi terhadap daerah tersebut. Permasalahannya menunggu disini dalam arti tidak bisa ditentukan berapa lama dan sampai kapan. Selama menunggu kepastian yang dapat dilakukan adalah yang bersangkutan harus membuat pilihan, memilih daerah kerjanya sebagai Notaris atau daerah kerjanya sebagai PPAT, karena seperti telah diuraikan diatas, seorang Notaris/PPAT tidak boleh memiliki kantor cabang / kantor perwakilan dan harus memiliki 1 (satu) kantor yang berkedudukan didalam daerah kerjanya dan apabila Notaris merangkap sebagai PPAT maka kantor Notaris tersebut juga menjadi kantor PPAT yang dirangkapnya.

Kepada Notaris / PPAT yang mengalami permasalahan sebagaimana tersebut diatas, disarankan untuk tidak membuat Akta Notaris maupun Akta PPAT dalam permasalahan beda tempat kedudukan dan wilayah jabatan. Hal ini untuk menghindari sanksi dan tuntutan atas ganti rugi dari pihak tertentu yang merasa dirugikan karena jika ternyata pada kenyataannya, Notaris dan PPAT tetap menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris dan PPAT meskipun telah jelas dan nyata melanggar ketentuan Pasal 17 huruf g dan Pasal 9 ayat (1) huruf d UUJN serta Pasal 8 aya (1) huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, ada akibat hukum terhadap akta dan Notaris/PPAT yang bersangkutan.

Pelanggaran seperti dapat dikembalikan kepada ketentuan Pasal 1868 dan 1869 KUHPerdara, yaitu dinilai Notaris/PPAT tersebut telah menjalankan tugas jabatannya di luar wewenang, artinya sudah tidak mempunyai wewenang lagi untuk membuat akta apapun, sehingga jika ternyata tetap membuat akta, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Kepada para pihak yang merasa dirugikan atas tindakan Notaris/PPAT tersebut, dapat mengajukan gugatan secara perdata kepada Notaris/PPAT yang bersangkutan, berupa ganti rugi secara materi dan immaterial. Jika Notaris/PPAT yang bersangkutan tidak mampu membayar ganti rugi tersebut, maka Notaris yang bersangkutan akan dinyatakan Pailit, dan kepailitan tersebut pada akhirnya Notaris yang bersangkutan akan diberhentikan secara tidak hormat dari Jabatannya sebagai Notaris (Pasal 12 huruf a UUJN).<sup>83</sup>

Untuk menghindari sanksi dan tuntutan ganti rugi dari pihak tertentu sebagaimana tersebut di atas, untuk sementara Notaris / PPAT yang bersangkutan harus memilih salah satu saja, menjalankan tugas jabatan Notaris atau PPAT.<sup>84</sup>

Dalam hal yang bersangkutan memilih daerah kerjanya sebagai PPAT, maka Notaris yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan pindah setelah 3 (tiga) tahun berturut-turut melaksanakan jabatannya, pada daerah kabupaten / kota di tempat kedudukan Notaris terhitung sejak menjalankan jabatannya secara nyata sesuai dengan UUJN. Jangka waktu tersebut tidak termasuk cuti yang telah dijalankan oleh Notaris yang bersangkutan.

Permohonan tersebut diajukan dengan melampirkan dokumen sebagai berikut :<sup>85</sup>

- a. Fotokopi SK Pengangkatan sebagai Notaris yang disahkan oleh Notaris;
- b. Fotokopi yang disahkan dari berita acara sumpah/janji jabatan Notaris;
- c. Asli surat keterangan MPD, MPW, dan MPP tentang konduite Notaris;
- d. Asli surat keterangan dari MPD tentang jumlah akta yang dibuat Notaris;
- e. Asli surat keterangan Majelis Pengawas Notaris tentang cuti Notaris, dengan melampirkan fotokopi sertifikat cuti yang disahkan oleh Notaris;

<sup>83</sup> “Dilema : Notaris dan PPAT yang Berbeda Tempat Kedudukan / Wilayah Jabatan,” < <http://herman-notary.blogspot.com/2009/06/dilemma-notaris-dan-ppat-yang-berbeda.html>>, 14 Juni 2009

<sup>84</sup> Ibid.

<sup>85</sup> Indonesia, *Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Dan Pemberhentian Notaris*, Permen Hukum dan HAM RI No. M.01.-HT.03.01 Tahun 2006, Ps. 9.

- f. Asli surat rekomendasi dari Pengurus Daerah, Pengurus Wilayah, dan Pengurus Pusat Organisasi Notaris;
- g. Asli surat keterangan MPD, yang menyatakan bahwa Notaris yang bersangkutan telah menyelesaikan seluruh kewajibannya sebagai Notaris sebagaimana diatur dalam UUJN;
- h. Asli surat penunjukan dari MPD kepada Notaris yang akan menampung protokol dari Notaris yang akan pindah;
- i. Asli daftar riwayat hidup yang dibuat oleh pemohon dengan menggunakan formulir yang disediakan oleh Departemen Hukum dan HAM RI;
- j. Pasfoto berwarna ukuran 3x4, sebanyak 4 lembar;
- k. Alamat surat menyurat, nomor telepon/telepon selular/faksimili pemohon dan e-mail (jika ada); dan
- l. Prangko pos yang nilainya sesuai dengan biaya prangko pos pengiriman.

Perpindahan Notaris terdiri atas pindah tempat kedudukan dalam 1 (satu) wilayah jabatan dan pindah tempat kedudukan ke wilayah jabatan lain. Dalam hal Notaris pindah tempat kedudukan dalam 1 (satu) wilayah jabatan, maka tidak perlu dilakukan pengucapan sumpah/janji, sedangkan dalam hal Notaris pindah tempat kedudukan ke wilayah jabatan lain, maka wajib dilakukan pengucapan sumpah/janji. Permohonan untuk pindah tersebut diajukan oleh Notaris secara tertulis yang diserahkan langsung oleh pemohon atau dikirim melalui jasa pos/kurir kepada Menteri cq. Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum (Dirjen AHU) Republik Indonesia.

Permohonan pindah diajukan hanya untuk 1 (satu) tempat kedudukan di kabupaten / kota. Permohonan pindah yang telah memenuhi persyaratan, diterima untuk dicatat dalam buku agenda Direktorat Perdata Dirjen AHU sesuai dengan tanggal dan nomor kendali penerimaan dan diproses sesuai dengan formasi yang tersedia, kecuali Menteri mempunyai pertimbangan lain.

Permohonan pindah yang tidak memenuhi persyaratan dan permohonan pindah yang diajukan untuk tempat kedudukan di kabupaten / kota yang tidak tersedia formasi, tidak dapat diterima dan pemohon dapat mengambil berkas permohonannya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirimkan melalui pos.

Permohonan yang tidak diterima tersebut dapat diajukan kembali untuk formasi yang tersedia. Setiap pemohon dapat mengetahui tindak lanjut dari permohonannya secara terbuka.<sup>86</sup>

Dalam hal permohonan pindah telah memenuhi persyaratan dan tersedia formasi, maka permohonan diproses dan surat keputusan pindah diterbitkan dalam waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak berkas permohonan diterima secara lengkap. Pengambilan surat keputusan pindah tersebut hanya dapat dilakukan oleh pemohon dengan menyerahkan bukti pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNBP) sesuai ketentuan yang berlaku. Pengambilan surat keputusan pindah dilakukan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak surat pemberitahuan secara resmi melalui surat tercatat dikirim melalui pos.<sup>87</sup>

Sebelum menjalankan jabatannya di tempat kedudukan yang baru, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya sesuai dengan lafal sumpah/janji jabatan Notaris dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Pelaksanaan sumpah jabatan Notaris dilakukan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal surat keputusan pindah Notaris diterbitkan. Dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengucapan sumpah/janji Notaris, yang bersangkutan wajib :<sup>88</sup>

- a. Menjalankan jabatannya secara nyata sesuai dengan UUJN;
- b. Menyampaikan fotokopi yang disahkan dari berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri cq. Direktur Jenderal, Organisasi Notaris (kabupaten/kota, provinsi, dan pusat) dan Majelis Pengawas Notaris (kabupaten/kota, provinsi, dan pusat); dan
- c. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, paraf dan teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri cq. Direktur Jenderal, instansi di bidang pertanahan, Organisasi Notaris (kabupaten/kota, provinsi, dan pusat), Majelis Pengawas Notaris (kabupaten/kota,

---

<sup>86</sup> Indonesia, *Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Dan Pemberhentian Notaris*, Permen Hukum dan HAM RI No. M.01.-HT.03.01 Tahun 2006, Ps. 11,12,13.

<sup>87</sup> Ibid. Pasal 14.

<sup>88</sup> Ibid. Pasal 15.

provinsi, dan pusat), serta Bupati atau Walikota di tempat Notaris diangkat.

Dalam hal pengucapan sumpah/janji belum dilaksanakan, Menteri atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan surat perpanjangan waktu pelaksanaan sumpah/ janji paling lama 30 (tiga puluh) hari atas permohonan tertulis dari yang bersangkutan. Dalam hal pengucapan sumpah/janji tidak dilakukan, maka keputusan pindah batal demi hukum.<sup>89</sup>

Surat keputusan pindah batal demi hukum apabila :<sup>90</sup>

- a. pemohon tidak mengambil surat keputusan pindah setelah diberitahu secara resmi melalui surat tercatat;
- b. jangka waktu 60 (enam puluh) terlampaui, tanpa alasan yang kuat dan dapat diterima; atau
- c. tidak melaksanakan jabatannya secara nyata sesuai dengan UJN setelah jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengucapan sumpah/janji jabatan Notaris terlampaui.

Pemohon yang keputusan pindahnya batal demi hukum, tidak dapat lagi mengajukan permohonan, kecuali ada alasan kuat dan dapat diterima oleh Menteri, dalam hal demikian maka status Notaris yang bersangkutan tetap sebagai Notaris di tempat kedudukan yang lama.

Apabila yang bersangkutan memilih daerah kerjanya sebagai seorang Notaris, berarti PPATnya yang harus pindah. Namun dalam hal ini berlaku ketentuan Pasal 9 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT yaitu “PPAT yang berhenti menjabat sebagai PPAT karena diangkat dan mengangkat sumpah jabatan Notaris di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya dapat diangkat kembali menjadi PPAT dengan wilayah kerja Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II tempat kedudukannya sebagai Notaris, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum terpenuhi”.

Dalam penjelasan pasal 9 tersebut ditegaskan, karena pengangkatan PPAT dikaitkan dengan suatu wilayah pendaftaran tanah, maka tidak dikenal istilah “pindah daerah kerja”. Untuk melaksanakan tugas dengan daerah kerja yang lain seorang PPAT berhenti sebagai PPAT di satu daerah kerja dan

<sup>89</sup> Ibid. Pasal 17.

<sup>90</sup> Ibid. Pasal 16.

kemudian diangkat kembali sebagai PPAT untuk daerah kerja lainnya. Untuk pengangkatan kembali ini tidak diperlukan proses pengangkatan pertamanya, namun tetap harus mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerjanya yang baru.

PPAT yang bersangkutan diwajibkan menyerahkan protokol-nya kepada PPAT lain di daerah kerjanya yang lama. Penyerahan protokol ini diperlukan agar pemeliharaan warkah-warkah akta dapat berlanjut sehingga apabila sewaktu-waktu diperlukan dapat segera ditemukan.

## **2. 7. Peran Majelis Pengawas, Organisasi Notaris, dan Organisasi PPAT Dalam Mengatasi Permasalahan Tersebut.**

Majelis Pengawas Notaris dibentuk sebagai perwujudan dari Pasal 67 UUJN yang mengamanatkan pengawasan terhadap profesi Notaris, yang lebih sistematis, professional dan terprogram dengan baik. Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris (pasal 1 angka 6 UUJN jo pasal 1 angka 1 PerMen Hukum Dan HAM RI 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).

Pelaksanaan kontrol terhadap pelaksanaan tugas profesi hukum idealnya dilaksanakan oleh organisasi profesi itu sendiri. Salah satu tujuan utama dari didirikannya organisasi profesi adalah untuk membuat standar minimal etika penyelenggaraan profesi hukum dan sekaligus menegakkan etika tersebut. Dengan demikian, sekalipun ada lembaga lain di luar organisasi profesi yang juga dapat berpartisipasi untuk melakukan kontrol terhadap pelaksanaan kode etik, namun lembaga utama yang seharusnya menjalankan kontrol tersebut adalah organisasi profesi. Namun demikian organisasi profesi tidak dapat secara penuh menjalankan fungsi kontrol tersebut, hal ini disebabkan adanya persamaan kepentingan antara anggota organisasi profesi itu sendiri dengan yang diawasi yang mengakibatkan adanya benturan kepentingan antara penegakan kode etik dengan kepentingan anggota organisasi profesi sebagai praktisi, selain itu akan timbul perasaan sungkan antara yang mengawasi dengan yang diawasi sehingga penilaiannya

menjadi tidak objektif dan terdapat kecenderungan untuk melindungi rekan seprofesi.<sup>91</sup>

Keberadaan Majelis Pengawas Notaris dan Organisasi Profesi baik INI maupun IPPAT yang utama adalah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Jabatan Notaris / PPAT dan penegakan Kode Etik. Majelis Pengawas dan Organisasi Profesi harus tanggap dalam menangani permasalahan-permasalahan yang timbul dan dihadapi oleh Notaris / PPAT tidak saja saat Notaris / PPAT yang bersangkutan melakukan pelanggaran tetapi juga pada saat Notaris yang bersangkutan menghadapi kendala teknis dalam pelaksanaan jabatannya khususnya dalam kasus perbedaan wilayah jabatan yang diterimanya yang menjadi topik dalam pembahasan tesis ini.

Di dalam profesi Notaris, organisasi profesi tersebut berdasarkan UUJN dan Kepmen Nomor M-39-PW.07.10 tahun 2004 adalah Ikatan Notaris Indonesia (INI). Fungsi dan peranan INI sebagai organisasi profesi Notaris adalah untuk membuat standar minimal etika penyelenggaraan profesi Notaris, dan sekaligus menegakkan etika tersebut. Etika penyelenggaraan profesi Notaris kemudian dikenal dengan Kode Etik Notaris yang dihasilkan dari kongres. Kode Etik Notaris yang dipakai hingga saat ini merupakan hasil Kongres Luar Biasa INI yang ditetapkan di Bandung pada tanggal 28 Januari 2005. Untuk menjalankan isi dari Kode Etik tersebut, INI membentuk Dewan kehormatan Notaris.

Kode Etik yang dikeluarkan oleh INI hanya bersifat kepatuhan terhadap nilai-nilai kehormatan dan keluruhan martabat jabatan Notaris, akan tetapi tidak mempunyai kekuatan yang dapat memaksa anggotanya untuk melaksanakan isi dari kode etik Notaris tersebut. Kode Etik hanya mengatur pedoman-pedoman moral yang belum dirumuskan lebih lanjut dalam aturan perilaku yang kongkrit serta tidak atau belum mengatur tentang prosedur atau mekanisme penegakan maupun sanksinya. Untuk itu Dewan kehormatan INI sebagai upaya menegakkan Kode Etik bekerjasama dan berkoordinasi dengan Majelis Pengawas (pasal 13 Anggaran Dasar INI). Majelis Pengawas sebagai implementasi dari UUJN

---

<sup>91</sup> Theresia, Melani. "Pengawasan Terhadap Profesi Notaris oleh Majelis Pengawas Daerah Yang Bersifat Preventif dan Kuratif Berdasarkan Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02.PR.08.10 tahun 2004", Tesis ini diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal 27 Jul 2009. Depok, 2006. Hal.73.

mempunyai kewenangan yang lebih luas dan dapat bersifat tegas dan memaksa yang dapat dipergunakan apabila menemukan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris.<sup>92</sup>

Berkenaan dengan tujuan yang hendak dicapai dengan adanya Majelis Pengawas dan Organisasi Profesi yaitu meningkatkan profesionalisme dan kualitas kerja Notaris / PPAT sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pengguna jasa Notaris / PPAT dan masyarakat luas diperlukan juga kerjasama dan koordinasi dari Notaris / PPAT yang bersangkutan dalam hal melaporkan kendala-kendala, permasalahan-permasalahan yang sedang dihadapi yang bersangkutan. Bila yang bersangkutan tidak melaporkan permasalahan yang sedang dihadapinya, bagaimana Majelis Pengawas dan Organisasi Profesi dapat menjangkau dan memberikan solusi atas permasalahan yang dihadapi oleh Notaris / PPAT yang bersangkutan.

Seperti misalnya terjadi praktek-praktek kenotariatan yang tidak jujur dalam hal Notaris / PPAT yang bersangkutan memilih untuk menjalankan profesinya sebagai seorang Notaris dan PPAT di 2 (dua) wilayah jabatan yang berbeda, sejauh mana majelis Pengawas dan organisasi Profesi dapat mengetahui dan berani mengambil tindakan atas pelanggaran terhadap Pasal 17 huruf g UUJN tersebut.

Kelemahan dari pengawasan yang dilakukan baik oleh majelis Pengawas maupun Organisasi Profesi disebabkan berbagai factor, antara lain yaitu sifatnya yang menunggu laporan apabila terjadi pelanggaran yang dilakukan maupun permasalahan yang dihadapi Notaris / PPAT. Bisa juga karena yang mengawasi adalah “sesama teman Notaris sendiri” sehingga kurang menimbulkan efek wibawa di kalangan Notaris, faktor lain adalah “rasa segan” yang timbul pada Dewan Kehormatan untuk bertindak lebih tegas jika yang melakukan pelanggaran adalah Notaris yang “sama seniornya” dengan anggota Dewan kehormatan.<sup>93</sup> Untuk itu Majelis Pengawas Daerah sebagai ujung tombak dari majelis pengawas dituntut harus lebih kreatif dan cermat dalam menyusun langkah-langkah pengawasan sehingga peran dan fungsinya dapat lebih maksimal.

---

<sup>92</sup> Ibid. hal.77.

<sup>93</sup> Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2009), hal. 55.

## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1. Simpulan**

Dari uraian mengenai Analisis Terhadap Perbedaan Wilayah Jabatan Seorang Notaris Dan PPAT, maka kesimpulan yang dapat diperoleh adalah sebagai berikut :

1. Seorang PPAT yang diangkat dalam wilayah jabatan yang berbeda dengan wilayah jabatannya sebagai seorang Notaris, menyebabkan PPAT yang bersangkutan otomatis berhenti dengan sendirinya sebagai PPAT dan untuk itu tidak diperlukan keputusan pemberhentian. Pengaturan mengenai hal tersebut secara tegas diatur dalam pasal 8 ayat (1) point c PP Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Sedangkan, seorang Notaris yang diangkat dalam wilayah jabatan yang berbeda dengan wilayah jabatannya sebagai seorang PPAT diberhentikan sementara dari jabatannya (berlaku paling lama 6 (enam) bulan) karena melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan. Pengaturan mengenai hal tersebut secara tegas diatur dalam pasal 9 ayat 1 huruf d jo pasal 17 huruf g UUJN. Yang bersangkutan tidak berhak lagi membuat akta, artinya sudah tidak mempunyai wewenang lagi untuk membuat akta apapun, sehingga jika ternyata tetap membuat akta, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.
2. Notaris / PPAT yang menghadapi permasalahan seperti tersebut diatas harus segera mengajukan permohonan ke instansi yang bersangkutan (Depkumham / BPN) untuk dapat disesuaikan wilayah jabatannya. Dalam hal formasi untuk daerah dimaksud sudah tertutup maka yang bersangkutan harus menunggu sampai formasi untuk daerah tersebut dibuka. Agar tetap bisa menjalankan jabatannya yang

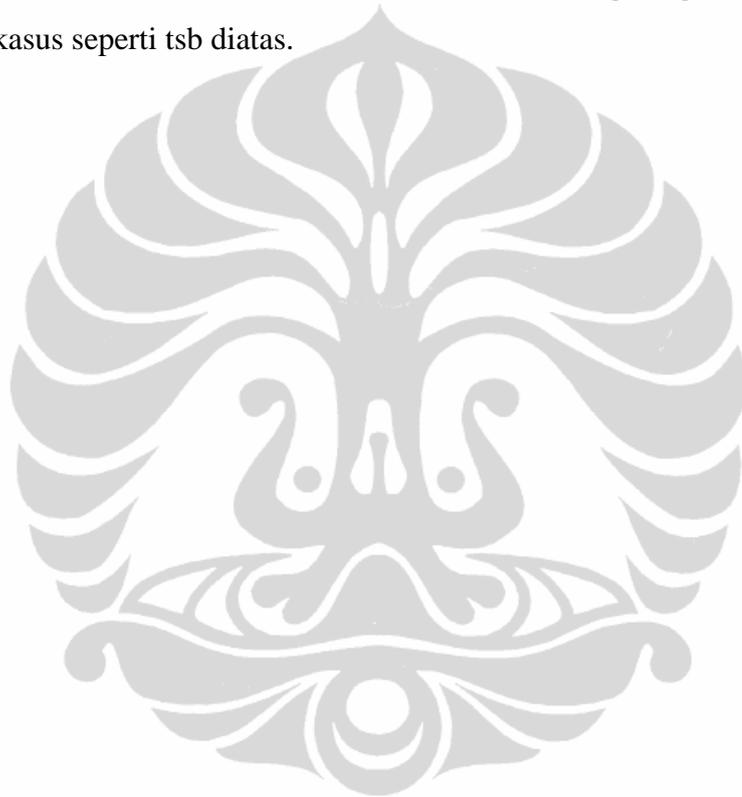
bersangkutan harus memilih daerah kerjanya sebagai Notaris atau daerah kerjanya sebagai PPAT, karena seorang Notaris/PPAT tidak boleh memiliki kantor cabang / kantor perwakilan dan harus memiliki 1 (satu) kantor yang berkedudukan didalam daerah kerjanya dan apabila Notaris merangkap sebagai PPAT maka kantor Notaris tersebut juga menjadi kantor PPAT yang dirangkapnya.

### **3.2. Saran**

- a. 1. Kepada Notaris / PPAT yang mengalami permasalahan sebagaimana tersebut diatas, disarankan untuk tidak membuat Akta Notaris maupun Akta PPAT dalam permasalahan beda tempat kedudukan dan wilayah jabatan. Hal ini untuk menghindari sanksi dan tuntutan atas ganti rugi dari pihak tertentu yang merasa dirugikan karena jika ternyata pada kenyataannya, Notaris dan PPAT tetap menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris dan PPAT meskipun telah jelas dan nyata melanggar ketentuan Pasal 17 huruf g dan Pasal 9 ayat (1) huruf d UUJN serta Pasal 8 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, ada akibat hukum terhadap akta dan Notaris/PPAT yang bersangkutan. Untuk menghindari sanksi dan tuntutan ganti rugi dari pihak tertentu sebagaimana tersebut di atas, untuk sementara Notaris / PPAT yang bersangkutan harus memilih salah satu saja, menjalankan tugas jabatan Notaris atau PPAT.
- b. Berkenaan dengan tujuan yang hendak dicapai dengan adanya Majelis Pengawas dan Organisasi Profesi yaitu meningkatkan profesionalisme dan kualitas kerja Notaris / PPAT sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pengguna jasa Notaris / PPAT dan masyarakat luas diperlukan juga kerjasama dan koordinasi dari Notaris / PPAT yang bersangkutan dalam hal melaporkan kendala-kendala, permasalahan-permasalahan yang sedang dihadapi yang bersangkutan. Bila yang

bersangkutan tidak melaporkan permasalahan yang sedang dihadapinya, bagaimana Majelis Pengawas dan Organisasi Profesi dapat menjangkau dan memberikan solusi atas permasalahan yang dihadapi oleh Notaris / PPAT yang bersangkutan.

- c. Seiring perkembangan dunia IT, sangat diharapkan agar dimasa depan bisa dibuatkan suatu program / software yg bisa me-link-an antara 2 (dua) instansi ini khusus hanya yg menangani formasi jabatan Notaris dan PPAT, hal ini untuk mencegah agar tidak terjadi kasus seperti tsb diatas.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 19. Jakarta: Djambatan, 2008.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve, 2007.

Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan. *Ke Notaris*. Cet.1. Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.

Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. *Teknik Menyusun Karya Ilmiah*. Jakarta, 2006.

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

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Press, 1986.

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

Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan* . Jakarta: Radja Grafindo Persada, 1993.

Patahna,Muchlis . *Kedudukan Notaris Dalam Sistem Hukum Nasional, Notaris Bicara Soal Kenegaraan*. Jakarta : Watampone Press, 2003.

Harsono, Boedi. (1995, Desember, Nomor 6 Tahun XXV). Tugas Dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Hukum Dan Pembangunan*, 477-483.

Selenggang, Chairunnisa Said. *Profesi Notaris Sebagai Pejabat Umum Di Indonesia*, Makalah Disampaikan pada Program Pengenalan Kampus Untuk Mahasiswa Magister Kenotariatan Angkatan 2008.

Rasman, Amelya. *Kantor Cabang Notaris Sebagai Salah Satu bentuk Pelanggaran Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan*

*Notaris Dan Kode etik Notaris*. Tesis ini diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal 25 Juni 2010. Depok, 2010.

Erna,Ristiani. *Peranan Dan Fungsi Majelis Pengawas Wilayah Terhadap Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*. Tesis ini diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal 10 Juni 2010. Semarang, 2010

Theresia,Melani. *Pengawasan Terhadap Profesi Notaris oleh Majelis Pengawas Daerah Yang Bersifat Preventif dan Kuratif Berdasarkan Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004*. Tesis ini diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal 27 Jul 2009. Depok, 2006.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Indonesia. Undang-Undang Jabatan Notaris. UU No. 30, LN No. 119/2004 Tahun 2004, TLN No.4432.

Indonesia. Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP No. 37 Tahun 1998.

Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PMNA/KBPN No. 4 Tahun 1999.

Indonesia. Peraturan Menteri Hukum Dan hak Asasi Manusia tentang Syarat Dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Dan Pemberhentian Notaris. PERMEN No. M.01.-HT.03.01 Tahun 2006.

**INTERNET**

“Dilema : Notaris dan PPAT yang Berbeda Tempat Kedudukan / Wilayah Jabatan.”

< [http://herman-notary.blogspot.com/2009/06/dilemma-notaris- dan-ppat-yang-berbeda.html](http://herman-notary.blogspot.com/2009/06/dilemma-notaris-dan-ppat-yang-berbeda.html)>, 14 Juni 2009

<http://hukumonline.com/berita/baca/lt4cb2f59733dd2/notaris-pejabat-umum-yang-bukan-pejabat-negara>

<http://sosbud.kompasiana.com/2009/11/17/notaris-oh-notaris/>

<http://www.bpn.go.id/CMSTemplates/getattachment.aspx?id=dcbd6828-4616-43e6-bf6d-3c17d7635632&f=sk-kelulusan+Ujian+2008.pdf>

<http://groups.yahoo.com/group/ikatan-notaris-indonesia/message/385>

