



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISA YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK  
BERSAMA (APHB) YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT YANG JUGA MENJABAT  
SEBAGAI NOTARIS  
( STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS Nomor:  
02/B/Mj.PPN/XII/2011 Tanggal 29 DESEMBER 2011 )**

**TESIS**

**ENI WIHARYANTI**

**1006754964**

**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
Depok  
JUNI 2012**

Universitas Indonesia



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISA YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK  
BERSAMA (APHB) YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT YANG JUGA MENJABAT  
SEBAGAI NOTARIS**

**( STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS Nomor:  
02/B/Mj.PPN/XII/2011 Tanggal 29 Desember 2011 )**

**TESIS**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

**ENI WIHARYANTI**

**1006754964**

**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
Depok  
JUNI 2012**

Universitas Indonesia

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

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

**Nama : Eni Wiharyanti**

**NPM : 1006754964**

**Tandatangan :**



**Tanggal : 22 Juni 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh

Nama : Eni Wiharyanti  
 NPM : 1006754964  
 Program Studi : Magister Kenotariatan  
 Judul Tesis : Analisa Yuridis Mengenai Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Yang Dibuat Dihadapan PPAT Yang Juga Menjabat Sebagai Notaris ( Studi Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor: 02/B/Mj.Ppn/Xii/2011 Tanggal 29 Desember 2011 )

**Telah berhasil dipertabankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukau untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Chairunnisa Said Selenggang, S.H., M.Kn. (.....)

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

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

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 22 Juni 2012

Universitas Indonesia

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

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Eni Wiharyanti  
 NPM : 1006754964  
 Program Studi : Magister kenotariatan  
 Fakultas : Hukum  
 Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan Ilmu Pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (Non-Exclusive Royalty Free-Right) atas karya Ilmiah saya yang berjudul:

**ANALISA YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA (APHB) YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT YANG JUGA MENJABAT SEBAGAI NOTARIS ( STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS Nomor: 02/B/Mj.PPN/XII/2011 Tanggal 29 Desember 2011 ).**

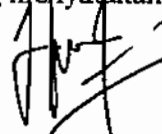
Beserta perangkat yang ada jika diperlukan. Dengan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan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

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 22 Juni 2012

Yang menyatakan



( Eni Wiharyanti )

Universitas Indonesia

Pembuatan Akta....., Eni Wiharyanti, FH UI, 2012

Analisa yuridis...., Eni Wiharyanti, FHUI, 2012

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobilalamin. Puji syukur kepada Allah SWT atas berkat dan rahmat-Nya sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. Tesis ini merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Pembuatan tesis ini tidak dapat dibuat tanpa adanya petunjuk serta adanya bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Pada kesempatan ini ingin disampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia beserta segenap jajarannya.
2. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H., selaku Penguji dan Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan selaku, beserta segenap jajarannya.
3. Ibu Chairunnisa S. Salenggang, SH.MKn, selaku dosen pembimbing tesis yang telah berkenan menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran dalam membimbing dan memberikan petunjuk yang sangat berguna dalam penyusunan tesis ini.
4. Ibu Roesnastiti Prayitno, S.H., M.A., selaku penguji yang telah menyempatkan waktu untuk menguji, dan juga memberikan pencerahan lebih jauh mengenai Kenotariatan;
5. Seluruh dosen dan Staf pengajar yang telah memberikan bimbingan dan bekal ilmu pengetahuan selama perkuliahan di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
6. Segenap staf perpustakaan dan staf akademik Fakultas Hukum Universitas Indonesia atas segala bantuannya.
7. Suami saya (Ferdyan Andrea) yang telah menjadi suami yang baik dan sabar, serta memberikan kasih sayang yang tulus, sabar dan penuh cinta, yang selalu memberikan doa, dorongan dan motivasi kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
8. Kedua orang tua saya (Bpk H. Budi Suryanto dan Ibu Hj. Peni Widiyarti) yang telah membesarkan saya sampai dengan saat ini dengan memberikan kasih sayang yang tulus, sabar dan penuh cinta, serta selalu memberikan doa, dorongan dan motivasi kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.

9. Calon Bayi yang ada di dalam perut saya yang telah bersabar lelah menemani maminya dalam pembuatan tesis ini.
10. Kakak saya (Wiharyani) dan kakak ipar saya (Jamilullail) yang selalu memberikan motivasi dan selalu memberikan kasih sayang kepada adeknya tersayang.
11. Ayah dan Ibu Mertua saya yang selalu mendoakan saya dan suami untuk selalu sukses.
12. Notaris/PPAT Kota Bekasi Bapak Irmik, S.H yang telah memberikan data-data dan selalu memberikan saran yang baik kepada saya.
13. Sahabat saya Ayi, Arin, dan Tara yang selalu memberikan doa, saran dan motivasi untuk menyelesaikan tesis ini dengan baik.
14. Seluruh teman-teman angkatan 2009 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 22 Juni 2012

Penulis

**ABSTRAK**

Nama : Eni Wiharyanti  
Program Studi : Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum  
Universitas Indonesia  
Judul : Analisa Yuridis Mengenai Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang Dibuat Dihadapan PPAT yang Juga Menjabat Sebagai Notaris ( Studi Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor: 02/B/Mj.Ppn/Xii/2011 Tanggal 29 Desember 2011 ).

Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang membuat Akta Otentik. Berdasarkan Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, seorang Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sehingga seorang Notaris juga menjabat sebagai PPAT. Seorang Notaris yang merangkap juga sebagai PPAT dalam mengemban tugasnya dituntut untuk menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak para pihak yang berkepentingan. Notaris/PPAT tersebut harus menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan tentang kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan tipologi yang bersifat deskriptif dengan jenis data yang digunakan data sekunder dengan alat pengumpulan data berupa studi dokumen. Dalam penulisan tesis ini penulis membahas mengenai Notaris/PPAT yang sudah menjalankan tugas dan kewenangannya sesuai dengan UUJN , PP 37 tahun 1998, dan peraturan perundang-undangan yang lain, namun masih saja ada laporan ke Majelis Pengawas Notaris, dan gugatan ke Pengadilan Negeri. Karena Notaris/PPAT tersebut tidak melanggar kode etik profesi, maka Notaris/PPAT tersebut tidak dikenakan sanksi apapun oleh Majelis Pengawas Notaris ataupun oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

**Kata Kunci:**

Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Berdasarkan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor: 02/B/Mj.Ppn/Xii/2011 Tanggal 29 Desember 2011.



**ABSTRACT**

Name : Eni Wiharyanti  
Study Program : Master of Notary, Faculty of Law  
University of Indonesia  
Title : Juridical Analysis of Deed With Rights Allocation (APHB) which Signed Before The Official Land Deed Maker (PPAT) Who Also Serve as A Notary ( Case Study The Council Decision Investigator Notary's Center's Number: 02/B/Mj.PPN/XII/2011 On 29th December 2011 ).

Notary and Official Land Maker (PPAT) are public officials who made an authentic deed. Pursuant to section 15 paragraph 2 letter f Constitution Number 30 of 2004 of Notary's profession, a Notary is authorized to make the deed relating to land, so that the Notary has also served as the PPAT. A Notary has also served as the PPAT , the duties required to produce a quality certificate. It means the deed that they made is accordance with the rule of law and accordance with the will of the parties. Notary/PPAT have to explain to the parties about the truth of the contents and procedurs of the deed which they made. This research is a normative juridical research with explanatory typology and the type of the data is secondary data which is collected with the documentary study. In this thesis, author discusses about Notary/PPAT has been do their obligation and their authority accordance the Constition Number 30 of 2004 about Notary's proffesion, Government Regulations Number 37 of 1998 about Official Land Maker's Proffesion, and another legislation but there still a report violations to Notary Supervisory Board and a lawsuit to state court. Because Notary/PPAT didn't violate the professional code of ethics Notary, so the Notary/PPAT didn't get the legal sanctions from Notary Supervisory Board and from a head office of the land..

**Keyword:**

Deed With Rights Allocation Based On The Council Decision Investigator Notary's Center's Number: 02/B/Mj.PPN/XII/2011 On 29th December 2011.

## Daftar Isi

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK (Bahasa Indonesia)	viii
ABSTRACT (Bahasa Inggris)	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Pokok Permasalahan	13
1.3 Metode Penelitian	13
1.4 Sistematika Penulisan	14
<b>BAB II Analisa Yuridis Mengenai Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang Dibuat Dihadapan PPAT yang Juga Menjabat Sebagai Notaris (Studi Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor: 02/B/Mj.Ppn/Xii/2011 Tanggal 29 Desember 2011)</b>	<b>16</b>
2.1 Notaris	16
2.1.1 Pengertian Notaris	16
2.1.2 Pengangkatan Notaris	20
2.1.3 Pemberhentian Notaris	23
2.1.4 Kewenangan Notaris	25
2.1.5 Kewajiban Notaris	29
2.1.6 Akta Notaris Sebagai Akta Otentik	32
2.1.7 Larangan Notaris	38

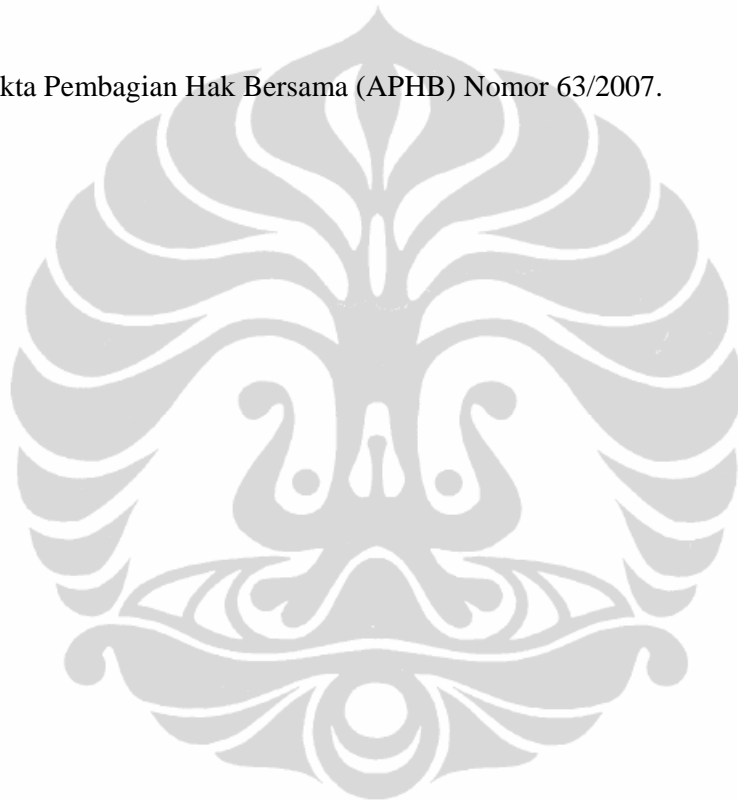
2.1.8 Pengawasan Notaris	39
2.2 PPAT	50
2.2.1 Pengertian PPAT	50
2.2.2 Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	51
2.2.3 Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	53
2.2.4 Akta PPAT sebagai Akta Otentik	57
2.2.5 Larangan PPAT	61
2.2.6 Pembinaan dan Pengawasan PPAT	62
2.3 HUKUM WARIS	63
2.4 Uraian Kasus Perkara Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor:02/B/Mj.Ppn/Xii/2011 tanggal 29 Desember 2011	69
2.5 Analisa Otensitas Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat dihadapan PPAT Yang juga menjabat sebagai Notaris (Studi Kasus: Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor:02/B/Mj.Ppn/Xii/2011)	79
2.6 Sanksi yang diberikan kepada PPAT yang juga menjabat sebagai Notaris Apabila PPAT melanggar Kode Etik Profesi PPAT	86
<b>BAB III PENUTUP</b>	<b>91</b>
A. Kesimpulan	91
B. Saran	91
<b>DAFTAR REFERENSI</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN I: Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor: 02/B/MJ.PPN/Xii/2011  
Tanggal 29 Desember 2011.

LAMPIRAN II: Surat Pernyataan Bersama Tanggal 20 Agustus 2007.

LAMPIRAN III: Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor 63/2007.



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Negara Republik Indonesia merupakan suatu negara hukum dimana kekuasaan tunduk pada hukum.<sup>1</sup> Sebagai negara hukum, maka hukum mempunyai kedudukan paling tinggi dalam pemerintahan, hukum adalah perlindungan kepentingan manusia.<sup>2</sup> Hukum mengatur segala hubungan antar individu atau perorangan dan individu dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah.<sup>3</sup>

Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.<sup>4</sup> Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.<sup>5</sup>

Tuntutan terhadap perlindungan hukum dalam kehidupan masyarakat salah satunya tercermin dalam lalu lintas hukum pembuktian, yaitu perlunya akta otentik yang dapat dilihat dari sejarah perkembangan notaris di Indonesia. Jika didasarkan pada kenyataan, bahwa kita telah mempunyai perundang-undangan di bidang notariat saat ini, yakni Undang-Undang Jabatan Notaris UU No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang sebelumnya yaitu “Peraturan Jabatan Notaris” (Notaris Reglement-Stbl.1860-3), yang telah berumur kurang lebih 120 tahun, sebagai pengganti dari “Instructive voor notarissen in Indonesia” (Stbl.1822-1.1) dan bahkan jauh sebelumnya, yakni dalam tahun 1620 telah diangkat notaris pertama kali di Indonesia. Ada beberapa faktor utama yang menyebabkan kurang meluasnya dikenal lembaga notariat. Salah

---

<sup>1</sup>Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Bandung, Alumni, 2000, hlm. 43.

<sup>2</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2003), hlm.21.

<sup>3</sup>Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, *Op. Cit*, hal. 17.

<sup>4</sup>Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 29.

<sup>5</sup> Ibid.

satu faktor diantaranya adalah bahwa sebelum Perang Dunia II hampir seluruh notaris yang ada di Indonesia pada waktu itu adalah berkebangsaan Belanda, sedang jumlah Notaris yang berkebangsaan Indonesia sangat sedikit jumlahnya. Pada waktu itu lembaga Notariat seolah-olah dimonopoli oleh orang-orang Belanda.

Faktor lainnya yaitu masuknya lembaga notariat di Indonesia adalah pada saat dimana tingkat kesadaran dan budaya hukum dari masyarakat bangsa Indonesia pada waktu itu, suatu masyarakat yang bersifat primordial, yang masih berpegang teguh pada hukum adanya dan keadah-kaedah religius, masih rendah dan sempit, lebih-lebih lagi dimana para pengasuh dari lembaga notariat itu lebih menitikberatkan orientasinya pada hukum Barat.

Lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai “notariat” ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi diantara mereka, suatu lembaga dengan para pengabdinya yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (openbaar gezag) untuk dimana dan apabila undang-undang mengharuskan sedemikian atau dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik<sup>6</sup>.

Berbicara mengenai sejarah notariat di Indonesia, kiranya tidak dapat terlepas dari sejarah lembaga ini di negara-negara Eropa pada umumnya dan di negeri Belanda pada khususnya. Dikatakan demikian oleh karena perundang-undangan Indonesia di bidang Notariat berakar pada “Notariswet” dari Negeri Belanda tanggal 9 Juli 1842 (Ned.Stbl No.20) sedang “Notariswet” itu sendiri sekalipun tidak merupakan terjemahan sepenuhnya, namun susunan dan isinya sebagian terbesar mengambil contoh dari undang-undang Notaris Perancis dari 25 Ventosean XI (16 Maret 1803) yang dahulu pernah berlaku di negeri Belanda.

Sejarah dari lembaga Notariat ini dimulai pada abad ke 11 atau ke 12 di daerah pusat perdagangan yang sangat berkuasa pada zaman itu di Italia Utara. Di daerah inilah yang merupakan tempat asal notariat yang dinamakan “Latijnse Notariaat” dan yang tanda-tandanya tercermin dalam diri notaris yang diangkat oleh penguasa umum untuk kepentingan masyarakat umum dan menerima uang jasanya (honorarium) dari masyarakat umum pula. Dengan demikian “Latijnse Notariaat” tidak berasal dari

---

<sup>6</sup> G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta:Penerbit Erlangga, 1980), hlm. 2.

Rumawi Kuno, akan tetapi justru dinamakan demikian berdasarkan kenyataan bahwa lembaga notariat ini meluaskan dirinya dari Italia Utara.

Pada tahun 1888 diadakan peringatan delapan abad berdirinya sekolah hukum Bologna, yang merupakan Universitas tertua di dunia. Pendiri dari universitas ini adalah Irnerius. Karya pertama yang mempunyai nilai yang dihasilkan oleh Universitas Bologna ini adalah yang dipersembahkan bagi notariat yakni “FORMULARIUM TABELLIONUM” dari Irnerius sendiri. Karya-karya lainnya menyusul pada akhir abad ke-13 muncullah karya termasyhur “SUMMA ARTIS NOTARIAE” dari seorang penduduk Bologna bernama Rolandinus Passegeri”.

Nama “notariat”, dengan nama mana lembaga ini dikenal dimana-mana, berasal dari nama pengabdinya, yakni dari nama “notarius”. Notarius dahulu tidaklah sama dengan notaris yang dikenal sekarang, hanya namanya yang sama. Dalam abad ke-2 dan ke-3 sesudah Masehi dan bahkan jauh sebelumnya, sewaktu nama atau titel itu dikenal secara umum, yang dinamakan para “notarii” tidak lain adalah orang-orang yang memiliki keahlian untuk mempergunakan suatu tulisan cepat didalam menjalankan pekerjaan mereka yang pada hakekatnya mereka itu dapat disamakan dengan yang dikenal sekarang ini sebagai “stenografen”.

Selain para “notarii” juga pada permulaan abad ke-3 sesudah Masehi telah dikenal yang dinamakan “Tabeliones”. Sepanjang mengenai pekerjaan yang dilakukan oleh para “tabeliones” ini, mereka mempunyai beberapa persamaan dengan para pengabdinya dari notariat, oleh karena mereka adalah orang-orang yang ditugaskan bagi kepentingan masyarakat umum untuk membuat akta-akta dan surat-surat lain. Pekerjaan para tabeliones ini mempunyai hubungan erat dengan peradilan, mereka ditempatkan di bawah pengawasan pengadilan. Berdasarkan kenyataan bahwa para tabeliones dari pengangkatannya oleh yang berwajib tidak memperoleh wewenang untuk membuat akta-akta dan surat-surat lain, maka akta-akta dan surat-surat yang mereka buat itu tidak mempunyai kekuatan otentik, sehingga akta-akta dan surat-surat tersebut hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat dibawah tangan.

Disamping para tabeliones masih terdapat suatu golongan orang-orang yang menguasai teknik menulis, yaitu yang dinamakan “tabularii”, yang memberikan bantuan kepada masyarakat di dalam pembuatan akta-akta dan surat-surat. Para tabularii ini adalah pegawai negeri yang mempunyai tugas mengadakan dan memelihara pembukuan keuangan kota-kota an juga ditugaskan untuk melakukan

Universitas Indonesia

pengawasan terhadap arsip dari magisrat kota-kota, dibawah ressort mana mereka berada. Para tabelliones yang dipilih menjadi notarii lebih terhormat di mata rakyat daripada para penulis biasa, yang menyebabkan masyarakat lebih suka mempergunakan tenaga mereka daripada tabeliones biasa, maka dikalangan para tabeliones segera terjadi kebiasaan untuk tanpa pengangkatan menjadi pegawai istana, menamakan dirinya notarii dan karenanya di dalam daerah kekuasaan raja-raja Longobarden nama “tabellio” diganti menjadi “notarius”.

Setelah mengalami berbagai perkembangan, maka lambat laun tabellionaat dan notariat (golongan para notaris yang diangkat) bergabung dan menyatukan diri dalam suatu badan yang dinamakan “collegium” dari para notarius yang diangkat. Para notarius yang tergabung dalam collegien ini dapat dipanang sebagai para pejabat yang satu-satunya berhak untuk membuat akta-akta, baik di dalam maupun diluar pengadilan.

Lembaga Notaris masuk ke Indonesia pada permulaan abad XVII dengan keberadaan *Vereenigde Oost Ind. Compagnie* (VOC) di Indonesia.<sup>7</sup> Jan Pietterszoon Coen pada waktu itu sebagai gubernur Jenderal di Jacatra (sekarang Jakarta) antara tahun 1617 sampai 1629, untuk keperluan para penduduk dan para pedagang di Jakarta menganggap perlu mengangkat seorang Notaris, yang disebut *Notarium Publicum*. Pada tanggal 27 Agustus 1620, MELCHIOR KERCHER, Sekretaris dari “College van Schepen” di Jacatra, diangkat sebagai Notaris pertama di Indonesia. Dalam surat pengangkatannya, yaitu melayani dan melakukan semua surat libel (*smaadschrift*), surat wasiat dibawah tangan, persiapan penerangan, akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat, dan akta-akta lainnya dan ketentuan-ketentuan yang diperlukan di kotapraja.

Pada tanggal 16 Juni 1625 jabatan “Notaris public” dipisahkan dari jabatan “*secretarius van den gerechte*” dengan surat keputusan Gubernur Jenderal tanggal 12 Nopember 1620. Maka dikeluarkanlah instruksi pertama untuk para notaris di Indonesia. Instruksi hanya terdiri dari sepuluh pasal, antara lain menetapkan bahwa notaris terlebih dahulundiuji dan diambil sumpahnya, serta wajib merahasiakan segala

---

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Surabaya: Rafika Aditama, 2007), hlm. 1.



sesuatu yang dipercayakan dan tidak boleh menyerahkan salinan-salinan dari akta-akta kepada orang-orang yang tidak berkepentingan.<sup>8</sup>

Setelah Indonesia merdeka, sejak tanggal 17 Agustus 1945, keberadaan notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan ketentuan pasal II aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini. Dengan demikian peraturan tentang notaris pada zaman Penjajahan Belanda yaitu *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stbl.1860 : 3) tetap berlaku di Indonesia. Pada tanggal 13 Nopember 1954 telah diberlakukan Undang-Undang nomor 33 tahun 1954, yang menegaskan berlakunya *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stbl.1860 : 3) sebagai *Reglement* tentang Jabatan Notaris di Indonesia (pasal 1 huruf a) untuk notaris Indonesia.

Sejak dikeluarkannya Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) pada tanggal 6 Oktober 2004, pasal 91 UUJN telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi :<sup>9</sup>

1. *Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (Stbl.1860 : 3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara 1954 Nomor 101;
2. *Ordonantie* 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris;
3. Undang-undang nomor 33 tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara;
4. Pasal 54 Undang-undang nomor 8 tahun 2004 tentang perubahan atas undang-undang nomor 2 tahun 1986 tentang peradilan umum;
5. Peraturan pemerintah nomor 11 tahun 1949 tentang sumpah/janji Jabatan Notaris.

Jika dibandingkan fungsi Notaris pada zaman sekarang sangat berbeda dengan *Notarius* pada zaman Romawi tersebut. Pada abad ke-13 Masehi akta yang dibuat oleh notaris memiliki sifat sebagai akta umum yang diakui, dan untuk selanjutnya pada abad ke-15 barulah akte notaris memiliki kekuatan pembuktian. Meskipun hal ini tidak pernah diakui secara umum, tetapi para ahli berpendapat mengenai akta notaris sebagai alat bukti di persidangan dan secara substansial merupakan alat bukti

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 23..

<sup>9</sup> Habib Adjie, *Op. Cit.*, hal. 6.

yang mutlak sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri dari sifat mutlaknya tersebut. Hal senada diutarakan oleh R. Soegondo Notodisoerjo, 1993 bahwa:<sup>10</sup>

*Akta notaris dapat diterima dalam sidang di Pengadilan sebagai alat bukti yang mutlak mengenai isinya, walaupun terhadap akta itu masih dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh para saksi, apabila mereka yang membuktikan tersebut dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan dalam akte itu adalah tidak benar.*

Notaris dalam menjalankan jabatannya juga merupakan suatu profesi karena Notaris melakukan suatu pekerjaan yang tetap dalam bidang tertentu didasarkan suatu keahlian khusus yang dilakukan dengan penuh tanggung jawab dan mendapat penghasilan dari pekerjaan tersebut. Suatu pekerjaan yang dijalankan dengan rambu-rambu keahlian dalam menjalankan profesinya disebut Profesional. Notaris sebagai profesi dalam menjalankan jabatannya harus professional dengan ruang lingkup kewenangan yang sudah ditentukan oleh undang-undang harus patuh kepada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Untuk dapat mengetahui apakah seorang Notaris benar-benar telah melaksanakan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris diperlukan Pengawasan. Yang melakukan pengawasan tersebut adalah Majelis Pengawas. Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Pemberian kualifikasi sebagai Pejabat Umum tidak hanya kepada Notaris saja, tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dengan demikian Notaris sudah pasti Pejabat Umum, tapi tidak setiap Pejabat Umum pasti Notaris, karena Pejabat Umum bisa juga PPAT atau Pejabat lelang.

Seorang Notaris juga menjalankan jabatannya sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam menjalankan kedua jabatan tersebut, maka masing-masing dari Notaris maupun PPAT mempunyai kewenangan dan kewajibannya, masing-masing.

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 19.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. 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, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagaibukti 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 perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum tersebut adalah : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbrens), pembagian hak bersama, pemberian HGB/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Notaris diawasi oleh Majelis Pengawas, yang terdiri dari Majelis Pengawas Daerah (MPD), Majelis Pengawas Wilayah (MPW), Majelis Pengawas Pusat (MPP). Jika Notaris melakukan suatu pelanggaran terhadap kode etik Notaris, maka Majelis Pengawas tersebut yang memberikan sanksi kepada Notaris tersebut Sedangkan PPAT diawasi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Apabila PPAT tersebut melakukan pelanggaran kode etik profesi PPAT, maka PPAT tersebut dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.

Penegakan hukum merupakan hal yang sangat penting dalam era globalisasi. Notaris dan PPAT mempunyai tugas membuat akta otentik sehingga menjamin kepastian

hukum diantara para pihak dan dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa akta otentik tersebut sebagai alat bukti yang kuat bagi penyelesaian masalah.

Wewenang utama dari Notaris adalah untuk membuat akta otentik, suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang sebagaimana dimaksud Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang kemudian secara yuridis formal telah dikristalkan keberadaannya berdasarkan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie*) Stbl. 1860 Nomor 3, yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Juli 1860. Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris Stbl. 1860 Nomor 3 tersebut menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang menurut peraturan perundangan diharuskan atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan perundangan tidak juga ditugaskan atau menjadi wewenang khusus dari pejabat atau orang lain. Penggunaan perkataan satu-satunya (*uitsluitend*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris tersebut menunjukkan bahwa Notaris adalah satusatunya pejabat yang mempunyai wewenang umum, yang tidak dimiliki oleh pejabat lain. Pejabat lain yang ditunjuk untuk membuat akta otentik selain Notaris adalah Pegawai Catatan Sipil (*Ambtenaar Van De Burgerlijke Stand*), walaupun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta kelahiran, akta perkawinan, dan akta kematian.

Berdasarkan Pasal 15 ayat 2 huruf f seorang Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sehingga seorang Notaris juga menjabat sebagai PPAT. Seorang Notaris yang merangkap juga sebagai PPAT dalam mengemban tugasnya dituntut untuk menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak para pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris/PPAT tersebut harus menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan tentang kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.

Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik, sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dengan akta otentik ini diharapkan

dapat menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa dan walaupun terjadi sengketa, paling tidak dengan akta otentik itu dapat dijadikan sebagai alat bukti tertulis, terkuat dan terpenuh sehingga dapat memberikan sumbangan nyata dalam penyelesaian perkara secara murah dan cepat bagi masyarakat yang memerlukannya.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Sebagai alat bukti Pasal 1867 KUH Perdata “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan”.

Pasal 1868 KUH Perdata “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Sebagaimana yang diatur dalam pasal 1 angka 1 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat dengan UUNJ) bahwa “Notaris adalah pejabat umum, yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.<sup>11</sup> Eksistensi notaris sebagai Pejabat Umum didasarkan atas UUNJ yang menetapkan rambu-rambu bagi "gerak langkah" seorang notaris. Sama halnya dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan umum untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Notaris dan PPAT sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik, mempunyai peran penting dalam kehidupan masyarakat, banyak sektor kehidupan transaksi bisnis dari masyarakat yang memerlukan peran serta dari Notaris, bahkan beberapa ketentuan yang mengharuskan dibuat dengan Akta Notaris yang artinya jika tidak dibuat dengan Akta Notaris maka transaksi atau kegiatan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik. Agar akta yang dibuat seorang Notaris itu merupakan akta otentik, maka harus memenuhi unsur:

1. Terpenuhinya ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

---

<sup>11</sup> Hadi Setia Tunggal, *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris*, Jakarta, Harvarindo, 2006, hal. 36.

2. Tidak melanggar ketentuan Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu:<sup>12</sup>

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang (bentuknya baku).
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.

Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:<sup>13</sup>

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Sedangkan akta yang dibuat seorang PPAT merupakan akta otentik, maka harus memenuhi unsur:

1. Terpenuhinya ketentuan Pasal 1868 KUHPerdota.
2. Terpenuhinya ketentuan Pasal 21 dan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Menurut Pasal 21 PP Nomor 37 tahun 1998, Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwin, Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan Pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. Menurut Pasal 22 PP

---

<sup>12</sup>Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, 31 Januari 2001, hal 3

<sup>13</sup>Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hal. 148.

Nomor 37 tahun 1998 Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Dalam ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan Notaris yaitu membuat alat bukti yang diinginkan oleh para pihak untuk suatu tindakan hukum tertentu, dan alat bukti tersebut berada dalam tataran Hukum Perdata, dan bahwa Notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak yang menghadap, tanpa ada permintaan para pihak, Notaris tidak akan membuat akta apapun, dan Notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau di hadapan Notaris, dan selanjutnya Notaris meringkainya secara lahiriah, formil dan materiel dalam bentuk akta Notaris, dengan tetap berpijak pada aturan hukum atau tata cara atau prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta. Peran Notaris dalam hal ini juga untuk memberikan nasihat hukum yang sesuai dengan permasalahan yang ada, apapun nasihat hukum yang diberikan kepada para pihak dan kemudian dituangkan ke dalam akta yang bersangkutan tetap sebagai keinginan atau keterangan para pihak yang bersangkutan, tidak dan bukan sebagai keterangan atau pernyataan Notaris.

Berawal dengan ditariknya seorang Notaris selaku PPAT sebagai salah satu TERLAPOR dalam suatu perkara dengan penghadap selaku PELAPOR dimana dengan ini Pelapor memohon bantuan Majelis Pengawas Wilayah Notaris terhadap permasalahan Pelapor yang telah dirugikan Terlapor yang telah menerbitkan/membuat Akta Pembagian Bersama yang berisikan keterangan-keterangan yang tidak sama dengan keterangan Terlapor ucapkan kepada Pelapor dan Pelapor memohon bantuan Majelis Pengawas Notaris untuk memeriksa dan mengadili Terlapor yang dengan sengaja membuat Akta Pembagian Hak Bersama yang telah merugikan Pelapor.

Bahwa sebelum Terlapor membuat Akta Pembagian Hak Bersama, terlebih dahulu dibuatkan Akta Pernyataan Bersama yang menyatakan kehendak para penghadap dan Akta Keterangan Hak Waris atas permohonan para penghadap. Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama berdasarkan permintaan 3 (tiga) orang penghadap yaitu Heryanto, Heri, dan Intje dan didasarkan pula Surat Pernyataan Bersama yang dibuat di Kantor Polsek di suatu ruangan Polsek hanya ada 3 orang para pihak bebas menentukan kehendaknya dan pihak polsek tidak ikut campur. Maka surat

Universitas Indonesia

pembagian hak bersama dibuat dan ditandatangani tanpa ada tekanan baik secara fisik maupun psikologis adalah sah menurut hukum. Sehingga berdasarkan Surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon, Terlapor tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan pelanggaran Kode Etik Notaris dan pelaksanaan Jabatan Notaris, serta Akta Pembagian Hak Bersama yang telah dibuat oleh Terlapor telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumber memutuskan bahwa Surat Pernyataan Bersama yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat 1 adalah sah menurut hukum, maka petitum angka 5 pada gugatan Penggugat harus ditolak. Dalil Penggugat dalam Petium juga harus ditolak.

Majelis Pengawas Wilayah Notaris memutuskan bahwa pengaduan Pelapor/ Intje tidak dapat diterima, karena terhadap pengaduannya telah diperiksa dan ditolak dalam Pengadilan Negeri Sumber , putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.

Majelis Pengawas Pusat Notaris memutuskan menolak permohonan Pembanding dahulu Pelapor dan Menyatakan Terbanding/Terlapor telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Dari kasus diatas terdapat permasalahan yang harus dijawab dimana tugas dan kewenangan Notaris adalah membuat akta otentik baik akta pejabat (relaas akta) maupun akta yang dibuat dihadapan Notaris (akta partij) dalam bentuk minuta akta. Sehingga Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya harus lebih hati-hati.

Berdasarkan kasus tersebut, maka penulis menyusun tesis yang berjudul: **”ANALISA YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA (APHB) YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT YANG JUGA MENJABAT SEBAGAI NOTARIS ( STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS Nomor: 02/B/Mj.PPN/XII/2011 Tanggal 29 Desember 2011 )”**. Penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan saran dan masukan terhadap praktek Notaris khususnya dan lembaga kenotariatan umumnya, serta lembaga yang terkait dalam penegakan hukum di Indonesia.



## 1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dapat diidentifikasi permasalahan dalam penulisan tesis ini untuk selanjutnya dilakukan pengkajian dalam rangka memberikan pemecahan terhadap permasalahan yang telah dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana otentisitas Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh PPAT yang juga menjabat sebagai Notaris sehubungan dengan kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 02/B/Mj.PPN/XII/2011 tanggal 29 Desember 2011 ?
2. Bagaimana sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT yang juga menjabat sebagai Notaris jika terbukti melanggar Kode Etik profesi PPAT ?

## 1.3. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, metode penelitian yang digunakan adalah Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian Yuridis Normatif menelaah Norma Hukum Tertulis. Penelitian Yuridis Normatif, meliputi penelitian terhadap azas-azas hukum dalam sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.<sup>14</sup> Yang bertujuan menarik asas-asas hukum mencari kebenaran ilmiah yang teoritis sehubungan dengan masalah-masalah yang akan dibahas.

Sifat dari penelitian ini adalah Penelitian Eksplanatoris, yaitu suatu penelitian yang menjelaskan sesuatu secara lebih mendalam. Penelitian ini menggambarkan fakta-fakta hukum yang ada juga bertujuan untuk menjelaskan dengan melakukan analisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan yuridis yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanggung jawab dan kewenangan Notaris dan PPAT. Apabila pengetahuan tentang sesuatu sudah cukup, maka sebaiknya dilakukan penelitian eksplanatoris yang terutama dimaksudkan untuk menguji hipotesa-hipotesa tertentu<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 13.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, ( Jakarta: Universitas Indonesia, 2006 ), hlm.10.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian hukum Normatif adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka atau studi dokumen. Sehingga penelitian ini menggunakan macam bahan hukum primer sebagai norma dasar, bahan sekunder sebagai bahan yang memberikan informasi yang berkaitan dengan isi sumber primer serta implementasinya, serta menggunakan bahan hukum tersier sebagai pemberi petunjuk (pelengkap) terhadap sumber primer dan sekunder.<sup>16</sup>

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka. Studi dokumen merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis dengan mempergunakan “content analysis”<sup>17</sup>. Content analysis yaitu menganalisa data dilihat dari isi datanya.

Bentuk hasil penelitian adalah Preskriptif Analitis, yaitu penelitian yang memberikan jalan keluar atau solusi dari pemecahan masalah<sup>18</sup>. Apabila suatu penelitian ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu, maka penelitian tersebut dinamakan Penelitian Preskriptif.

Metode Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu penelitian yang mengutamakan makna dibalik realitas yang artinya peneliti menjadi instrumen utama dengan menganalisis data yang diperoleh dalam persepsi peneliti. Maksudnya, penelitian untuk memahami apa makna dibalik tindakan atau realitas atas segala data yang diperoleh. Penelitian ini memberikan pengertian dan pemahaman tentang tanggung jawab dan kewenangan Notaris sebagai pejabat umum serta memaknai setiap data oleh peneliti sendiri. Kemudian untuk mendukung dari analisis data penulis menggunakan studi kasus yaitu kasus Putusan MPPN Nomor 02/B/Mj.PPN/XII/2011.

#### 1.4 Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan memahami isi penulisan tesis ini, maka disusun sistematika penulisan sebagai berikut:

---

<sup>16</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, ( Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm 4.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 21.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 4.

## **BAB I. PENDAHULUAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Permasalahan, Pokok Permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II. ANALISA YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA (APHB) YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT YANG JUGA MENJABAT SEBAGAI NOTARIS ( STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS Nomor: 02/B/Mj.PPN/XII/2011 TANGGAL 29 DESEMBER 2011 ).**

Dalam Bab II ini dijelaskan dan dikaji mengenai teori yang berkaitan dengan tanggung jawab notaris, kewenangan-kewenangan Notaris, pengertian Notaris, larangan Notaris, Fungsi dan Peranan Majelis Pengawas Pusat Notaris.

## **BAB III. PENUTUP**

Dalam Bab III ini sebagai penutup diberikan kesimpulan yang didapat dalam pembahasan terhadap pokok permasalahan kemudian dilanjutkan dengan saran-saran agar akta-akta yang dibuatnya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, sehingga tujuan dibuatnya akta untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak tercapai.

## **BAB II**

### **ANALISA YURIDIS MENGENAI PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT YANG JUGA MENJABAT SEBAGAI NOTARIS (STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS NOMOR: 02/B/MJ.PPN/XII/2011 TANGGAL 29 DESEMBER 2011)**

#### **2.1 NOTARIS**

##### **2.2.2 Pengertian Notaris**

Notaris dalam menjalankan jabatannya juga merupakan suatu profesi karena Notaris melakukan suatu pekerjaan yang tetap dalam bidang tertentu didasarkan suatu keahlian khusus yang dilakukan dengan penuh tanggung jawab dan mendapat penghasilan dari pekerjaan tersebut. Suatu pekerjaan yang dijalankan dengan rambu-rambu keahlian dalam menjalankan profesinya disebut Profesional. Notaris sebagai profesi dalam menjalankan jabatannya harus profesional dengan ruang lingkup kewenangan yang sudah ditentukan oleh undang-undang harus patuh kepada Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Untuk dapat mengetahui apakah seorang Notaris benar-benar telah melaksanakan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris diperlukan Pengawasan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. 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, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga

ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pejabat adalah yang menjalankan Hak dan Kewajiban Jabatan. Pejabat (yang menduduki jabatan) selalu berganti-ganti, sedangkan Jabatan terus-menerus (continue), artinya Pejabat bisa digantikan oleh siapapun, sedangkan jabatan akan tetap ada selama diperlukan dalam suatu struktur pemerintah atau organisasi.

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambttenaren* yang terdapat dalam pasal 1 PJN, 1 UUJN dan pasal 1668 BW. Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa : Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk menyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga di tugaskan atau di kecualikan kepada pejabat atau orang lain. Pasal 1 angka 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (BW) menyebutkan : suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang di tentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Menurut kamus hukum salah satu arti *Ambttenaren* adalah Pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambttenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat, sehingga *Openbare Ambttenaren* diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan masyarakat, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada notaris. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Notaris di kualifikasikan sebagai Pejabat Umum , tapi kualifikasi Notaris sebagai Pejabat Umum, tidak hanya untuk Notaris saja, karena sekarang ini seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai pejabat umum demikian pula dengan pejabat lelang. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum kepada pejabat lain selain kepada Notaris, bertolak belakang dengan makna dari pejabat

Universitas Indonesia

umum itu sendiri, karena seperti PPAT, hanya membuat akta-akta tertentu saja yang berkaitan dengan pertanahan dengan jenis akta yang sudah di tentukan, sedangkan pejabat lelang hanya untuk lelang saja yang sebenarnya masuk dalam pengertian yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN dimana pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dengan demikian Notaris berperan melaksanakan sebagian tugas negara dalam bidang hukum keperdataan, dan kepada Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, dan akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak yang dituangkan dalam akta notaris yang dibuat dihadapan atau oleh notaris, dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada notaris saja tapi juga diberikan kepada PPAT, Pejabat Lelang, dengan demikian notaris sudah tentu pejabat umum, tapi tidak semua pejabat umum pasti notaris, karena pejabat umum bisa juga PPAT. Sedangkan kewenangan Pejabat lain seperti Pejabat Lelang merupakan pengecualian dari kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN.

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membntu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayan masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris. Oleh karena itu, Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.

Dengan demikian, Notaris merupakan suatu Jabatan Publik mempunyai karakteristik, yaitu<sup>19</sup>:

---

<sup>19</sup> Adjie, Habib, *Hukum Notaris Indonesia*, ( Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 15.

1. Sebagai jabatan.

UUJN merupakan unifikasi dibidang pengaturan Jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk Undang-Undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, Sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu pada UJUN.

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan Hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

2. Notaris mempunyai kewenangan tertentu.

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang Pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah di tentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) UJUN.

3. Diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang membidangi Hukum Kenotariatan.

Pasal 2 UJUN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan (Pasal 1 angka 14 UJUN). Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan pemerintah tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya pemerintah. Dengan demikian Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya :

- a. Bersifat mandiri (autonomous)
- b. Tidak memihak siapapun (impartial)
- c. Tidak tergantung kepada siapapun (independent), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain.

Universitas Indonesia

4. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya.  
Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tapi tidak menerima gaji, pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima hononarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.
5. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat  
Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (Akta) otentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat, masyarakat dapat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

Pejabat Sementara Notaris adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris.

Notaris Pengganti Khusus adalah seorang yang diangkat sebagai Notaris khusus adalah seorang yang diangkat sebagai Notaris Khusus untuk membuat akta tertentu sebagaimana disebutkan dalam surat penetapannya sebagai Notaris karena didalam satu daerah kabupaten atau kota terdapat hanya seorang Notaris, sedangkan Notaris yang bersangkutan menurut ketentuan undang-undang ini tidak boleh membuat akta yang dimaksud.

### **2.1.2 Pengangkatan Notaris**

Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Persyaratan sebagai notaris diatur Pasal 3 UUJN. Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana di maksud dalam Pasal 2 adalah :

- a. Warganegara Republik Indonesia
- b. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa

Universitas Indonesia



- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun
- d. Sehat jasmani dan rohani;

Penjelasan :

Yang di maksud dengan “sehat jasmani dan rohani” adalah mampu secara jasmani dan rohani untuk melaksanakan wewenang dan kewajiban sebagai notaris.

- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan
- f. 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.

Penjelasan :

Yang dimaksud dengan prakarsa sendiri adalah bahwa calon notaris dapat memilih sendiri di kantor yang diinginkan dengan tetap mendapatkan rekomendasi dari organisasi notaris.

- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang di larang untuk di rangkap dengan jabatan notaris.

Penjelasan :

Yang dimaksud dengan Pegawai Negeri dan Pejabat Negara adalah sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang No. 43 Tahun 1999 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 8 tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian.

Yang dimaksud dengan advokat ialah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang No. 18 Tahun 2003 tentang Advokat.

Sebelum diangkat sebagai Notaris, seorang Notaris harus mengucapkan sumpah terebih dahulu. Sumpah/janji Notaris diatur dalam Pasal 4 UUJN. Pasal 4 UUJN menyebutkan:

- (1) Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

(2) Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

"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 perundang-undangan 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 apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun."

Pengucapan sumpah/janji jabatan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan sebagai Notaris (Pasal 5 UUJN). Berdasarkan Pasal 6 UUJN, dalam hal pengucapan sumpah/janji tidak dilakukan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, keputusan pengangkatan Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri.

Pasal 7 UUJN menyebutkan 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 agraria pertanahan, Organisasi Notaris, ketua pengadilan negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta bupati atau walikota di tempat Notaris diangkat.

Penjelasan:

Ketentuan ini dimaksudkan untuk mengetahui Notaris yang bersangkutan telah melaksanakan tugasnya dengan nyata.

### 2.1.3 Pemberhentian Notaris

Tentang pemberhentian Notaris diatur dalam Pasal 8 UUJN, dimana:

(1) Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:

- a. meninggal dunia;
- b. telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
- c. permintaan sendiri;
- d. tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; atau
- e. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g.

Penjelasan:

Ketidakmampuan secara rohani dan/atau jasmani secara terus menerus dalam ketentuan ini dibuktikan dengan surat keterangan dokter ahli.

(2) Ketentuan umur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.

Menurut Pasal 9 UUJN:

(1) Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:

- a. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- b. berada di bawah pengampuan;
- c. melakukan perbuatan tercela; atau
- d. melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan.

(2) Sebelum pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang.

Penjelasan:

Yang dimaksud dengan “secara berjenjang” dalam ketentuan ini dimulai dari Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, sampai dengan Majelis Pengawas Pusat.

- (3) Pemberhentian sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.
- (4) Pemberhentian sementara berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d berlaku paling lama 6 (enam) bulan.

Pasal 10 UUJN menyebutkan:

- (1) Notaris yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a atau huruf b dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh Menteri setelah dipulihkan haknya.
- (2) Notaris yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c atau huruf d dapat diangkat kembali menjadi Notaris oleh Menteri setelah masa pemberhentian sementara berakhir.

Pasal 11 UUJN mengatur tentang Notaris yang menjadi pejabat negara wajib mengambil cuti. Dalam hal ini:

- (1) Notaris yang diangkat menjadi pejabat negara wajib mengambil cuti.
- (2) Cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama Notaris memangku jabatan sebagai pejabat negara.
- (3) Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menunjuk Notaris Pengganti.
- (4) Apabila Notaris tidak menunjuk Notaris Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Majelis Pengawas Daerah menunjuk Notaris lain. untuk menerima Protokol Notaris yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Notaris yang diangkat menjadi pejabat negara.
- (5) Notaris yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan pemegang sementara Protokol Notaris.
- (6) Notaris yang tidak lagi menjabat sebagai pejabat negara sebagaimana dimaksud pada ayat dapat menjalankan kembali jabatan Notaris dan Protokol Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diserahkan kembali kepadanya.

Pasal 12 UUJN menyebutkan bahwa Notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat apabila:

- a. dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b. berada di bawah 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.

Penjelasan:

Yang dimaksud dengan pelanggaran berat adalah tidak memenuhi kewajiban dan melanggar larangan jabatan Notaris.

Notaris yang melakukan tindak pidana dapat diberhentikan dengan tidak hormat oleh menteri, hal ini diatur dalam Pasal 13 UUJN. Pasal 13 UUJN menyebutkan 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. Ketentuan lebih lanjut mengenai syarat dan tata cara pengangkatan dan pemberhentian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, dan Pasal 13 diatur dalam Peraturan Menteri (Pasal 14 UUJN).

#### **2.1.4 Kewenangan Notaris**

Menurut GHS Lumban Tobing seperti yang dikutip oleh Habib Adjie dalam kumpulan tulisan Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia menyebutkan wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu :

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuat itu. Wewenang Notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang yang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris juga berwenang membuatnya disamping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat

Universitas Indonesia

lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Mengenai pembatasan wewenang Notaris adalah seperti yang tertera di Pasal 15 UUJN yang telah diuraikan sebelumnya.

2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris dapat membuat akta untuk setiap orang, tetapi agar menjaga netralitas Notaris dalam pembuatan akta, ada batasan bahwa menurut Pasal 52 UUJN Notaris tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat. Hal ini terkait langsung dengan Pasal 18 (1) UUJN yang menentukan bahwa Notaris harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota. Setiap Notaris sesuai dengan keinginannya mempunyai tempat kedudukan dan berkantor di daerah kabupaten atau kota (Pasal 19 ayat (1) UUJN). Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya (pasal 19 ayat (2) UUJN). Pengertian pasal-pasal tersebut bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak hanya harus berada di tempat kedudukannya, karena Notaris mempunyai wilayah jabatan seluruh provinsi, misalnya Notaris yang berkedudukan di Surabaya, maka dapat membuat akta di kabupaten atau kota lain dalam wilayah Provinsi Jawa Timur. Hal ini dapat dijalankan dengan ketentuan :
  - a. Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya (membuat akta) di luar tempat kedudukannya, maka Notaris tersebut harus berada di tempat akta akan dibuat. Contoh Notaris yang berkedudukan di Surabaya akan

- membuat akta di Mojokerto, maka Notaris yang bersangkutan harus membuat dan menyelesaikan akta tersebut di Mojokerto.
- b. Pada akhir akta harus disebutkan tempat (kota atau kabupaten) pembuatan dan penyelesaian akta.
  - c. Menjalankan tugas jabatan diluar tempat kedudukan Notaris dalam wilayah jabatan satu provinsi tidak merupakan suatu keteraturan atau tidak terus-menerus (Pasal 19 ayat (2) UUJN). Ketentuan tersebut dalam praktek memberikan peluang kepada Notaris untuk merambah dan melintasi batas tempat kedudukan dalam pembuatan akta meskipun bukan suatu hal yang dilarang untuk dilakukan, karena yang dilarang menjalankan tugas jabatannya di luar wilayah jabatannya atau di luar provinsi (Pasal 17 huruf a UUJN). Namun untuk saling menghormati sesama Notaris di kabupaten atau kota lain maka lebih baik hal seperti tersebut diatas tidak dilakukan. Notaris harus dapat memberikan penjelasan kepada para pihak untuk membuat akta yang diinginkannya untuk datang menghadap Notaris di kabupaten atau kota yang bersangkutan. Dalam keadaan tertentu hal ini dapat dilakukan apabila di kabupaten atau kota tersebut tidak ada Notaris.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit, atau sementara berhalangan untuk menjalankan tugas jabatannya agar tidak terjadi kekosongan maka Notaris yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris Pengganti (Pasal 1 angka 3 UUJN).

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 tahun 2004 dapat diformulasikan menjadi 3 bagian yaitu:

1) Kewenangan Umum Notaris

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

Universitas Indonesia

kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

## 2) Kewenangan Khusus Notaris

Notaris berwenang pula :

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
- b. membukukan surat-surat dibawah 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 oengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
- g. membuat akta risalah lelang.

Selain yang tersebut dalam Pasal 15 UUJN ini juga ada kewenangan khusus lainnya, yaitu membuat akta dalam bentuk In Originali sebagai berikut:

- pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- penawaran pembayaran tunai;
- protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- akta kuasa;
- keterangan kepemilikan;
- akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

## 2) Kewenangan Notaris yang Akan Ditentukan Kemudian.

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

Universitas Indonesia



undangan dimana berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Berkaitan dengan wewenang tersebut jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan maka Notaris telah melakukan tindakan diluar wewenang sehingga produk atau akta Notaris tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris di luar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri.

### 2.1.5 Kewajiban Notaris

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, apabila tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap Notaris. Kewajiban Notaris ini diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris. Pasal 16 UUJN:

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
  - b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris
  - c. Mengeluarkan *Grosse* Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta
  - d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya
  - e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain
  - f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada setiap buku

- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga
  - h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan
  - i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - j. Mencatat dalam reportarium 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 sate 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.

Di dalam praktek Notaris, jika Notaris akan menolak memberikan jasanya kepada pihak yang membutuhkannya maka penolakan tersebut harus merupakan penolakan dalam arti hukum, artinya ada alasan atau argumentasi hukum yang jelas dan tegas sehingga pihak yang bersangkutan dapat memahaminya. Pada intinya apapun alasan penolakan yang dilakukan oleh Notaris akan kembali kepada Notaris sendiri yang menentukannya. Alasan-alasan lain dalam praktik yang dapat digunakan Notaris dalam menolak memberikan jasanya ialah :

- a. Apabila Notaris sakit sehingga tidak dapat memberikan jasanya sehingga dapat dikategorikan berhalangan karena fisik.
- b. Apabila Notaris tidak ada karena dalam cuti, yang berarti karena sebab yang sah.
- c. Apabila Notaris karena kesibukan pekerjaannya tidak dapat melayani orang lain.
- d. Apabila surat-surat yang diperlukan untuk membuat sesuatu akta tidak diserahkan kepada Notaris.
- e. Apabila penghadap atau saksi instrumentair yang diajukan oleh penghadap tidak dikenal oleh Notaris atau tidak dapat diperkenalkan kepadanya.

- f. Apabila yang berkepentingan tidak mau membayar bea materai yang diwajibkan.
- g. Apabila karena pemberian jasa tersebut Notaris melanggar sumpahnya atau melakukan perbuatan melanggar hukum.
- h. Apabila pihak-pihak menghendaki bahwa Notaris membuat akta dalam bahasa yang tidak dikuasai olehnya, atau apabila orang-orang yang menghadap berbicara dengan bahasa yang tidak jelas sehingga Notaris tidak mengerti apa yang dikehendaki oleh mereka.

Kewajiban Notaris lainnya adalah kewajiban ingkar (*Verschoningsplicht*), yakni kewajiban untuk merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan Notaris seperti yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN dan terkait pasal 16 ayat (1) huruf f bahwa Notaris berkewajiban untuk 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. Hal ini berarti undang-undang saja yang dapat memerintahkan Notaris untuk membuka rahasia isi akta dan keterangan/ Pernyataan yang diketahui Notaris yang berkaitan dengan pembuatan akta yang dimaksud. Kewajiban ingkar merupakan instrumen yang sangat penting yang diberikan oleh UUJN kepada Notaris yang sesungguhnya bukanlah untuk kepentingan Notaris itu melainkan kepentingan para pihak yang telah mempercayakan kepada Notaris untuk menyimpan semua keterangan atau pernyataan para pihak yang pernah diberikan di hadapan Notaris berkaitan pembuatan akta.

#### **2.1.6 Akta Notaris sebagai Akta Otentik**

R. Soegondo Notodisoerjo berpendapat bahwa: “Akta notaris dapat diterima dalam sidang di Pengadilan sebagai alat bukti yang mutlak mengenai isinya, walaupun terhadap akta itu masih dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh para saksi, apabila mereka yang membuktikan tersebut dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan dalam akta itu adalah tidak benar”.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Sebagai alat bukti Pasal 1867 KUH Perdata “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan”.

Pasal 1868 KUH Perdata “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otentitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) seorang pejabat umum.

Pasal 38 UUIJN yang mengatur mengenai sifat dan bentuk akta tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam Pasal 1 angka 7 UUIJN menentukan bahwa akta Notaris adalah Akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUIJN, dan secara tersirat dalam Pasal 58 ayat (2) UUIJN disebutkan bahwa Notaris wajib membuat daftar akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris. Akta yang dibuat oleh (door) Notaris dalam praktek Notaris disebut Akta Relas atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian Notaris yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk Akta Notaris.

Akta yang dibuat dihadapan (ten overstaan) Notaris, dalam praktek Notaris disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan dihadapan Notaris. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk Akta Notaris.

Pembuatan Akta Notaris baik Akta Relas maupun Akta Pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan Akta Notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (wilsvorming) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka

Universitas Indonesia

Notaris tidak akan membuat Akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak Notaris dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Notaris diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan hukum.

- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Bentuk dan sifat Akta Notaris diatur dalam Pasal 38 UUJN. Setiap Akta Notaris terdiri Awal Akta Atau Kepala Akta, Badan Akta, dan Akhir Atau Penutup Akta.

Awal akta atau kepala akta memuat Judul Akta, Nomor Akta, Jam, Hari, Tanggal, Bulan, Dan Tahun, serta Nama Lengkap dan Kedudukan Notaris.

Badan akta memuat:

1. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
2. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
3. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
4. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Akhir atau penutup akta memuat:

1. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 atau Pasal 16 ayat (7);
2. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;

3. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
  4. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
- c. Pejabat umum oleh-atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik. Agar akta yang dibuat seorang Notaris itu merupakan akta otentik, maka harus memenuhi unsur:

1. Terpenuhinya ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1868 KUH Perdata “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

2. Tidak melanggar ketentuan Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pasal 84 UUJN, menegaskan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang (bentuknya baku);

Universitas Indonesia

2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.

Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum;
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Akta Notaris sebagai Akta Otentik mempunyai Kekuatan Nilai Pembuktian:

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (Uitwendige Bewijskracht)

Kemampuan lahiriah Akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (Acta Publica Proband sese ibsa). Jika dilihat dari luar (lahirmya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan Akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai Akta Otentik, yaitu tandatangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

Nilai pembuktian Akta Notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris tidak memenuhi syarat sebagai Akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan Akta Otentik.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris sebagai Akta Otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris sebagai Akta Otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan

Universitas Indonesia



melalui upaya gugatan ke Pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

## 2. Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht)

Formal (Formale Bewijskracht) akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tandatangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (Akta Pejabat/Berita Acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidak benaran tanda tangan para pihak, saksi, dan Notaris ataupun prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta Notaris. Jika tidak mampu ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

## 3. Kekuatan Pembuktian Materiil (Materiele Bewijskracht)

Materiil (Materiele Bewijskracht) kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada

Universitas Indonesia

pembuktian sebaliknya (tegenbewijs) keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam Akta Pejabat atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setia orang yang datang menghadap Notaris kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya menjadi bukti yang sah untuk/diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata (dihadapan Notaris) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

Ketiga aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai Akta Otentik dan siapapun terikan oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan Pengadilan, bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut digradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

### **2.1.7 Larangan Notaris**

Selain kewenangan dan kewajiban juga diatur mengenai larangan Notaris seperti yang diatur dalam Pasal 17 UUJN. Larangan notaris ini merupakan suatu tindakan yang tidak boleh dilakukan oleh Notaris dan menimbulkan sanksi apabila dilanggar. Adapun larangan tersebut meliputi:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;

Universitas Indonesia

- 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 sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik
- g. negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha swasta;
- h. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris.
- i. menjadi Notaris Pengganti;
- j. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

#### 2.1.8 Pengawasan Notaris

Sejak kehadiran institusi Notaris di Indonesia, pengawasan terhadap Notaris selalu dilakukan oleh lembaga peradilan dan pemerintah, bahwa tujuan dari pengawasan agar para Notaris ketika menjalankan tugas jabatannya memenuhi semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris, demi untuk pengamanan kepentingan masyarakat, karena Notaris diangkat oleh pemerintah, bukan untuk kepentingan diri Notaris sendiri melainkan untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya<sup>20</sup>. Tujuan lain dari pengawasan terhadap Notaris, bahwa Notaris dihadirkan untuk melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan alat bukti berupa akta otentiksesuai permintaan kepada Notaris. Sehingga tanpa adanya masyarakat yang membutuhkan Notaris, maka Notaris tidak ada gunanya, meskipun demikian dengan tidak bergantinya instansi yang melakukan pengawasan Notaris tidak akan terjadi pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan Notaris, karena betapapun ketatnya pengawasan yang dilakukan oleh MajelisPengawas Notaris, tidak mudah untuk melakukan pengawasan tersebut. Hal ini terpulang kepada Notaris sendiri dengan kesadaran dan penuh tanggung jawab dalam

---

<sup>20</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *op cit.*, hlm 301.

tugas jabatannya mengikuti atau berdasarkan aturan hukum yang berlaku. Tidak kalah penting juga peranan masyarakat untuk mengawasi dan senantiasa melaporkan tindakan Notaris yang dalam melaksanakan tugas jabatannya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku kepada Majelis Pengawas Notaris setempat. Dengan adanya laporan seperti ini dapat mengeliminasi tindakan Notaris yang tidak sesuai dengan aturan hukum pelaksanaan tugas dan jabatan Notaris.

Pada dasarnya yang mempunyai wewenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap Notaris adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang dalam pelaksanaannya Menteri membentuk Majelis Pengawas Notaris. Menteri sebagai kepala Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia mempunyai tugas membantu Presiden dalam menyelenggarakan sebagian urusan pemerintah di bidang hukum dan hak asasi manusia. Dengan demikian kewenangan pengawasan terhadap Notaris ada pada pemerintah, sehingga berkaitan dengan cara pemerintah memperoleh wewenang pengawasan tersebut.

Pengawasan terhadap Notaris diatur dalam Pasal 67 sampai dengan Pasal 81 UUDN. Pengawasan atas Notaris dilakukan oleh Menteri. Dalam melaksanakan pengawasan tersebut, Menteri membentuk Majelis Pengawas. Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berjumlah 9 (sembilan) orang, terdiri atas unsur:

- a. pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
- b. organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang; dan
- c. ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.

Dalam hal suatu daerah tidak terdapat unsur instansi pemerintah sebagaimana dimaksud tersebut, keanggotaan dalam Majelis Pengawas diisi dari unsur lain yang ditunjuk oleh Menteri. Pengawasan tersebut meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris. Ketentuan mengenai pengawasan terhadap Notaris berlaku bagi Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris. Majelis Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (2) terdiri atas:

- a. Majelis Pengawas Daerah (MPD);
- b. Majelis Pengawas Wilayah (MPW); dan

c. Majelis Pengawas Pusat (MPP).

#### **A. MAJELIS PENGAWAS DAERAH (MPD)**

Wewenang Majelis Pengawas Daerah diatur dalam UUJN, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10.Tahun 2004, dan keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.39-PW.07.10.Tahun 2004. Dalam Pasal 66 UUJN diatur mengenai wewenang Majelis Pengawas Daerah yang berkaitan dengan:

- (1) Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah berwenang:
  - a. Mengambil fotokopi Minuta Akta dan surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam Penyimpanan Notaris;
  - b. Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.
- (2) Pengambilan fotokopi Minuta Akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuat berita acara penyerahan.

Ketentuan Pasal 66 UUJN ini mutlak kewenangan Majelis Pengawas Daerah yang tidak dipunyai oleh Majelis Pengawas Wilayah maupun Majelis Pengawas Pusat. Substansi Pasal 66 UUJN imperatif dilakukan oleh penyidik, penuntut umum, atau hakim. Dengan batasan sepanjang berkaitan dengan tugas jabatan Notaris dan sesuai dengan kewenangan Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN. Ketentuan tersebut berlaku hanya dalam perkara pidana, karena dalam Pasal tersebut berkaitan dengan tugas penyidik dan penuntut umum dalam ruang lingkup perkara pidana. Jika seorang Notaris digugat Perdata, maka ijin dari Majelis Pengawas Daerah tidak diperlukan, karena hak setia orang untuk mengajukan gugatan jika ada hak-haknya terlanggar oleh suatu akta Notaris.

Dalam kaitan ini Majelis Pengawas Daerah harus objektif ketika melakukan pemeriksaan atau meminta keterangan dari Notaris untuk memenuhi permintaan peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim, artinya Majelis Pengawas Daerah harus menempatkan akta Notaris sebagai

Universitas Indonesia

objek pemeriksaan yang berisi pernyataan atau keterangan para pihak, buka menempatkan subjek Notaris sebagai objek pemeriksaan, sehingga tata cara atau prosedur pembuatan akta harus dijadikan ukuran dalam pemeriksaan tersebut. Dengan demikian diperlukan anggota Majelis Pengawas Daerah , baik dari unsur Notaris, pemerintahan, dan akademis yang memahami akta Notaris, baik dari prosedur maupun substansinya. Tanpa ada izin dari Majelis Pengawas Daerah penyidik, penuntut umum, dan hakim tidak dapat memanggil atau meminta Notaris dalam suatu perkara pidana.

Majelis Pengawas Daerah dibentuk di kabupaten atau kota. Keanggotaan Majelis Pengawas Daerah terdiri atas unsur-unsur:

- a. pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang;
- b. organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang; dan
- c. ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang.

Masa jabatan ketua, wakil ketua, dan anggota Majelis Pengawas Daerah adalah 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali. Pasal 70 UUJN menegaskan bahwa Majelis Pengawas Daerah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Daerah. Pasal 70 UUJN mengatur wewenang Majelis Pengawas Daerah yang berkaitan dengan:

- 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 izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
- d. menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;
- e. menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4);

- g. menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini; dan membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, dan huruf g kepada Majelis Pengawas Wilayah.

Wewenang Majelis Pengawas Daerah juga diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, seperti dalam Pasal 13 ayat (1) dan (2) yang menegaskan bahwa, kewenangan Majelis Pengawas Daerah yang bersifat administratif dilaksanakan oleh ketua, wakil ketua, atau salah satu anggota yang diberi wewenang berdasarkan keputusan rapat Majelis Pengawas Daerah, yaitu mengenai:

- a. Memberikan izin cuti untuk jangka waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
- b. Menetapkan Notaris Pengganti;
- c. Menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
- d. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran kode etik Notaris/ pelanggaran ketentuan dalam undang-undang;
- e. Memberi paraf dan menandatangani daftar akta, daftar surat dibawah tangan yang disahkan, daftar surat dibawah tangan yang dibukukan dan daftar surat lain yang diwajibkan undang-undang;
- f. Menerima penyampaian secara tertulis salinan dari daftar akta, daftar surat dibawah tangan yang disahkan, dan daftar surat dibawah tangan yang dibukukan yang telah disahkannya yang dibuat dalam bulan sebelumnya paling lambat 15 (lima belas) hari kalender pada bulan berikutnya, yang memuat sekurang-kurangnya nomor, tanggal, dan judul akta.

Wewenang Majelis Pengawas Daerah yang bersifat administratif yang memerlukan keputusan Rapat Majelis Pengawas Daerah diatur dalam Pasal

14 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, yang berkaitan dengan:

- a. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang protokol Notaris yang diangkat sebagai Pejabat Negara;
- b. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang Protokol Notaris yang meninggal dunia;
- c. Memberikan persetujuan atas permintaan penyidik, penuntut umum atau hakim untuk prose peradilan;
- d. Menyerahkan fotokopi Minuta Akta dan / atau Surat-surat yang diletakkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris;
- e. Memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Wewenang Majelis Pengawas Daerah dalam Pasal 15 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, mengatur mengenai pemeriksaan yang dilakukan terhadap Notaris, yaitu:

- (1) Majelis Pengawas Daerah sebelum melakukan pemeriksaan berkala atau pemeriksaan setiap waktu yang dianggap perlu, dengan terlebih dahulu secara tertulis kepada Notaris yang bersangkutan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja, sebelum pemeriksaan dilakukan;
- (2) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencantumkan jam, hari, tanggal, dan nama anggota Majelis Pengawas Daerah yang akan melakukan pemeriksaan;
- (3) Pada waktu yang ditentukan untuk dilakukan pemeriksaan, Notaris yang bersangkutan harus berada dikantornya dan menyiapkan Protokol Notaris.

Wewenang Majelis Pengawas Daerah dalam Pasal 16 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, mengatur mengenai pemeriksaan terhadap Notaris yang dilakukan oleh sebuah tim pemeriksa, yaitu:



- (1) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tim pemeriksa yang terdiri atas 3 (tiga) orang anggota dari masing-masing unsur yang dibentuk oleh Majelis Pengawas Daerah yang dibantu oleh 1 (satu) orang sekretaris;
- (2) Tim pemeriksa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menolak untuk memeriksa Notaris yang mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus keatas atau kebawah tanpa pembatasan derajat, dan garis lurus kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris;
- (3) Dalam hal tim pemeriksa mempunyai hubungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Ketua Majelis Pengawas Daerah menunjuk penggantinya.

Kemudian Pasal 71 UUJN mengatur Majelis Pengawas Daerah berkewajiban:

- a. mencatat pada buku daftar yang termasuk dalam Protokol Notaris dengan menyebutkan tanggal pemeriksaan, jumlah akta serta jumlah surat di bawah tangan yang disahkan dan yang dibuat sejak tanggal pemeriksaan terakhir;
- b. membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas Wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Pusat;
- 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 Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris.
- f. menyampaikan permohonan banding terhadap keputusan penolakan cuti.

## B. MAJELIS PENGAWAS WILAYAH

Majelis Pengawas Wilayah diatur dalam Pasal 72 sampai dengan 75 UUJN. Majelis Pengawas Wilayah dibentuk dan berkedudukan di ibukota provinsi. Keanggotaan Majelis Pengawas Wilayah terdiri atas unsur yang sama seperti Majelis Pengawas Daerah, yaitu: pemerintah sebanyak 3 (tiga) orang, organisasi Notaris sebanyak 3 (tiga) orang, dan ahli/akademisi sebanyak 3 (tiga) orang. Majelis Pengawas Wilayah dibantu oleh seorang sekretaris atau lebih yang ditunjuk dalam Rapat Majelis Pengawas Wilayah.

Dalam Pasal 73 ayat (1) UUJN diatur mengenai wewenang Majelis Pengawas Wilayah yang berkaitan dengan:

- a. menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis Pengawas Wilayah;
- b. memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun;
- d. memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris pelapor;
- e. memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis;
- f. mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat 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 sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f.

Menurut Pasal 73 ayat (2) UUJN. Keputusan Majelis Pengawas Wilayah tersebut bersifat final dan terhadap setiap keputusan penjatuhan sanksi tersebut dibuatkan berita acara.

Wewenang Majelis Pengawas Wilayah enurut Pasal 26 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor

M.02.TR.08.10 Tahun 2004, berkaitan dengan pemeriksaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Wilayah, yaitu:

- (1) Majelis Pengawas Wilayah memeriksa dan memutus hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah;
- (2) Majelis Pengawas Wilayah mulai melakukan pemeriksaan terhadap hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak berkas diterima;
- (3) Majelis Pengawas Wilayah berwenang memanggil Pelapor dan Terlapor untuk didengar keterangannya;
- (4) Putusan diucapkan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak berkas diterima.

Dalam angka 2 butir 1 Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.39-PW.07.10.Tahun 2004, mengenai tugas Majelis Pengawas menegaskan bahwa Majelis Pengawas Wilayah berwenang untuk menjatuhkan sanksi yang tersebut dalam Pasal 73, 85 UUJN, dan Pasal 26 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004. Kemudian angka 2 butir 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.39-PW.07.10.Tahun 2004 mengatur pula mengenai kewenangan Majelis Pengawas Wilayah, yaitu:

- (1) Mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat;
- (2) Memeriksa dan memutus keberatan atas putusan penolakan cuti oleh Majelis Pengawas Daerah;
- (3) Mencatat izin cuti yang diberikan dalam sertipikat cuti;
- (4) Melaporkan kepada instansi yang berwenang adanya dugaan unsur pidana yang diberitahukan oleh Majelis Pengawas Daerah. Atas laporan tersebut, setelah dilakukan pemeriksaan oleh Majelis Pengawas Wilayah hasilnya disampaikan kepada Majelis Pengawas Pusat;
- (5) Menyampaikan laporan kepada Majelis Pengawas Pusat, yaitu:
  - a. Laporan berkala setiap 6 (enam) bulan sekali dalam bulan Agustus dan Februari;

- b. Laporan insidental paling lambat 15 (lima belas) hari setelah putusan Majelis Pemeriksa.

Majelis Pengawas Wilayah berkewajiban menyampaikan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1) huruf a, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f UUJN kepada Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris; dan menyampaikan pengajuan banding dari Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti.

### **C. MAJELIS PENGAWAS PUSAT**

Wewenang Majelis Pengawas Pusat disamping diatur dalam UUJN, juga diatur dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004, dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.39-PW.07.10 Tahun 2004. Majelis Pengawas Pusat dibentuk dan berkedudukan di ibukota negara. Dalam Pasal 77 UUJN diatur mengenai wewenang Majelis Pengawas Pusat yang berkaitan dengan:

- a. menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti;
- b. memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara; dan
- d. mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Menteri.

Selanjutnya wewenang Majelis Pengawas Pusat diatur juga dalam Pasal 29 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.TR.08.10 Tahun 2004, yang berkaitan dengan pemeriksaan lebih lanjut yang diterima dari Majelis Pengawas Wilayah:

- (1) Majelis Pengawas Pusat memeriksa permohonan banding atas Putusan Majelis Pengawas Wilayah;

- (2) Majelis Pengawas Pusat mulai melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan banding dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender sejak berkas diterima;
- (3) Majelis Pengawas Pusat berwenang memanggil Pelapor dan Terlapor untuk dilakukan Pemeriksaan guna didengar keterangannya;
- (4) Putusan diucapkan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak berkas diterima;
- (5) Putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memuat alasan dan pertimbangan yang cukup, yang dijadikan dasar untuk menjatuhkan putusan;
- (6) Putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditandatangani oleh Ketua, Anggota, dan sekretaris Majelis Pengawas Pusat;
- (7) Putusan Majelis Pengawas Pusat disampaikan kepada Menteri dan salinannya disampaikan kepada pelapor, terlapor, Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah, Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak putusan diucapkan.

Dalam angka 3 butir 1 Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.39-PW.07.10.Tahun 2004, mengenai tugas Majelis Pengawas, bahwa Majelis Pengawas Pusat berwenang untuk melaksanakan ketentuan yang tersebut dalam Pasal 77, 84 UUJN, dan 85 UUJN, dan kewenangan lain, yaitu:

- (1) Memberikan izin cuti lebih dari 1 (satu) tahun dan mencatat izin cuti dalam sertipikat cuti;
- (2) Mengusulkan kepada Menteri pemberian sanksi pemberhentian sementara;
- (3) Mengusulkan kepada Menteri pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat;
- (4) Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil putusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi, kecuali sanksi berupa teguran lisan dan tertulis;

- (5) Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil putusan dalam tingkat banding terhadap penolakan cuti dan putusan tersebut bersifat final.

Majelis Pengawas Pusat berkewajiban menyampaikan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 huruf a kepada Menteri dan Notaris yang bersangkutan dengan tembusan kepada Majelis Pengawas Wilayah dan Majelis Pengawas Daerah yang bersangkutan serta Organisasi Notaris.

## **2.2 PPAT**

### **2.2.1 Pengertian PPAT**

Pengertian PPAT diatur dalam berbagai macam peraturan perundang-undangan, diantaranya adalah PP 37 tahun 198 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 198 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP 24 197 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, serta peraturan perundang-undangan lainnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih spesifiknya diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Pasal 1 angka 1 PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam Pasal 1 angka 24 PP 24 tahun 1997, ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk melakukan 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, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan<sup>21</sup>. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **2.2.2 Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT**

Seorang PPAT memiliki Tugas pokok dan kewenangan yang harus dilaksanakan. Tugas Pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 PP 37 tahun 1998, dimana:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ( Jakarta: Djambatan, 2005 ), hlm 483.

- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kemudian Pasal 3 PP 37 tahun 1998 menjelaskan:

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

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 4 PP 37 tahun 1998. Pasal 4 ayat (1) PP 37 tahun 1998 menjelaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut Pasal 4 ayat (2) PP 37 tahun 1998 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.

Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas dibidang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam pasal 40 (Pemindahan Hak), Pasal 44 (Pembebanan Hak), Pasal 51 (Pembagian Hak Bersama), dan Pasal 62 (Sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan yang berlaku) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan, juga terdapat ketentuan mengenai kedudukan dan Tugas PPAT serta pelaksanaannya. Dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang tersebut untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah, dan Akta Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan. Dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak Tanggungan, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Juga dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun terdapat ketentuan mengenai tugas PPAT sebagai Pejabat yang berwenang membuat Akta Pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Pasal 22 PP 37 tahun 1998, seorang PPAT harus membacakan/menjelaskan akta yang dibuatnya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

### **2.2.3 Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT**

Pasal 5 ayat PP 37 tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu. Pasal 5 ayat (3) PP 37 tahun 1998 mengatur bahwa:

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus :

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi

Universitas Indonesia

negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT diatur dalam Pasal 6 PP 37 TAHUN 1998. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Pasal 15 PP 37 tahun 1998, sebelum menjalankan jabatannya seorang PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan. PPAT Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT. PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru.

Pasal 16 PP 37 tahun 1998 menegaskan bahwa untuk keperluan pengangkatan sumpah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 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 surat keputusan

Universitas Indonesia

pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT, maka keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum. Kepala Kantor Pertanahan melaksanakan pengambilan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dalam waktu 1 (satu) bulan setelah diterimanya laporan sebagaimana dimaksud pada ayat Pasal 16 ayat (1) PP 37 tahun 1998. Ketentuan-ketentuan tersebut juga berlaku untuk Camat yang karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Pengambilan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara bagi Kepala Desa dilakukan oleh dan atas prakarsa Kepala Kantor Pertanahan di Kantor Kepala Desa yang bersangkutan setelah Kepala Kantor Pertanahan menerima tembusan penunjukann Kepala Desa sebagai PPAT Sementara.

Sumpah jabatan PPAT dan PPAT Sementara dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan para saksi. Bentuk, susunan kata-kata berita acara pengambilan sumpah/janji diatur oleh Menteri (Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) PP 37 tahun 1998).

Pasal 18 PP 37 tahun 1998 menegaskan bahwa:

- (1) PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT.
- (2) Apabila larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasehat Hukum. Namun, PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai pengacara atau advokat dan pegawai negeri, atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah (Pasal 7 ayat (1) dan ayat (2) PP 37 tahun 1998).

Menurut Pasal 8 ayat (1) PP 37 tahun 1998, PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT khusus, karena:

- a. meninggal dunia atau
- b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau

Universitas Indonesia

- c. 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; atau
- d. diberhentikan oleh Menteri.

Pada Pasal 8 ayat (2) PP 37 tahun 1998, PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.

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 (Pasal 9 PP 37 tahun 1998).

Pasal 10 PP 37 tahun 1998 menjelaskan:

- (1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :
  - a. permintaan sendiri;
  - 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 atau ABRI;
- (2) 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

Universitas Indonesia

kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

- (3) Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.
- (4) 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.

Pasal 11 PP 37 tahun 1998 menjelaskan:

- (1) PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- (2) Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

#### **2.2.4 Akta PPAT sebagai Akta Otentik**

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam Penjelasan Umum PP 24 tahun 1997 dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data Pendaftaran Tanah.

Ketentuan/syarat-syarat Akta PPAT sebagai Akta Otentik sebenarnya hampir sama dengan syarat-syarat Akta Notaris sebagai Akta Otentik. Akta yang dibuat seorang PPAT merupakan akta otentik, maka harus memenuhi unsur:

1. Terpenuhinya ketentuan Pasal 1868 KUHPerdota

Universitas Indonesia

Pasal 1868 KUH Perdata “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

2. Terpenuhinya ketentuan Pasal 21 dan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37.

Pasal 21 PP 37 tahun 1998 menegaskan bahwa Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 22 PP 37 tahun 1997 menyebutkan Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang (bentuknya baku);
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.

Dikemukakan pula oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum;
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Akta PPAT sebagai Akta Otentik mempunyai Kekuatan Nilai Pembuktian:

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (Uitwendige Bewijskracht)

Kemampuan lahiriah Akta PPAT merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (Acta Publica Probat sese ibsa). Jika dilihat dari luar (lahirmya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada

yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan Akta PPAT. Parameter untuk menentukan Akta PPAT sebagai Akta Otentik, yaitu tandatangan dari PPAT yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

Nilai pembuktian Akta PPAT dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu Akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan Akta Otentik.

Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah Akta PPAT sebagai Akta Otentik, bukan akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat Akta PPAT sebagai Akta Otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke Pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris.

## 2. Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht)

Formal (Formale Bewijskracht) Akta PPAT harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tandatangan para pihak/penghadap, saksi dan PPAT, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh PPAT (Akta Pejabat/Berita Acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan PPAT, dan ketidak benaran tanda tangan para pihak, saksi, dan PPAT ataupun prosedur pembuatan akta yang tidak dilakukan. Dengan kata lain pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari Akta PPAT. Jika tidak mampu ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapapun.

### 3. Kekuatan Pembuktian Materiil (Materiele Bewijskracht)

Materiil (Materiele Bewijskracht) kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (tegenbewijs) keterangan atau pernyataan yang dituangkan/dimuat dalam Akta Pejabat atau keterangan para pihak yang diberikan/disampaikan dihadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setia orang yang datang menghadap Notaris kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. PPAT terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi Akta PPAT mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya menjadi bukti yang sah untuk/diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.



Jika akan membuktikan aspek materiil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa PPAT tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata (dihadapan PPAT) menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materiil dari akta Notaris.

Ketiga aspek tersebut diatas merupakan kesempurnaan Akta PPAT sebagai Akta Otentik dan siapapun terikan oleh akta tersebut. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan Pengadilan, bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta tersebut digradasikan kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

### **2.2.5 Larangan PPAT**

Menurut Pasal 23 ayat (1) PP 37 tahun 1998, PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain. Sedangkan Pasal 23 ayat (2) PP 37 tahun 1998 menentukan bahwa di daerah Kecamatan yang hanya terdapat seorang PPAT yaitu PPAT Sementara dan di wilayah desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara, Wakil Camat atau Sekretaris Desa dapat membuat akta untuk keperluan pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah mengucapkan sumpah jabatan PPAT didepan PPAT Sementara yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 30 PP 37 tahun 1998, PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti.

Pasal 30 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menegaskan bahwa PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi:

- a. Advokat;
  - b. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara/daerah;
  - c. Lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan.
- PPAT yang merangkap jabatan sebagaimana dimaksud diatas, wajib mengajukan permohonan berhenti kepada Kepala Badan.

### 2.2.6 Pembinaan dan Pengawasan PPAT

Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT diatur dalam Pasal 65 sampai dengan Pasal 68 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembinaan dan pengawasan PPAT terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan. Pembinaan dan Pengawasan PPAT tersebut dalam pelaksanaannya oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan.<sup>22</sup>

Pasal 66 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 menjelaskan:

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

---

<sup>22</sup> Indonesia , *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006*, Ps 65 ayat (1) dan (2)

(2) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagai berikut:

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

(3) Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut:

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

### 2.3 HUKUM WARIS

Hukum Waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia atau dengan kalimat lain Hukum Waris mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia serta akibat-akibat bagi

para ahli warisnya. Menurut Pasal 830 KUH Perdata, Hukum waris (pewarisan) hanya berlangsung karena adanya kematian (meninggal dunia).

Harta warisan adalah Harta yang ditinggalkan oleh Pewaris pada saat meninggal dunia untuk dibagikan kepada para ahli waris. Pewaris adalah orang yang telah meninggal dunia yang meninggalkan harta warisan untuk dibagikan kepada para ahli warisnya. Ahli waris adalah orang yang menerima harta warisan dari pewaris. Golongan Ahli Waris ada 4 (empat), yaitu:

#### 1. GOLONGAN I

yaitu Suami/Isteri, anak-anak dan keturunannya. Menurut Pasal 85 KUH Perdata, suami/isteri dari perkawinan kedua dan seterusnya tidak boleh mewaris lebih banyak daripada anak manapun dari perkawinan pertama. Intinya suami/isteri dari perkawinan kedua dan seterusnya, bagian yang diterima sebagai Ahli Waris maksimal seperempat, tapi lebih kecil dari seperempat boleh.

#### 2. GOLONGAN II

Yaitu ayah dan ibu mewaris bersama, saudara kandung, saudara tiri, keturunan saudara (keponakan).

Menurut Pasal 854 KUH Perdata, bapak dan ibu yang masih hidup masing-masing bagiannya mendapat sepertiga apabila pewaris mempunyai 1 (satu) saudara, seperempat apabila ada 2 (dua) saudara, dan seperempat jika mempunyai 2 (dua) saudara atau lebih.

Pasal 855 KUH Perdata menentukan bahwa Bapak atau ibu yang hidup terlama (sudah ada yang meninggal lebih dulu), mendapat setengah jika pewaris mempunyai 1 (satu) saudara laki-laki/perempuan, sepertiga jika mempunyai 2 (dua) saudar laki-laki/perempuan, seperempat jika mempunyai 3 (tiga) atau lebih saudara laki-laki/perempuan.

Pasal 856 KUH Perdata, bila pewaris tidak meninggalkan keturunan maupun suami isteri sedang bapak maupun ibunya meninggal dunia lebih dahulu maka warisan menjadi hak saudara laki-laki/perempuan.

Pasal 857 KUH Perdata menentukan bahwa saudara-saudara kandung masing-masing mendapat bagian sama besar. Apabila saudara kandung dari perkwinan yang berbeda, maka warisan dibagi menjadi 2 (dua)

Universitas Indonesia

bagian, yaitu setengah bagian untuk saudara garis ayah dan setengah bagian untuk saudara garis ibu.

### 3. GOLONGAN III

Yaitu kakek dan nenek dari garis ayah, kakek dan nenek dari garis ibu.

Pasal 853 KUH Perdata, keluarga sedara garis lurus keatas, baik garis ayah maupun garis ibu. Asas : dalam pewarisan Golongan III otomatis menjadi kloving (pembelahan/pemisahan) warisan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu setengah bagian untuk keluarga ayah dan setengah bagian untuk keluarga ibu.

### 4. GOLONGAN IV

Yaitu paman dan bibi garis ayah, paman dan bibi garis ibu (sampai dengan derajat keenam).

Pasal 858 KUH Perdata, bilamana tidak ada saudara Golongan II dan sanak saudara dalam salah satu garis lurus keatas (Golongan III), maka: setengah warisan (kloving) menjadi bagian keluarga sedarah garis lurus keatas yang masih hidup dan setengah bagian lainnya menjadi bagian para sanak saudara dalam garis lain.

Harta bersama yaitu Harta yang diperoleh selama perkawinan. Harta bawaan adalah harta yang dibawa dari masing-masing suami dan isteri diperoleh sebelum perkawinan berlansung. Harta bersama suami isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, sedangkan Harta bawaan yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Hukum waris yang berlaku sesuai dengan hukum perdata mengacu pada hukum keluarga dimana mengakui perkawinan yang sah yang dicatatkan kantor catatan sipil, memenuhi Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Undang-undang ini berlaku efektif pada tanggal 1 Oktober 1975

Menurut Pasal 119 KUH Perdata, mulai saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum belakulah persatuan bulat antara kekayaan suami dan istri, sekedar mengenai itu dengan perjanjian kawin tidak ada ketentuan lain. Persatuan itu sepanjang perkawinan tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan sesuatu persetujuan antara suami isteri. Dalam arti perkawinan suami isteri yang dicatatkan dalam catatan sipil, maka akibat dari perkawinan tersebut terjadi percampuran harta, yaitu harta yang dimiliki selama perkawinan yaitu harta gono-gini. Undang-undang memungkinkan suami isteri yang menikah di catatkan di catatan sipil membuat perjanjian kawin yang dikenal dengan pisah harta. Artinya antara suami-isteri tidak ada percampuran harta.

Prinsip Hukum Waris, Pewarisan terjadi apabila ada kematian jika tidak ada kematian, maka tidak ada pewarisan. Oleh karena itu apabila ada ayah dan anak meninggal secara bersama-sama dalam kecelakaan maka tidak saling mewaris. Namun apabila beda beda beberapa menit, maka pewarisan terjadi.

Sistem hukum waris terdiri dari:

1. Pribadi, yaitu Ahli warisnya perorangan.
2. Bilateral, yaitu mewaris dari Ibu dan Bapak.
3. Penderajatan , yaitu ahli waris yang derajatnya lebih dekat dengan pewaris menutup ahli waris yang lebih jauh.

Ada 2 (dua) jenis pewarisan, yaitu:

1. Menurut Undang-Undang (AB INTESTATO)

Yaitu anak daripada pewaris, berlaku otomatis berdasarkan Undang-Undang termasuk juga suami/isteri yang hidup terlama, keluarga sedarah sah/luar kawin.

Mewaris menurut Undang-Undang ada 2 (dua) macam, yaitu mewaris langsung untuk diri sendiri/secara pribadi dan mewaris karena menggantian.

2. Menurut wasiat (Testamenter)

Yaitu pewaris menunjuk Ahli Waris berdasarkan surat wasiat.

Menurut Pasal 832 KUH Perdata, harta warisan jatuh kepada Negara apabila tidak terdapat ahli waris sampai derajat keenam. Pasal 861 KUH Perdata menegaskan bahwa lebih dari derajat keenam tidak mewaris, keluarga sedarah dengan yang meninggal bertalian keluarga dalam garis menyimpang lebih dari derajat keenam tidak mewaris. Suami isteri yang telah cerai bukan ahli waris. Suami isteri yang pisah meja dan tempat tidur tetap saling mewaris.

Fungsi daripada Notaris dalam Hal Waris antara lain untuk membuat Surat Keterangan Hak Mewaris (SKW). Surat keterangan Hak Mewaris adalah suatu alat bukti yang kuat tentang adanya suatu peralihan hak atas suatu harta peninggalan dari pewaris kepada para ahli waris. Artinya bahwa telah terjadi peralihan kepemilikan harta peninggalan dari kepemilikan pewaris menjadi kepemilikan secara bersama para ahli waris sesuai dengan jumlah ahli waris. Surat Keterangan Hak mewaris, sebagai alat bukti dapat dipakai sebagai dasar hak bagi para ahli waris untuk melakukan perbuatan hukum atas harta peninggalan yang diterimanya. Hanya saja dalam melakukan perbuatan hukum tersebut harus dilakukan secara bersama-sama oleh seluruh ahli waris. Jika ada salah seorang ahli waris tidak setuju, maka akan mengakibatkan bahwa perbuatan hukum yang akan dibuat tersebut menjadi tidak dapat dilakukan. Berdasarkan Surat Keterangan Hak Mewaris, para ahli waris secara bersama-sama dengan seluruh ahli waris yang tidak dapat dipisahkan, dapat melakukan suatu perbuatan hukum baik mengenai tindakan kepengurusan maupun mengenai tindakan kepemilikan<sup>23</sup>. Tindakan kepengurusan, misalnya:

- i. Semua ahli waris secara bersama-sama, antara lain berhak menguasai, menggunakan, menikmati, menempati, menyewakan dan tindakan kepengurusan lainnya atas barang harta peninggalan yang diterima.
- ii. Melakukan balik nama atas barang harta peninggalan yang diterima, dari atas nama pewaris menjadi atas nama seluruh ahli waris.

---

<sup>23</sup> I Gede Purwacaraka, *Keterangan Hak Mewaris yang dibuat oleh Notaris*, ( Jakarta: Program Spesialis Notariat dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999 ), hlm 6.

Tindakan kepemilikan, misalnya:

1. Khusus untuk barang-barang harta peninggalan berupa tanah, maka dapat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat, yaitu
  - Melakukan pendaftaran peralihan hak (balik nama) untuk tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat).
  - Melakukan permohonan hak baru (sertipikat) atas tanah yang belum terdaftar, seperti misalnya tanah girik, tanah bekas hak barat, tanah negara.
2. Menggadaikan atau dengan cara apapun menjaminkan barang-barang harta peninggalan tersebut kepada pihak lain atau kreditor, apabila ahli waris hendak meminjam uang atau meminta kredit.
3. Mengalihkan barang-barang harta peninggalan tersebut kepada pihak lain, misalnya menjual, menghibahkan, melepaskan hak dan lain-lainnya yang sifatnya berupa suatu peralihan hak.
4. Merubah status kepemilikan bersama atas barang harta peninggalan menjadi milik dari masing-masing ahli waris dengan cara melakukan membuat akta pembagian dan pemisahan harta peninggalan dihadapan Notaris.

Fungsi PPAT dalam hal waris adalah membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APBH), yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat umum dalam hal ini PPAT yang berisi tentang pembagian harta peninggalan pewaris yang kepada para ahli warisnya. Dalam hal PPAT membuat Akta Pembagian Hak Bersama (PPAT) diatur dalam Pasal 2 PP 37 tahun 1998.

Apabila ada pewaris yang meninggalkan seorang istri dan 3 (tiga) orang anak, dimana terjadi percampuran harta, maka istri tersebut mendapatkan setengah bagian harta campur ditambah setengah bagian harta peninggalan. Harta peninggalannya setengah dibagi 4 (empat). Jadi, istri mendapatkan lima per delapan. Sedangkan 3 orang anak itu masing-masing mendapatkan setengah harta peninggalan dikalikan seperempat, yang hasilnya menjadi seperdelapan.



Namun apabila ada pewaris yang meninggalkan seorang istri dan 3 (tiga) orang anak. Dan mengadakan perjanjian kawin sehingga menyebabkan pisah harta, maka istri tersebut mendapatkan seperempat harta peninggalan. Dan ketiga anak-anak tersebut masing-masing mendapatkan seperempat harta peninggalan. Dimana harta peninggalan tersebut dibagi rata menjadi seperempat bagian dari harta peninggalan.

Apabila ada seorang pewaris meninggalkan 3 (tiga) orang anak, maka masing-masing dari ahli waris tersebut mendapatkan sepertiga bagian dari harta peninggalan.

#### **2.4 URAIAN KASUS PERKARA PUTUSAN MAJELIS PENGAWAS PUSAT NOTARIS Nomor: 02/B/Mj.PPN/XII/2011**

Dalam penulisan tesis ini, penulis akan menganalisa satu kasus yang sesuai dengan judul dari tesis ini yaitu Analisa Yuridis Mengenai Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Yang Dibuat Oleh PPAT yang juga Menjabat Sebagai Notaris adapun kasus yang akan dianalisa oleh penulis yaitu Kasus Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor: 02/B/Mj.Ppn/Xii/2011.

#### **POSISI KASUS/ TENTANG DUDUK PERKARANYA:**

Kasus berawal bahwa adanya laporan dari pelapor yang sekarang disebut Pembanding, yaitu “Dr. IM” terhadap terlapor/terbanding yaitu Notaris/PPAT “VM”. Bahwa dengan ini Pelapor memohon bantuan Majelis Pengawas Wilayah Notaris terhadap permasalahan Pelapor yang telah dirugikan Terlapor yang telah menerbitkan/membuat Akta Pembagian Hak Bersama yang berisikan keterangan-keterangan yang tidak sama dengan keterangan Terlapor ucapkan kepada Pelapor dan Pelapor mohon Bantuan Majelis Pengawas Wilayah Notaris untuk memeriksa dan mengadili Terlapor yang dengan sengaja membuat Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007 yang telah merugikan Pelapor.

Bahwa terhadap laporan pelapor kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat terhadap terlapor berkenaan dengan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007 sebagaimana di maksud

Universitas Indonesia

dalam surat Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat tanggal 24 Mei 2010, Saudara Heryan M, melalui surat tertanggal 7 Juni 2010, memberikan keterangan sebagai berikut :

Mengenalkan saya Heryan M, adalah anak sulung 3 (tiga) bersaudara dengan adik saya HM dan Dr. IM/pelapor, Putra Putri dari Almarhum TM dan Almarhumah Hen M. Bahwa pada tanggal 13 Agustus 2007, Ibu kami (Nyonya Hen M), meninggal dunia di Cileduk Kabupaten Cirebon, saya di beritahu meninggalnya itu oleh karyawan Ibu bukan oleh kedua adik saya yang tinggal di Cileduk. Pada jam 18.00 WIB saya sampai dan setelah melihat jenazah Ibu, saya masuk kedalam dan melihat kamar tidur Ibu berserakan, semua lemari dalam keadaan terbuka dan kosong padahal semua surat berharga dan semua barang-barang berharga disimpan dalam lemari tersebut.

Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2007, kami bertiga dipertemukan di kantor Polsek dan Kapolsek menanyakan kepada IM, mengapa barang milik Ibu yang terdiri dari Sertipikat atas tanah, surat berharga lainnya dan perhiasan dibawa kerumahnya dan dijawab minta bagi waris. Atas jawaban IM tersebut dan pada kesempatan itu, IM menyerahkan 7 (tujuh) sertipikat atas tanah kepada saya, sedangkan surat berharga lain dan barang perhiasan tidak di serahkan. Kemudian kami melakukan musyawarah untuk mufakat mengenai pembagian untuk waris atas barang tidak bergerak dan dibuatlah Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007.

Bahwa surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 yang telah di tandatangani kami bertiga dan diserahkan kepada terlapor untuk di proses dan ditindak lanjuti. Kemudian pada tanggal 25 September 2007 kami bertiga menandatangani Akta Pernyataan di Kantor Notaris VM/terlapor yang menyatakan kami bertiga adalah anak dari Almarhum TM dan Almarhumah Hen M.

Bahwa Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat pada tanggal 18 Januari 2011 telah melakukan sidang yang hasilnya dituangkan dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat tanggal 1 Februari 2011, sebagai berikut :

Bahwa Terlapor di laporkan oleh Pelapor kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat berdasarkan surat tanggal 2 Maret 2010

Universitas Indonesia

perihal pengaduan Notaris VM, Notaris Kabupaten Cirebon dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa Terlapor telah membuat Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007 dengan dasar Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 dilaksanakan di Mapolsek Pabuaran atas inisiatif dan kemauan Heryan M dan dibantu oleh personel dari Malposek Pabuaran Cirebon dalam suasana pemaksaan, bentakan dan ejekan yang dilakukan oleh Heryan M terhadap HM dan IM.

Bahwa Pelapor maupun HM tidak pernah datang ke Kantor Notaris VM untuk membuat suatu Akta apapun, dan tidak pernah membubuhkan tanda tangannya pada Akta tersebut.

Bahwa terhadap pengaduan Pelapor tersebut, Terlapor memberikan tanggapan sebagai berikut:

Bahwa Terlapor memenuhi Surat Panggilan Sidang dari Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat pada tanggal 7 Mei 2010 pukul 15.30 WIB untuk memberikan konfirmasi atas laporan Pelapor.

Bahwa kronologis pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007 yang dibuat Terlapor selaku Notaris/PPAT Kabupaten Cirebon adalah sebagai berikut:

1. Terlapor menerima dari saudara Heryan M Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 yang ditandatangani oleh Heryan M, HM, dan IM dan Heryan M meminta untuk menindaklanjuti Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 ;
2. Setelah melalui proses mendapatkan Surat Keterangan Wasiat dari Kementerian Hukum dan HAM RI, validasi sertipikat surat pernyataan ahli waris dari ketiga ahli wari, surat keterangan hak waris, maka sebagai PPAT dibuahkan Akta Pembagian Hak Bersama yang ditandatangani oleh ketiga ahli waris yaitu Heryan M, HM, dan IM dihadapan Terlapor.
3. Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Hibah yang menjadi hak HM dan IM belum dapat di buat karena mereka belum mau membayar pajak atas transaksi tersebut;

Bahwa dikemudian hari, Terlapor mendapatkan Surat panggilan dari Pengadilan Negeri Sumber untuk menghadiri sidang pengadilan dengan Penggugat HM dan IM. Sedangkan Tergugat I adalah Heryan M dan Terlapor sebagai Tergugat II, serta Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon sebagai Tergugat III.

Bahwa pada tanggal 10 September 2008 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumber memberikan putusan, antara lain:

1. Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 yang ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum, maka petitum angka 5 pada gugatan Penggugat harus ditolak;
2. Dalil Penggugat dalam Petitum juga harus ditolak.

Bahwa hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon dalam Suratnya kepada Polres Sumber sehubungan dengan laporan IM adalah sebagai berikut:

- Bahwa Notaris VM tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan pelanggaran Kode Etik Notaris dan Jabatan Notaris;
- Bahwa Notaris VM dalam membuat Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007 atas permintaan tiga orang yaitu: Heryan M, HM, dan IM telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bahwa Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat, memutuskan:

Menyatakan pengaduan Pelapor/Dr. IM tidak dapat diterima, karena terhadap pengaduannya telah diperiksa dan ditolak dalam Putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 10 September 2008, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.

Bahwa berdasarkan surat Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Cirebon tanggal 7 Juli 2011 yang ditujukan kepada Kapolres Cirebon, untuk memenuhi surat dari Kepolisian Republik Indonesia daerah Jawa Barat Resort Cirebon, tanggal 24 Juni 2011 perihal permintaan izin pemeriksaan Notaris terhadap Notaris VM, dengan ini disampaikan Berita Acara Rapat Majelis

Pengawas Daerah Kabupaten Cirebon tanggal 4 Juli 2011, menerangkan antara lain :

1. Bahwa memperhatikan putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat tanggal 1 Februari 2011 telah diputuskan bahwa “pengaduan Pelapor dr. IM tidak dapat diterima karena terhadap pengaduannya telah di periksa dan ditolak dalam putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 10 September 2008 putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti. Bahwa “VM” dalam menjalankan tugas/jabatannya sebagai Notaris/PPAT selaku terlapor yang sekarang disebut terbanding, dalam membuat Akta Pembagian Hak Bersama tersebut telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena sebelum akta tersebut dibuat Terbanding/Terlapor telah melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
2. Bahwa Terlapor telah melakukan konfirmasi terlebih dahulu atas kesepakatan ahli waris Pembanding/Terlapor (Dr. IM, dkk) yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2010 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup.
3. Bahwa Terlapor telah melakukan pengecekan ke daftar wasiat Kementerian Hukum dan HAM RI di Jakarta untuk melakukan pengecekan ada tidaknya wasiat yang dibuat oleh Almarhumah “HM”. Bahwa berdasarkan surat yang dikeluarkan oleh Direktur Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI tertanggal 14 September 2007, menerangkan bahwa dalam buku register Seksi Daftar Wasiat Sub Direktorat Harta Peninggalan Direktorat Perdata, tidak terdaftar akta wasiat atas nama almarhumah “HM”.
4. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Bersama para ahli waris tertanggal 20 Agustus 2007 dan surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI tanggal 14 September 2007, Notaris “VM”, Terbanding/Terlapor telah membuat Akta Pernyataan Ahli Waris tanggal 25 September 2007 yang telah

Universitas Indonesia

dibacakan kepada para ahli waris dan ditandatangani dengan sempurna oleh para ahli waris, yang akan dijadikan dasar bagi Notaris yang bersangkutan untuk membuat Surat Keterangan Hak Waris bagi kepentingan para ahli waris tersebut.

5. Berdasarkan akta pernyataan tersebut Terlapor membuat Surat Keterangan Hak Waris tanggal 25 September 2007.
6. Bahwa atas kehendak dan permintaan para pihak Pembanding/Pelapor, Terbanding/Terlapor diminta untuk membuat Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007.

Bahwa tegasnya, pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama tersebut bukan atas kehendak Terlapor tetapi atas permintaan para pihak. Terlapor dalam hal ini hanya menuangkan keinginan para ahli waris dalam akta.

Bahwa penandatanganan Akta Pembagian Hak Bersama tersebut dilakukan dikantor Terlapor bukan di rumah Pelapor sebagaimana pengaduan yang disampaikan oleh Pelapor yang sesuai isi surat perihal Permintaan Ijin Pemeriksaan Notaris.

Bahwa sebelum penandatanganan Akta Pembagian Hak Bersama dilakukan, Notaris/PPAT yang bersangkutan telah membacakan dan menjelaskan isi akta dan selanjutnya akta tersebut ditandatangani dengan sempurna oleh ahli waris sesuai dengan bunyi kalimat yang tertulis pada akhir/penutup akta.

Bahwa dengan demikian setelah memperhatikan langkah-langkah yang ditempuh oleh Terlapor terhadap akta tersebut telah dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian bahwa penandatanganan Akta Pembagian Hak Bersama dimaksud tidak ada unsur paksaan dari pihak Terlapor.

Bahwa Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon, menyatakan tidak memberikan izin kepada Notaris VM untuk diperiksa dan memberikan keterangan sebagai tersangka dihadapan penyidik pada Kepolisian Resort Cirebon tentang hal-hal yang berkenaan dan/ atau berhubungan dengan tindak pidana perbuatan tidak meyenangkan sebagaimana Pasa 335 KUHP sebagaimana yang dituduhkan oleh Dr. IM.

Universitas Indonesia

Bahwa Majelis Pengawas Wilayah Propinsi Jawa Barat melalui surat tertanggal 18 Mei 2011 mengajukan permohonan Banding dan pada tanggal 30 Mei 2011 menyampaikan memori banding yang disampaikan kepada Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris melalui Ketua Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat.

Bahwa Terbanding/Terlapor melalui surat tertanggal 21 Oktober 2011 mengajukan Kontra Memori Banding yang ditujukan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris melalui Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat terhadap Memori Banding tertanggal 30 Mei 2011 yang diajukan oleh Pembanding/Pelapor atas Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat tanggal 1 Februari 2011.

Tanggapan terhadap Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007, Majelis Hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya menyatakan, bahwa Akta Pembagian Hak Bersama adalah Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian:

- a. Kekuatan Pembuktian Eksternal;
- b. Kekuatan Pembuktian Formil;
- c. Kekuatan Pembuktian Materiil.

Menimbang bahwa dengan demikian Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007 adalah sah menurut hukum, begitu juga produk yang diterbitkan seperti Sertipikat Hak Milik No,62/Desa Ciledug Kulo atas nama Heryan M adalah sah menurut hukum.

Bahwa terhadap perkara banding antara Pembanding/Pelapor dan Terbanding/Terlapor Notaris Kabupaten Cirebon melalui surat tertanggal 5 Desember 2011 saudara Heryan M memberikan keterangan tambahan antara lain berdasarkan keputusan-keputusan institusi Pengadilan Negeri Sumber, Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat, maka laporan/memori banding Dr. IM atas pengaduan Notaris yang ditujukan kepada Notaris VM tersebut dapat di kategorikan laporan palsu (tidak benar).

## **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang bahwa Memori Banding dari Pembanding/Pelapor adalah seperti tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding/Terlapor adalah seperti tersebut diatas.

Menimbang bahwa sesuai Pasal 33 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tahun 2004, menetapkan bahwa Pelapor dan atau Terlapor yang merasakan keberatan atas putusan Majelis Pengawas Wilayah berhak mengajukan upaya Hukum Banding kepada Majelis Pengawas Pusat dalam jangka waktu paling lambat 7 hari Kalender terhitung sejak putusan diterima.

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tahun 2004 bahwa penyampaian Memori Banding diajukan dalam jangka waktu paling lambat 14 hari kalender terhitung sejak Banding dinyatakan.

Menimbang bahwa terhadap permohonan Banding Pembanding/Pelapor, Majelis Pengawas Pusat Notaris mempertimbangkan oleh karena Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat tanggal 1 Februari 2011 diterima dan sekaligus menyatakan banding pada tanggal 18 Mei 2011, maka sesuai dengan ketentuan pasal 33 ayat (3) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tahun 2004 bahwa jangka waktu pengajuan permohonan banding disampaikan paling lambat tanggal 25 Mei 2011.

Menimbang bahwa upaya hukum banding yang disampaikan oleh Pembanding/Pelapor sesuai dengan tata cara pengajuan banding sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tahun 2004, Majelis Pengawas Pusat mempertimbangkan bahwa permohonan Pembanding/Pelapor dapat diterima dan sesuai register perkara banding Majelis Pengawas Pusat Notaris atas permohonan banding Pembanding/Pelapor tanggal 19 Desember 2011, setelah persyaratan pemeriksaan banding terpenuhi untuk dilakukan pemeriksaan.



Menimbang bahwa pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007 atas permintaan tiga orang yaitu heryan M, HM dan IM berdasarkan Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007.

Menimbang bahwa Terbanding/Terlapor dalam membuat Akta Pembagian Hak Bersama tersebut telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena sebelum akta tersebut dibuat Terbanding/Terlapor telah melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Bahwa Terlapor telah melakukan konfirmasi terlebih dahulu atas kesepakatan ahli waris Pembanding/Terlapor (Dr. IM,dkk) yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2010 yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup.
2. Bahwa Terlapor telah melakukan pengecekan ke daftar wasiat Kementerian Hukum dan HAM RI di Jakarta untuk melakukan pengecekan ada tidaknya wasiat yang dibuat oleh Almarhumah "HM". Bahwa berdasarkan surat yang dikeluarkan oleh Direktur Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI tertanggal 14 September 2007, menerangkan bahwa dalam buku register Seksi Daftar Wasiat Sub Direktorat Harta Peninggalan Direktorat Perdata, tidak terdaftar akta wasiat atas nama almarhumah "HM".
3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Bersama para ahli waris tertanggal 20 Agustus 2007 dan surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI tanggal 14 September 2007, Notaris "VM", Terbanding/Terlapor telah membuat Akta Pernyataan Ahli Waris tanggal 25 September 2007 yang telah dibacakan kepada para ahli waris dan ditandatangani dengan sempurna oleh para ahli waris, yang akan dijadikan dasar bagi Notaris yang bersangkutan untuk membuat Surat Keterangan Hak Waris bagi kepentingan para ahli waris tersebut.

4. Bahwa atas kehendak dan permintaan para pihak Pembanding/Pelapor, Terbanding/Terlapor diminta untuk membuat Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007.

Menimbang bahwa setelah diteliti dengan cermat pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007 dihadapan Terbanding/Terlapor telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, Akta yang dibuat dihadapan Terbanding/Terlapor mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta otentik.

Menimbang bahwa Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat tanggal 18 Januari 2011 telah melakukan sidang yang hasilnya dituangkan dalam Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat tanggal 1 Februari 2011 yang amar putusannya: menyatakan pengaduan Pelapor/ Dr. IM tidak dapat diterima, karena terhadap pengaduannya telah di periksa dan ditolak dalam putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 10 September 2008, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.

Menimbang bahwa berdasarkan surat Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Cirebon tanggal 7 Juli 2011 yang ditujukan kepada Kapolres Cirebon, untuk memenuhi surat dari Kepolisian Republik Indonesia daerah Jawa Barat Resort Cirebon tanggal 24 juni 2011 perihal permintaan izin pemeriksaan Notaris terhadap Notaris VM. Yang dituangkan dalam berita acara rapat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon tanggal 4 Juli 2011, menerangkan bahwa tidak memberikan izin kepada Notaris VM untuk diperiksa dan memberikan keterangan sebagai tersangka dihadapan penyidik kepada Kepolisian Resort Cirebon tentang hal-hal yang berkenaan dan/atau berhubungan dengan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana pasal 335 KUHP sebagaimana yang dituduhkan oleh Dr. IM Pembanding/Pelapor.

Menimbang bahwa terhadap perkara banding antara Pembanding/Pelapor dan Terbanding/Terlapor Notaris Kabupaten Cirebon melalui surat tertanggal 5 Desember 2011 saudara Heryan M memberikan keterangan tambahan antara lain berdasarkan keputusan-keputusan institusi

Universitas Indonesia

Pengadilan Negeri Sumber, Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Propinsi Jawa Barat, maka laporan/memori banding Dr. IM atas pengaduan Notaris yang ditujukan kepada Notaris VM tersebut dapat di kategorikan laporan palsu (tidak benar).

Menimbang bahwa Majelis Pengawas Pusat Notaris telah mempertimbangkan atas fakta-fakta hukum terhadap dalil-dalil Pembanding/Pelapor maupun Terbanding/Terlapor sebagaimana dituangkan dalam Memori Banding dan Kontra Memori Banding.

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 30 ayat (3) jo Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tahun 2004 menyatakan bahwa Majelis Pengawas Pusat dapat mengambil putusan sendiri berdasarkan kebijaksanaan dan keadilan, dan Majelis Pengawas Pusat dapat menguatkan, merubah, atau membatalkan Putusan Majelis Pengawas Wilayah dan memutuskan sendiri.

#### **MEMUTUSKAN**

Majelis Pengawas Pusat dengan ini memutuskan :

4. Menolak permohonan banding Pembanding dahulu Pelapor;
5. Menyatakan Terbanding/Terlapor telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan undang-undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Perundang-undangan lainnya.

#### **2.5 ANALISA MENGENAI OTENTISITAS AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT YANG JUGA MENJABAT SEBAGAI NOTARIS (STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS Nomor: 02/B/Mj.PPN/XII/2011)**

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Dimana Notaris sebagai pejabat publik yang mempunyai wewenang tertentu sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN. Dengan wewenang yang ada pada Notaris, maka akta Notaris mengikat para pihak atau penghadap yang tersebut di dalamnya atau siapa saja yang

Universitas Indonesia

berkepentingan dengan akta tersebut yang apabila dalam pembuatan akta Notaris itu memenuhi :

- a. berwenangnya Notaris itu untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak
- b. secara lahiriah, formal dan materil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris, maka akta Notaris tersebut harus dianggap sah.

Berdasarkan Pasal 15 ayat 2 huruf f UUJN, seorang Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sehingga seorang Notaris juga menjabat sebagai PPAT. Seorang Notaris yang merangkap juga sebagai PPAT dalam mengemban tugasnya dituntut untuk menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak para pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris/PPAT tersebut harus menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan tentang kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menegaskan bahwa 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. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah sebagai berikut :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;

Universitas Indonesia

- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditanatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Berdasarkan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor: 02/B/Mj.Ppn/Xii/2011, Akta yang dibuat dihadapan PPAT “VM” yang juga menjabat sebagai Notaris memiliki pembuktian sebagai akta otentik, karena berdasarkan pertimbangan dari putusan Pengadilan Negeri Sumber , Putusan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon, dan Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat.

Dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumber memberikan putusan, antara lain:

1. Surat Pernyataan Bersama yang dibuat oleh para ahli waris dan ditandatangani oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut huku, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;
2. Dalil Penggugat dalam Petitum juga harus ditolak.

Hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon bahwa :

1. PPAT “VM” yang juga menjabat sebagai Notaris tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan pelanggaran Kode Etik Notaris dan Jabatan Notaris.
2. Bahwa PPAT “VM” yang juga menjabat sebagai Notaris dalam membuat Akta Pernyataan Hak Bersama atas permintaan 3 (tiga) orang yaitu HT M, HI M, dan IM telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat, memutuskan:  
Menyatakan pengaduan Pelapor/”Dr. IM” tidak dapat diterima, karena terhadap pengaduannya telah diperiksa dan ditolak dalam putusan Pengadilan

Negeri Sumber, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.

Dalam hal ini, Notaris “VM” yang menjabat sebagai PPAT selaku terlapor yang sekarang disebut terbanding, dalam membuat Akta Pembagian Hak Bersama tersebut telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena sebelum akta tersebut dibuat Terbanding/Terlapor telah melakukan:

1. Konfirmasi terlebih dahulu atas kesepakatan ahli waris Pemanding/Terlapor (Dr. IM,dkk) yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup.
2. Melakukan pengecekan ke daftar wasiat Kementerian Hukum dan HAM RI di Jakarta untuk melakukan pengecekan ada tidaknya wasiat yang dibuat oleh Almarhumah “HM”. Bahwa berdasarkan surat yang dikeluarkan oleh Direktur Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI tertanggal 14 September 2007, menerangkan bahwa dalam buku register Seksi Daftar Wasiat Sub Direktorat Harta Peninggalan Direktorat Perdata, tidak terdaftar akta wasiat atas nama almarhumah “HM”.
6. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Bersama para ahli waris tertanggal 20 Agustus 2007 dan surat Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM RI tanggal 14 September 2007, Notaris “VM”,Terbanding/Terlapor telah membuat Akta Pernyataan Ahli Waris tanggal 25 September 2007 yang telah dibacakan kepada para ahli waris dan ditandatangani dengan sempurna oleh para ahli waris, yang akan dijadikan dasar bagi Notaris yang bersangkutan untuk membuat Surat Keterangan Hak Waris bagi kepentingan para ahli waris tersebut.
7. Bahwa atas kehendak dan permintaan para pihak Pemanding/Pelapor, Terbanding/Terlapor diminta untuk membuat Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dari Putusan Pengadilan Negeri Sumber , Putusan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon, Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat, maka pada hari Selasa tanggal 27 September 2011 Majelis Pengawas Pusat memutuskan:

1. Menolak permohonan banding Pembanding dahulu Pelapor;
2. Menyatakan Terbanding/Terlapor telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku

Selain melihat pertimbangan-pertimbangan dari Putusan Pengadilan Negeri Sumber , Putusan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon, Putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat, dan Majelis Pengawas Pusat Notaris, otentitas suatu akta PPAT dapat dilihat dari syarat-syarat otentitas suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Umum dalam hal ini Notaris/PPAT “VM”. Karena akta yang dibuat seorang PPAT merupakan akta otentik, maka harus memenuhi unsur:

1. Terpenuhinya ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata.

Pasal 1868 KUH Perdata “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Syarat-syarat Akta Otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) seorang Pejabat Umum.

Dalam kasus putusan Majelis Pengawas Pusat ini, Akta Pembagian Hak Bersama ini sudah dibuat dihadapan seorang pejabat umum dalam hal ini adalah PPAT “VM”.

- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat dihadapan PPAT “VM” ini bentuknya sudah sesuai dengan yang diatur dengan UUJN.

- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Universitas Indonesia

Akta Pembagian Hak Bersama tersebut dibuat dihadapan seorang Pejabat umum dalam hal ini PPAT “VM”. Dimana PPAT “VM” memiliki kewenangan untuk membuat Akta Pembagian Hak Bersama tersebut.

2. Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat dihadapan PPAT “VM” sudah memenuhi ketentuan Pasal 21 dan Pasal 22 PP 37 tahun 1998 dimana menurut Pasal 21 PP 37 tahun 1998 Akta Pembagian Hak Bersama ini dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri dan dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembaran yang diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwin. 2 (dua) lembar tersebut terdiri dari:

- Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan;
- Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan Pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan APHT, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Menurut Pasal 22 PP 37 tahun 1998, Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT. Dalam hal ini, menurut keterangan PPAT “VM” tersebut, ia telah membacakan Akta Pembagian Hak Bersama tersebut kepada para pihak/penghadap dan saksi-saksi sebelum Akta Pembagian Hak Bersama tersebut ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT sehingga PPAT “VM” tidak melanggar ketentuan Pasal 21 dan 22 PP 37 tahun 1998.

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat dihadapan PPAT “VM” telah memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materil. Dimana secara lahiriah, Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) tersebut terdapat cap/stempel yang memuat Lambang Negara Republik Indonesia

Universitas Indonesia



(lambang Garuda) dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan Nama, Jabatan dan Tempat Kedudukan Notaris, serta Tandatangan Notaris. Secara Formil, Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) tersebut dilihat dari bentuk aktanya sudah sesuai dengan Pasal 38 UUJN, dimana setiap akta terdiri dari awal akta atau kepala akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta. Secara materiil Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) tersebut dilihat dari isi akta. Isi Akta Pembagian Hak Bersama tersebut sudah sesuai dengan kehendak atau keinginan para pihak dalam hal ini adalah para Ahli Waris.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, maka dalam membuat Akta Pembagian Hak Bersama tersebut PPAT “VM” telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan PP 37 tahun 1998, sehingga Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT “VM” yang menjabat juga sebagai Notaris adalah memiliki pembuktian sebagai Akta Otentik.

Menurut Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Ayat (3) nya menentukan bahwa Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena wasiat hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) tersebut dapat dikenakan sanksi administrasi dan berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,-. (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Dalam kasus ini PPAT/Terlapor dapat dikenakan sanksi administrasi dan berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,-. (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran, karena telah membuat Akta Pembagian Hak Bersama (Akta Pembagian Hak Bersama) dimana Ahli Waris HM dan IM belum membayar pajak negara.

## **2.6 SANKSI YANG DIBERIKAN KEPADA PPAT YANG JUGA MENJABAT SEBAGAI NOTARIS APABILA PPAT TERBUKTI MELANGGAR KODE ETIK PROFESI PPAT**

Sanksi adalah bentuk hukuman yang dijatuhkan bagi yang melakukan pelanggaran. Pasal 10 PP 37 tahun 1998 menjelaskan:

- (1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :
  - a. permintaan sendiri;
  - 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 atau ABRI;
  
- (2) 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 atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menegaskan bahwa:

- (1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena :
  - a. permintaan sendiri;
  - b. tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
  - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - d. diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI
- (2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :
  - a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - c. melanggar kode etik profesi.
- (3) Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain :
  - a. memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundangundangan;
  - b. dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5);
  - c. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;

- d. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); dan
  - e. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.
- (4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain:
- a. membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - b. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - c. melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
  - d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - e. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
  - f. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
  - g. pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
  - h. pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan untuk perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
  - i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan sesuai akta yang dibuatnya;

Jadi, berdasarkan Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, apabila seorang PPAT telah terbukti melanggar pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajibannya sebagai PPAT serta

terbukti melanggar kode etik profesi PPAT, maka PPAT tersebut dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.

Dan menurut Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN), apabila seorang Notaris yang melakukan pelanggaran ketentuan sebagaimana di maksud dalam Pasal 7, Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b, Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, Pasal 59, dan/atau Pasal 63, dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. Teguran Lisan;
- b. Teguran Tertulis;
- c. Pemberhentian Sementara;
- d. Pemberhentian dengan Hormat;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Menurut Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Ayat (3) nya menentukan bahwa Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena wasiat hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1)

Universitas Indonesia

tersebut dapat dikenakan sanksi administrasi dan berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

Dalam kasus ini PPAT/Terlapor VM dapat dikenakan sanksi administrasi dan berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran, karena telah membuat Akta Pembagian Hak Bersama (Akta Pembagian Hak Bersama) dimana Ahli Waris HM dan IM belum membayar pajak negara.



## **BAB III**

### **PENUTUP**

#### **3.1 KESIMPULAN**

1. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat dihadapan PPAT “VM” yang juga menjabat sebagai Notaris adalah memiliki pembuktian sebagai Akta Otentik. Karena telah memenuhi unsur Pasal 1868 KUH Perdata dan dan memenuhi ketentuan Pasal 21 dan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
2. Apabila seorang PPAT yang apabila telah terbukti melanggar pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajibannya sebagai PPAT, serta terbukti melanggar kode etik profesi PPAT, maka PPAT tersebut dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah. Dan untuk Notaris, apabila seorang Notaris yang telah terbukti melanggar kode etik profesi Notaris, maka Notaris tersebut dapat dikenakan sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat.

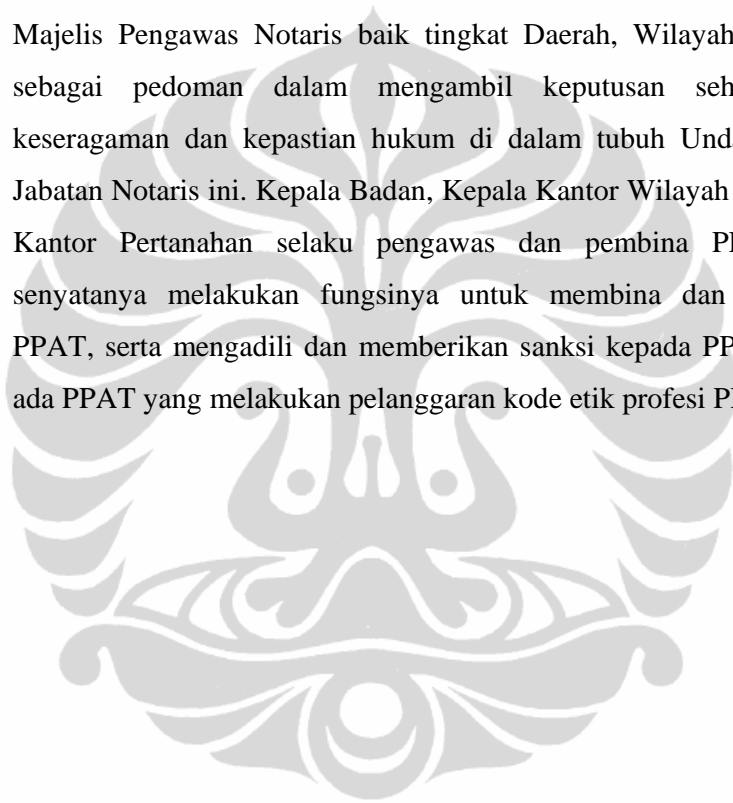
#### **3.2 SARAN**

Selain kesimpulan diatas, kiranya penulis dalam kesempatan ini dapat menambahkan suatu saran yang mungkin dapat dijadikan masukan dalam rangka pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris/PPAT agar Notaris/PPAT selalu aman dalam menjalankan tugas dan kewenangannya tersebut. Saran yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Seharusnya seorang PPAT/Notaris harus mempunyai wawasan yang lebih luas, dalam hal ini PPAT/Notaris sebaiknya harus lebih mengetahui tentang pajak-pajak yang harus dibayar oleh para pihak

(ahli waris) sebelum PPAT/Notaris tersebut membuat akta yang diminta oleh para pihak (para ahli waris). Dan untuk Majelis Pengawas, seharusnya Majelis Pengawas harus dapat lebih memahami kompetensinya dalam membedakan antara tugas Notaris dengan hal-hal diluar itu, dalam hal ini adalah tentang ketidakpuasan ahli waris dalam pembagian harta warisan.

2. Seharusnya dapat dibentuk suatu panduan pemberian sanksi atas pelanggaran Notaris yang dapat digunakan dan dijadikan acuan oleh Majelis Pengawas Notaris baik tingkat Daerah, Wilayah dan Pusat sebagai pedoman dalam mengambil keputusan sehingga ada keseragaman dan kepastian hukum di dalam tubuh Undang-undang Jabatan Notaris ini. Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan selaku pengawas dan pembina PPAT harus senyatanya melakukan fungsinya untuk membina dan mengawas PPAT, serta mengadili dan memberikan sanksi kepada PPAT apabila ada PPAT yang melakukan pelanggaran kode etik profesi PPAT.





## DAFTAR REFERENSI

### Buku

- Adjie, Habib. Hukum Notaris Indonesia. Surabaya: Rafika Aditama, 2008.
- Adjie, Habib. Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Surabaya: Rafika Aditama, 2007.
- Adjie, Habib. Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2005
- Kusumaatmadja, Mochtar dan B. Arief Sidharta. Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I. Bandung: Alumni, 2000.
- Lubis, Suhrawardi K. Etika Profesi Hukum. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Mamudji, Sri, et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Muhammad, Abdulkadir. Etika Profesi Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan. Jakarta: Grafindo, 1993.
- Purwacaraka, I Gede. Keterangan Hak Mewaris yang dibuat oleh Notaris. Jakarta : Program Spesialis Notariat dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999.
- Supriadi. Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Pembuatan Akta....., Eni Wiharyanti, FH UI, 2012.  
Analisa yuridis..., Eni Wiharyanti, FHUI, 2012

Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudi. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Soerodjo, Irawan. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia, Surabaya: Arkola, 2003.

Tobing, G.H.S. Lumban. Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta: Erlangga, 1980.

Tunggal, Hadi Setia. Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris. Jakarta: Harvarindo, 2006.

Asikin, Amiruddin Zainal. Pengantar Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2001.

### **Peraturan Perundang-undangan**

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

Indonesia. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004.

Indonesia. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. UU No.20 Tahun 2000.

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

Pembuatan Akta....., Eni Wiharyanti, FH UI, 2012.

Analisa yuridis..., Eni Wiharyanti, FHUI, 2012

Universitas Indonesia

R Subekti dan R Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta,  
Pradnya Paramita, 2008.

Soerodibroto, R Sunarto, KUHP dan KUHPA Dilengkapi Yurisprudensi Mahkamah Agung  
dan Hoge Raad, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2003.



## SALINAN PUTUSAN

Nomor : 02/B/Mj.PPN/XII/2011

### DENGAN RAKHMAT TUHAN YANG MAHA ESA MAJELIS PEMERIKSA PUSAT NOTARIS

Majelis Pemeriksa Pusat Notaris yang memeriksa dan memutuskan permohonan banding terhadap putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor : 24/MPW-Jabar/II/2011 tanggal 1 Februari 2011, menjatuhkan putusan dalam perkara:

Nama : dr. INTJE MULIANA  
Tempat, Tgl. Lahir : Ciledug, 17 Maret 1960  
Pekerjaan : Dokter  
Alamat : Desa Ciledug Tengah Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon  
Dahulu disebut Pelapor, sekarang disebut Pemanding;

melawan

Nama : VINCENTIA MARJANA, SH  
Pekerjaan : Notaris/PPAT Kabupaten Cirebon  
Alamat : Jl. Merdeka Utara No. 79 Ciledug - Cirebon  
Dahulu disebut Terlapor, sekarang disebut Terbanding;

Majelis Pemeriksa Pusat Notaris, setelah membaca dan mengacu pada ketentuan Pasal 29 ayat (3) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, dan Penetapan Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor M.05.MPPN.12.11 Tahun 2011 tanggal 20 Desember 2011 tentang Pemeriksaan Majelis Pengawas Pusat Notaris Tingkat Banding;

Majelis Pemeriksa Pusat Notaris, setelah membaca berkas perkara banding M-02/BANDING/MPPN/XII/2011 tanggal 19 Desember 2011.

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Bahwa adanya laporan/pengaduan masyarakat terhadap Notaris Vincentia Marjana, SH. Notaris Kabupaten Cirebon (Terlapor), yang berkantor di Jl. Merdeka Utara No. 79 Ciledug - Cirebon, oleh dr. Intje Muliana (Pelapor) beralamat di Desa Ciledug Tengah Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon melalui surat tertanggal 6 Februari 2010 yang ditujukan kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat, sebagai berikut :

Bahwa dengan ini Pelapor memohon bantuan Majelis Pengawas Wilayah Notaris terhadap permasalahan Pelapor yang telah dirugikan oleh Terlapor yang telah menerbitkan / membuat Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 yang berisikan keterangan-keterangan yang tidak sama dengan keterangan Terlapor ucapkan kepada Pelapor dan Pelapor mohon bantuan Majelis Pengawas Wilayah Notaris untuk memeriksa dan mengadili Terlapor yang dengan sengaja membuat Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 yang telah merugikan Pelapor;

Bahwa memperhatikan surat Kepolisian Resort Cirebon No. Pol : B/01/2010/Reskrim tanggal 4 Januari 2010 perihal Permintaan Izin Pemeriksaan Notaris, Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon dalam surat Nomor 12/MPD/III/2011 tertanggal 30 Maret 2010, menyampaikan hasil pemeriksaan Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Cirebon untuk dapat dijadikan bahan pertimbangan penetapan status tersangka atas Notaris Vincentia Marjana, SH. terkait laporan Polisi Nomor : LP/2010/B/XI/2009/JBR/WIL CRB/RES CRB tanggal 17 November 2009 tentang perbuatan tidak menyenangkan oleh Notaris Vincentia Marjana, SH. sebagaimana dimaksud dalam Pasal 335 KUHP, sebagai berikut :

✓ Bahwa Terlapor dalam membuat Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 terlebih dahulu mempertimbangkan adanya Surat Pernyataan Bersama tertanggal 20 Agustus 2007 atas permintaan 3 (tiga) orang yaitu Ir. Heryanto Muliana, Heri Muliana dan Intje Muliana yang menyatakan kehendaknya sesuai dengan Surat Pernyataan Bersama tertanggal 20 Agustus 2007;

✓ Bahwa sebelum Terlapor membuat Akta Pembagian Hak Bersama, terlebih dahulu dibuatkan Akta Pernyataan Nomor 01 tanggal 25 September 2007 dan Akta Keterangan Hak Waris Nomor : 01/KHW/IX/2007 tanggal 25 September 2007 atas Permohonan para penghadap;

✓ Bahwa setelah adanya Akta Pembagian Harta Bersama, Pelapor berubah pikiran tidak menerima kesepakatan yang dibuat dalam Akta Pembagian Hak Bersama tersebut yaitu dengan adanya pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri Sumber dengan register perkara Nomor : 38/Pdt.G/2007PN.Sbr telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat para pihak tergugat dan penggugat telah menerima apa yang menjadi pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Sumber bahkan Pelapor dan Heri Muliana telah mengajukan permohonan eksekusi;

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Sumber telah mempunyai kekuatan hukum dan mengikat semua pihak, Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon sepakat untuk

memberikan pertimbangan selaras dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor : 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr;

Bahwa pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 atas permintaan 3 (tiga) orang yaitu Heryanto Muliana, Heri Muliana dan Intje Muliana dan didasarkan pula Surat Pernyataan Bersama yang dibuat di Kantor Polsek Pabuaran disuatu ruangan Polsek hanya ada 3 (tiga) orang para pihak bebas menentukan kehendaknya dan pihak Polsek tidak ikut campur. Maka surat pembagian bersama tanggal 20 Agustus 2007 dibuat dan ditanda tangani tanpa ada tekanan baik secara fisik maupun psikologis adalah sah menurut hukum;

Bahwa keberatan terhadap Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh Terlapor, keberatan tersebut ditolak oleh Majelis Hakim dalam perkara aquo dengan adanya pencabutan perkara banding, berarti putusan tersebut diterima oleh Pelapor yang berarti Akta Pembagian Harta Bersama Nomor 63 / 2007 yang merupakan bagian dari isi putusan juga diterima oleh Pelapor;

Bahwa setelah diteliti dengan cermat, pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 63 / 2007 dihadapan Terlapor telah sesuai dengan aturan perundang-undangan. Dengan demikian akta yang dibuat dihadapan Tertapor mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik;

Bahwa terhadap laporan Pelapor kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat terhadap Terlapor berkenaan dengan Akta Pembagian Hak Bersama No. 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 sebagaimana dimaksud dalam surat Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat No. 280/MPW-Jabar/IV/2010 tanggal 24 Mei 2010, Saudara Heryanto Muliana melalui surat tertanggal 7 Juni 2010, memberikan keterangan sebagai berikut :

Mengenalkan saya Heryanto Muliana, karyawan perusahaan swasta bertempat tinggal di Jl. Tapekong No. 9B Jakarta Selatan, adalah anak sulung tiga bersaudara dengan adik saya Heri Muliana dan dr. Intje Muliana / Pelapor, putra-putri dari almarhum Tomo Muliana dan almarhumah Heni Muliana;

Bahwa pada tanggal 13 Agustus 2007, ibu kami (Ny. Heni Muliana), meninggal dunia di Ciledug Kabupaten Cirebon, Saya diberitahu meninggalnya ibu oleh karyawan ibu bukan oleh kedua adik saya yang tinggal di Ciledug. Pada jam 18.00 WIB saya sampai dan setelah melihat jenazah ibu, saya masuk kedalam dan melihat kamar tidur ibu berantakan. Semua lemari dalam keadaan terbuka dan kosong padahal semua surat berharga dan barang-barang berharga disimpan dalam lemari tersebut;

Bahwa pada tanggal 20 Agustus 2007, kami bertiga dipertemukan di kantor Polsek dan Kapolsek menanyakan kepada Intje Muliana mengapa barang milik ibu yang terdiri dari sertifikat atas tanah, surat berharga lainnya dan perhiasan dibawa kerumahnya dan dijawab minta bagi waris. Atas jawaban Intje Muliana tersebut dan pada kesempatan itu, Intje Muliana menyerahkan tujuh sertifikat atas tanah kepada saya, sedangkan surat berharga lain dan

barang perhiasan tidak diserahkan. Kemudian kami melakukan musyawarah untuk mufakat mengenai pembagian waris atas barang tidak bergerak dan dibuatlah Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007;

Bahwa Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 yang telah ditanda tangani kami bertiga, dan diserahkan kepada Terlapor untuk diproses dan ditindaklanjuti. Kemudian pada tanggal 25 September 2007 kami bertiga menanda tangani Akta Pernyataan di kantor Notaris Vincentia Marjana, SH. / Terlapor yang menyatakan kami bertiga adalah anak dari almarhum Tomo Muliana dan almarhumah Heni Muliana;

Bahwa pada tanggal 27 September 2007 kembali menandatangani Akta Pembagian Hak Bersama No. 63/2007 yang berisi bawa kami mengakhiri hak bersama atas tanah dan rumah seperti tersebut pada Sertifikat Hak Milik No. S2 / Ciledug Kulon dan menjadi hak saya seperti tertuang dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 setelah itu dilakukan proses balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon. Sedangkan Sertifikat atas tanah lainnya yang menjadi hak Heri Muliana dan Intje Muliana belum diproses untuk balik nama karena mereka tidak bersedia membayar pajak kepada negara atas transaksi tersebut;

Bahwa beberapa minggu kemudian, Heri Muliana dan Pelapor melalui kuasa hukum mereka mendatangi kantor Terlapor meminta agar Akta Pembagian Hak Bersama No. 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 dibatalkan. Dan Terlapor menyatakan akta itu tidak dapat dibatalkan sepihak, harus ada persetujuan dari semua pihak;

Bahwa kemudian saya menerima panggilan dari Pengadilan Negeri Sumber untuk sidang dalam perkara No. 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr yang diajukan oleh Heri Muliana dan Intje Muliana sebagai para Penggugat. Sedangkan Terlapor sebagai Tergugat II dan kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon sebagai Tergugat III;

Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Sumber tanggal 10 September 2008 No. 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr tuntutan (petitum) angka 5 (lima) ditolak (halaman 82 putusan) dengan pertimbangan hukum bahwa Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 adalah sah menurut hukum;

Bahwa pertimbangan hukum pengadilan menyatakan bahwa dengan akta otentik mengenai tanda tangan para pihak, mengenai tanggal, tempat akta dibuat tidak dipermasalahkan (halaman 84 putusan) dan fakta membuktikan akta dimaksud dibuat di Kabupaten Cirebon berdasarkan Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007;

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr tersebut, para Penggugat mengajukan banding dan pada tanggal 27 Februari 2009 Drs. Heri Muliana dan Pelapor mencabut Pernyataan Permohonan Banding tersebut (Risalah Pemberitahuan Perkara Banding No. 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr tanggal 30 Maret 2009). Dan berdasarkan Berita Acara Eksekusi No. 11/BA.Pdt.Eks/2009/PN.Sbr jo No. 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr, pada tanggal 17 Juni 2009 perkara No. 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr, atas permohonan Drs. Heri Muliana dan Pelapor telah dilakukan eksekusi;

Bahwa dengan demikian laporan Pelapor kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat tanggal 2 Maret 2010 perihal pengaduan Notaris berkenaan dengan Akta Pembagian Hak Bersama No. 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 adalah laporan yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sehingga Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat tidak perlu melakukan pemeriksaan terhadap Terlapor;

Bahwa berdasarkan surat Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon tanggal 30 Maret 2010 No. 12/MPD/III/2010 yang ditujukan kepada Kepolisian Resort Cirebon, menyatakan sebagai berikut :

- 1) Notaris Vincentia Marjana, SH. tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan pelanggaran Kode Etik Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris;
- 2) Notaris Vincentia Marjana, SH. dalam membuat Akta Pembagian Hak Bersama No. 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 atas permintaan 3 (tiga) orang yaitu Heryanto Muliana, Heri Muliana dan Intje Muliana telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bahwa berdasarkan kedua putusan institusi tersebut diatas yaitu Pengadilan Negeri Sumber dan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon, maka laporan Pelapor kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat sebagaimana dimaksud pada surat Majelis Pengawas Wilayah Jawa Barat No. 280/MPW-Jabar/IV/2010 perihal Pengaduan Notaris yang ditujukan kepada Terlapor adalah perbuatan pelecehan terhadap Pengadilan Negeri Sumber dan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon dan juga dapat merugikan saya sebagai Tergugat I dalam perkara No. 38/Pdt.G/2007/PN Sbr. Oleh karena itu laporan Pelapor tersebut dapat dikategorikan laporan palsu (tidak benar) sehingga saya akan melakukan langkah hukum, baik dalam bentuk pidana maupun hukum perdata;

Bahwa Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat pada tanggal 18 Januari 2011 telah melakukan sidang yang hasilnya dituangkan dalam Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor. 24/MPW-Jabar/II/2011 tanggal 1 Februari 2011, sebagai berikut :

Bahwa Terlapor dilaporkan oleh Pelapor kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat berdasarkan surat tanggal 2 Maret 2010 perihal pengaduan Notaris Vincentia Marjana, SH. Notaris Kabupaten Cirebon, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa Terlapor telah membuat Akta Pembagian Harta Bersama No. 63 /2007 tanggal 27 September 2007 dengan dasar Surat Pernyataan Bersama tertanggal 20 Agustus 2007 dilaksanakan di Mapolsek Pabuaran Jalan Letjen S. Parman No. 110 Kab. Cirebon atas inisiatif dan kemauan Thomas Heryanto Muliana dan dibantu oleh personil dari Mapolsek Pabuaran Cirebon dalam suasana pemaksaan, bentakan dan ejekan yang dilakukan oleh Thomas Heryanto Muliana terhadap Heri Muliana dan Intje Muliana;

Bahwa Pelapor maupun Heri Muliana tidak pernah datang ke kantor Notaris Vincentia Marjana, SH. di Jalan Merdeka Utara No. 79 Ciledug Cirebon untuk membuat suatu akta apapun, dan tidak pernah membubuhkan tandatangannya pada akta tersebut;

Bahwa terhadap pengaduan Pelapor tersebut, Terlapor memberikan tanggapan sebagai berikut :



Bahwa Terlapor memenuhi surat panggilan sidang Nomor 280/MPW-Jabar/IV/2010 dari Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat pada tanggal 27 Mei 2010 pukul 15.30 WIB untuk memberikan konfirmasi atas laporan Pelapor;

Bahwa kronologis pembuatan Akta Pembagian Harta Bersama No. 63 / 2007 tanggal 27 september 2007 yang dibuat Terlapor selaku Notaris/PPAT Kabupaten Cirebon adalah sebagai berikut :

1. Terlapor menerima dari saudara Heryanto Muliana Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 yang ditanda tangani oleh Ir. Thomas Heryanto Muliana, Heri Muliana dan dr. Intje Muliana, dan Ir. Thomas Heryanto Muliana meminta untuk menindaklanjuti Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007;
2. Setelah melalui proses mendapatkan Surat Keterangan Wasiat dari Kementerian Hukum dan HAM RI, validasi sertifikat surat pernyataan sebagai ahli waris dari ketiga ahli waris, surat keterangan hak waris, maka sebagai PPAT dibuatkan Akta Pembagian Hak Bersama No. 63 / 2007, yang ditanda tangani oleh ketiga ahli waris yaitu Heryanto Muliana, Heri Muliana dan dr. Intje Muliana dihadapan Terlapor;
3. Akta Pembagian Harta Bersama, Akta Hibah yang menjadi hak Heri Muliana dan dr. Intje Muliana belum dapat dibuat karena mereka berdua tidak mau membayar pajak atas transaksi tersebut;

Bahwa dikemudian hari, Terlapor mendapatkan surat panggilan dari Pengadilan Negeri Sumber untuk menghadiri sidang pengadilan dalam perkara Nomor : 38/Pdt.G/2007/PN Sbr dengan Penggugat Heri Muliana dan dr. Intje Muliana. Sedangkan Tergugat I adalah Heryanto Muliana dan Terlapor sebagai Tergugat II, serta Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon sebagai Tergugat III;

Bahwa pada tanggal 10 September 2008 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumber memberikan putusan dalam pokok perkara Nomor 38/Pdt.G/2007/PN Sbr, antara lain :

1. Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 yang ditandatangani oleh para Penggugat dan Tergugat I adalah sah menurut hukum, maka petitum angka 5 pada gugatan Penggugat harus ditolak;
2. Dalil Penggugat dalam petitum juga harus ditolak.

Bahwa pada tanggal 15 September 2008 para Penggugat mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 38/Pdt.G/2007/PN Sbr tanggal 10 September 2008. Dan pada tanggal 27 Februari 2009 para penggugat mencabut banding terhadap putusan tersebut, kemudian pada tanggal 17 Juni 2009 atas permohonan Drs. Heri Muliana dan dr. Intje Muliana perkara Nomor 38/Pdt.G/2007/PN Sbr tanggal 10 September 2008 dilakukan eksekusi;

Bahwa hasil pemeriksaan Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kabupaten Cirebon dalam suratnya Nomor 12/MPD/III/2010 tanggal 30 Maret 2010 kepada Polres Sumber sehubungan dengan laporan dr. Intje Muliana adalah sebagai berikut :

- Bahwa Notaris Vincentia Marjana, SH. tidak terbukti secara sah dan menyakinkan melakukan pelanggaran Kode Etik Notaris dan Jabatan Notaris;

- Bahwa Notaris Vincentia Marjana, SH. dalam membuat Akta Pernyataan Hak Bersama Nomor 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 atas permintaan 3 (tiga) orang yaitu Heriyanto Muliana, Heri Muliana dan Intje Muliana, telah sesuai dengan hukum yang berlaku.

Bahwa Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat, memutuskan :

Menyatakan pengaduan Pelapor/dr. Intje Muliana tidak dapat diterima, karena terhadap pengaduannya telah diperiksa dan ditolak dalam putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr tanggal 10 September 2008, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.

Bahwa berdasarkan surat Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Cirebon Nomor UM.MPDN.Kab.Crb 07.11-58 tanggal 7 Juli 2011 yang ditujukan kepada Kapolres Cirebon, untuk memenuhi surat dari Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Cirebon Nomor B/743/VI/2011/Reskrim tanggal 24 Juni 2011 perihal permintaan ijin Pemeriksaan Noaris terhadap Notaris Vincentia Marjana, SH. dengan ini disampaikan Berita Acara Rapat Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kabupaten Cirebon tanggal 4 Juli 2011, menerangkan antara lain :

- I. Bahwa memperhatikan putusan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor 24/MPW-Jabar/II/2011 tanggal 1 Februari 2011 telah diputuskan bahwa "pengaduan Pelapor dr. Intje Muliana tidak dapat diterima karena terhadap pengaduannya telah diperiksa dan ditolak dalam putusan Pengadilan Negeri Sumber No. 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr tanggal 10 September 2008 putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti"
- II. Bahwa Terlapor dalam menjalankan tugas/jabatannya sebagai Notaris/PPAT untuk membuat akta-akta yang akan disebut di bawah ini, telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, karena sebelum Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dibuat Terlapor telah melakukan/menempuh langkah-langkah sebagai berikut :
  - a. Bahwa Terlapor telah melakukan konfirmasi terlebih dahulu atas kesepakatan ahli waris (dr. Intje Muliana, dkk) yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup pada tanggal 20 Agustus 2007;
  - b. Bahwa Terlapor telah melakukan pengecekan ke daftar surat wasiat Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia di Jakarta yang dijawab melalui surat yang dikeluarkan oleh Daftar Surat Wasiat Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor 2-HT-05-02-4390 tertanggal 14 September 2007, menerangkan bahwa tidak ada wasiat yang dibuat oleh Alm. Heni Muliana sebagaimana tersebut;
  - c. Bahwa berdasarkan atas Surat Pernyataan Bersama para ahli waris tertanggal 20 Agustus 2007 dan surat dari Daftar Surat Wasiat Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor 2-HT-05-02-4390 tanggal 14 September 2007, Notaris Vincentia Marjana, SH. membuat Akta Pernyataan Ahli Waris Nomor 1 tanggal 25 September 2007;  
Bahwa Akta Pernyataan No. 1 tanggal 25 September 2007 telah dibacakan kepada ahli waris dan ditandatangani dengan sempurna oleh ahli waris, sebagaimana bunyi yang tertulis dalam akhir/penutup akta dimaksud;

Bahwa dengan dibuatnya akta pernyataan ahli waris ini akan dijadikan dasar bagi Notaris yang bersangkutan untuk membuat Surat Keterangan Hak Waris bagi kepentingan para ahli waris tersebut;

- d. Selanjutnya berdasarkan akta pernyataan tersebut Terlapor membuat Surat Keterangan Hak Waris dengan Nomor 01/KHW/IX/2007 tanggal 25 September 2007;
- e. Bahwa terakhir atas kehendak dan permintaan para pihak Pelapor (dr. Intje Muliana dkk), Terlapor diminta untuk membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) sebagaimana tercantum dalam APHB No. 63 / 2007 tanggal 25 September 2007;

Bahwa tegasnya, pembuatan APHB tersebut bukan atas kehendak Terlapor tetapi atas permintaan para pihak. Terlapor dalam hal ini hanya menuangkan keinginan para ahli waris dalam akta;

Bahwa penandatanganan APHB tersebut dilakukan dikantor Terlapor bukan di rumah Pelapor sebagaimana pengaduan yang disampaikan oleh Pelapor sesuai isi surat Nomor B/743/VI/2011/Reskrim perihal Permintaan Ijin Pemeriksaan Notaris;

Bahwa sebelum penandatanganan Akta Pembagian Hak Bersama (APBH) dilakukan, Notaris yang bersangkutan telah membacakan dan menjelaskan isi akta dan selanjutnya akta tersebut ditandatangani dengan sempurna oleh ahli waris sesuai dengan bunyi kalimat yang tertulis pada akhir/penutup akta;

Bahwa dengan demikian setelah memperhatikan langkah-langkah yang ditempuh oleh Terlapor terhadap akta tersebut telah dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian bahwa penandatanganan APHB dimaksud tidak ada unsur paksaan dari pihak Terlapor;

Bahwa Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon, menyatakan :  
Tidak memberikan izin kepada Notaris Vincentia Marjana, SH. untuk diperiksa dan memberikan keterangan sebagai Tersangka dihadapan penyidik pada Kepolisian Resor Cirebon tentang hal-hal yang berkenaan dan / atau berhubungan dengan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana Pasal 335 KUHP sebagaimana yang dituduhkan oleh dr. Intje Muliana;

Bahwa Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat melalui surat Nomor UM.MPWV Prov. Jawa Barat.10.11 – 17 tertanggal 31 Oktober 2011 perihal Perkara dr. Intje Muliana melawan Vincentia Marjana, SH. Notaris Kabupaten Cirebon, telah menyampaikan berkas perkara banding kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris.

Bahwa Pembanding/Pelapor terhadap Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor 24/MPW-Jabar/II/2011 tanggal 1 Februari 2011 melalui surat tertanggal 18 Mei 2011 mengajukan permohonan banding dan pada tanggal 30 Mei 2011 menyampaikan memori banding yang disampaikan kepada Ketua Majelis Pengawas Pusat Notaris melalui Ketua Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat, sebagai berikut :

Bahwa sejak surat pertama kepada Majelis Pengawas Notaris Provinsi Jawa barat tertanggal 6 Februari 2010, pada tanggal 21 April 2011 Pembanding/Pelapor telah datang ke kantor

Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat di Jl. Jakarta No. 27 Bandung dan pada hari Rabu, 18 Mei 2011 surat keputusan diserahkan;

Bahwa menurut Pembanding/Pelapor, sanksi hukum terhadap Terbanding/Terlapor itu, ternyata belum setimpal dengan pelanggaran hukum yang telah dilakukannya yaitu pelanggaran berat sebagaimana tercantum pada Pasal 12 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Pasal 16 dan Pasal 17);

Bahwa Terbanding/Terlapor melalui surat nomor 18/Not/X/2011 tertanggal 21 Oktober 2011 mengajukan Kontra Memori Banding yang ditujukan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris melalui Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat terhadap Memori Banding tertanggal 30 Mei 2011 yang diajukan oleh Pembanding/Pelapor atas Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor 24/MPW-Jabar/II/2011 tanggal 1 Februari 2011;

Bahwa saya Terbanding/Terlapor berkantor di Jalan Merdeka Utara No. 79 Ciledug Kabupaten Cirebon, pada kesempatan ini menyampaikan tanggapan sekaligus Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/Pelapor sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding/Pelapor dalam surat Memori Banding atas Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat No. 24/MPW-Jabar/II/2011, yang ditandatangani Ciledug-Cirebon 30 Mei 2011 telah mengemukakan alasan bandingnya;
2. Bahwa Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat memutus laporan dr. Intje Muliana dengan putusan No. 24/MPW-Jabar/II/2011 tanggal 18 Januari 2011;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 33 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri 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, bahwa Pelapor dan atau Terlapor yang merasa keberatan atas putusan Majelis Pemeriksa Wilayah berhak mengajukan upaya hukum banding kepada Majelis Pengawas Pusat dinyatakan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak putusan diucapkan;
4. Bahwa putusan dilakukan tanggal 1 Februari 2011 sedang banding dilakukan tanggal 18 Mei 2011 dan diterima tanggal 20 Mei 2011 sehingga sudah lewat waktu 4 (empat) bulan. Oleh karena itu permohonan banding sudah melampaui batas waktu yang ditentukan yaitu selama 7 (tujuh) hari terhitung dari tanggal keputusan. Oleh karena itu, permohonan banding Pembanding/Pelapor terhadap Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat No. 24/MPW-Jabar/II/2011 tanggal 18 Januari 2011 harus ditolak;

5. Bahwa terlepas dari ditolaknya permohonan banding Pembanding/Pelapor seperti tersebut diatas, Terlapor/Terbanding menganggap perlu untuk mengajukan Kontra memori Banding, sebagai berikut :

Tanggapan terhadap tuntutan perbuatan melawan hukum dan Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007, bahwa dalam pertimbangan tentang hukumnya Majelis Hakim menyatakan :

Karena seluruh unsur perbuatan melawan hukum tidak terbukti maka Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007 yang dibuat dan ditandatangani setelah diadakan musyawarah oleh para Penggugat dan Tergugat I yang merupakan pembagian harta peninggalan Alamahumah Ny. Heni Muliana di kantor Polsek Pabuaran adalah tidak bertentangan dengan hukum karena siapa saja berhak melakukan suatu musyawarah dimana saja asal dalam musyawarah tidak bertentangan dengan hukum (Putusan halaman 80, lampiran 1);

Tanggapan terhadap Akta Pembagian Hak Bersama No. 63 / 2007 tanggal 27 September 2007, Majelis Hakim dalam pertimbangan tentang hukumnya menyatakan, bahwa Akta Pembagian Hak Bersama adalah akta otentik yang mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian :

- a. Kekuatan Pembuktian Eksternal;
- b. Kekuatan Pembuktian Formil;
- c. Kekuatan Pembuktian Materil (Putusan halaman 83, lampiran 1);

Menimbang bahwa dengan demikian Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 27 September 2007 adalah sah menurut hukum, begitu juga produk yang diterbitkan seperti balik nama Sertifikat Hak Milik No. 62 / Desa Ciledug Kulon Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon atas nama Heryanto Muliana adalah sah menurut hukum (Putusan halaman 85, lampiran 1);

Tanggapan terhadap surat dari dokter Rumah Sakit Khusus Hurip Waluya :

Bahwa ternyata surat keterangan kedokteran Jiwa dari Rumah Sakit Khusus Hurip Waluya tertanggal 24 September 2008 tidak pernah dijadikan alat bukti dari para Penggugat dalam Perkara No. 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr. Dengan dalih bahwa Surat Keterangan Kedokteran Jiwa dari Rumah Sakit Khusus Hurip Waluya tersebut digunakan untuk mengorbankan Penggugat I (Drs. Heri Mulianan) dengan tujuan untuk mencoba dan mengatakan bahwa Drs. Heri Muliana jiwanya labil adalah tidak berdasarkan hukum;

Tanggapan terhadap surat palsu :

Bahwa dalam gugatan perkara No. 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr tidak pernah diajukan posita maupun petitum surat palsu, dengan demikian Majelis tidak pernah membahas surat palsu;

Tanggapan terhadap balik nama Sertifikat Hak Milik No. 62 an. Heryanto Muliana :

Bahwa Akta Pembagian Hak Bersama pada tanggal 27 September 2007 adalah sah menurut hukum. Begitu juga produk balik nama Sertifikat hak Miliki No. 62 Desa Ciledug

Kulon Kecamatan Ciledug Kabupaten Cirebon atas nama Heryanto Muliana adalah sah menurut hukum (Putusan halaman 85, lampiran 1);

Bahwa terhadap perkara banding antara Pemandig/Pelapor dan Terbanding/Terlapor Notaris Kabupaten Cirebon, melalui surat tertanggal 5 Desember 2011 Saudara Thomas Heryanto Muliana memberikan keterangan tambahan antara lain berdasarkan keputusan-keputusan institusi Pengadilan Negeri Sumber, Majelis Pengawas Dearah Notaris Kabupaten Cirebon dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat, maka laporan/memori banding dr. Intje Muliana atas pengaduan Notaris yang ditujukan kepada Notaris Vincentia Marjana, SH. tersebut dapat dikategorikan laporan palsu (tidak benar);

#### TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pemandig/Pelapor adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Terbanding/Terlapor adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 33 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, menetapkan bahwa Pelapor dan atau Terlapor yang merasa keberatan atas putusan Majelis Pemeriksa Wilayah berhak mengajukan upaya hukum banding kepada Majelis Pengawas Pusat dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kalender terhitung sejak putusan diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 34 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris menetapkan, bahwa penyampaian memori banding diajukan dalam jangka waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kalender, terhitung sejak banding dinyatakan;

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

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding Pemandig/Pelapor, Majelis Pemeriksa Pusat Notaris mempertimbangkan oleh karena Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor 24/MPW-Jabar/III/2011 tanggal 1 Februari 2011 diterima dan sekaligus menyatakan banding pada tanggal 18 Mei 2011, maka sesuai dengan ketentuan

Pasal 33 ayat (3) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, bahwa jangka waktu pengajuan permohonan banding disampaikan paling lambat tanggal 25 Mei 2011;

Menimbang, bahwa upaya hukum banding yang disampaikan oleh Pembanding/Pelapor sesuai dengan ketentuan tata cara pengajuan banding sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, Majelis Pemeriksa Pusat mempertimbangkan bahwa permohonan Pembanding/Pelapor dapat diterima, dan sesuai register perkara banding Majelis Pengawas Pusat Notaris atas permohonan banding Pembanding/Pelapor Nomor M-02/BANDING/MPPN/XII/2011 tanggal 19 Desember 2011, setelah persyaratan pemeriksaan banding terpenuhi untuk dilakukan pemeriksaan;

Menimbang, bahwa pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor: 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 atas permintaan 3 (tiga) orang yaitu Heryanto Muliana, Heri Muliana dan Intje Muliana berdasarkan Surat Pernyataan Bersama tanggal 20 Agustus 2007;

Menimbang, bahwa Terbanding/Terlapor dalam membuat Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 63 / 2007 tanggal 27 September 2007, telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, karena sebelum akta tersebut dibuat Terbanding/Terlapor telah melakukan :

1. Konfirmasi terlebih dahulu atas kesepakatan ahli waris Pembanding/Pelapor (dr. Intje Muliana, dkk) yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Bersama yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup pada tanggal 20 Agustus 2007;
2. Pengecekan ke daftar surat wasiat Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia di Jakarta untuk melakukan pengecekan ada tidaknya wasiat yang dibuat oleh Almarhumah Heni Muliana. Bahwa berdasarkan surat yang dikeluarkan oleh Direktur Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor C2-HT-05-02-4390 tertanggal 14 September 2007, menerangkan bahwa dalam buku register Seksi Daftar Wasiat Sub Direktorat Harta Peninggalan Direktorat Perdata, tidak terdaftar akta wasiat atas nama almarhumah Heni Muliana (Oey Teng Hong);
3. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Bersama para ahli waris tertanggal 20 Agustus 2007 dan surat Direktur Perdata Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor C2-HT-05-02-4390 tanggal 14 September 2007; Notaris Vincenia Marjana, SH. Terbanding/Terlapor telah membuat Akta Pernyataan Ahli Waris Nomor 1 tanggal 25 September 2007 yang telah dibacakan kepada para ahli waris dan ditandatangani dengan sempurna oleh para ahli waris, yang akan dijadikan dasar bagi Notaris yang bersangkutan untuk membuat Surat Keterangan Hak Waris bagi kepentingan para ahli waris tersebut;

4. Bahwa atas kehendak dan permintaan para pihak Pembanding/Pelapor, Terbanding/Terlapor diminta untuk membuat Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 63 / 2007 tanggal 27 September 2007;

Menimbang, bahwa keberatan terhadap Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 yang dibuat oleh Terbanding/Terlapor, telah diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sumber dalam perkara Nomor 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr yang telah diputuskan pada 10 September 2008. Dan terhadap putusan tersebut Pembanding/Pelapor mengajukan banding pada tanggal 15 September 2008 yang kemudian dicabut sebagaimana surat Pencabutan Banding tertanggal 27 Februari 2009. Serta telah diajukan permohonan eksekusi yang dituangkan dalam Berita Acara Eksekusi Nomor 11/BA.Pdt.Eks/2009/PN.Sbr jo. Nomor 38/Pdt.G/2007/PN.Sbr tanggal 17 Juni 2009;

Menimbang, bahwa setelah diteliti dengan cermat pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 63 / 2007 tanggal 27 September 2007 dihadapan Terbanding/Terlapor telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, akta yang dibuat dihadapan Terbanding/Terlapor mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik;

Menimbang, bahwa Saudara Heryanto Muliana memberikan keterangan dan pernyataan melalui surat tertanggal 7 Juni 2010 yang ditujukan kepada Ketua Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat, perihal pengaduan Notaris Vincentia Marjana, SH. di Cirebon, pada kesempatan ini menyampaikan antara lain :

Bahwa saya Heryanto Muliana, karyawan perusahaan swasta bertempat tinggal di Jl. Tapekong No. 9B Jakarta Selatan, adalah anak sulung tiga bersaudara dengan adik saya Heri Muliana dan Pembanding/Pelapor, adalah putra-putri dari almarhum Tomo Muliana dan almarhumah Heni Muliana. Bahwa berdasarkan putusan institusi Pengadilan Negeri Sumber dan Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon, maka laporan dr. Intje Muliana kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat tersebut dapat dikategorikan laporan palsu (tidak benar) sehingga saya akan melakukan langkah hukum, baik dalam bentuk pidana maupun hukum perdata.

Menimbang, bahwa Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat tanggal 18 Januari 2011 telah melakukan sidang yang hasilnya dituangkan dalam Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor. 24/MPW-Jabar/II/2011 tanggal 1 Februari 2011, yang amar putusannya :

Menyatakan pengaduan Pelapor/dr. Intje Muliana tidak dapat diterima, karena terhadap pengaduannya telah diperiksa dan ditolak dalam putusan Pengadilan Negeri Sumber Nomor 38/Pdt.G/2007/PN Sbr tanggal 10 September 2008, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat Majelis Pengawas Daerah Kabupaten Cirebon Nomor UM.MPDN.Kab.Crb 07.11-58 tanggal 7 Juli 2011 yang ditujukan kepada Kapolres Cirebon, untuk memenuhi surat dari Kepolisian Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Cirebon Nomor B/743/VI/2011/Reskrim tanggal 24 Juni 2011 perihal permintaan ijin Pemeriksaan Noaris terhadap Notaris Vincentia Marjana, SH. Yang dituangkan dalam Berita Acara Rapat Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kabupaten Cirebon tanggal 4 Juli 2011, menerangkan



bahwa tidak memberikan izin kepada Notaris Vincentia Marjana, SH. untuk diperiksa dan memberikan keterangan sebagai Tersangka dihadapan penyidik pada Kepolisian Resor Cirebon tentang hal-hal yang berkenaan dan / atau berhubungan dengan tindak pidana perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana Pasal 335 KUHP sebagaimana yang diuduhkan oleh dr. Intje Muliana Pembanding/Pelapor;

Menimbang, bahwa Saudara Thomas Heryanto Muliana terhadap perkara banding antara Pembanding/Pelapor dan Terbanding/Terlapor, melalui surat tertanggal 5 Desember 2011 yang ditujukan kepada Majelis Pengawas Pusat Notaris memberikan keterangan tambahan bahwa berdasarkan keputusan-keputusan institusi Pengadilan Negeri Sumber, Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Cirebon dan Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat, maka laporan/memori banding dr. Intje Muliana atas pengaduan Notaris yang ditujukan kepada Terbanding/Terlapor tersebut dapat dikategorikan laporan palsu (tidak benar);

Menimbang, bahwa Majelis Pemeriksa Pusat Notaris telah mempertimbangkan atas fakta-fakta hukum terhadap dalil-dalil Pembanding/Pelapor maupun Terbanding/Terlapor sebagaimana diterangkan dalam memori banding dan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 30 ayat (3) juncto Pasal 35 ayat (1) Peraturan menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, menyatakan bahwa Majelis Pemeriksa Pusat dapat mengambil putusan sendiri berdasarkan kebijaksanaan dan keadilan, dan Majelis Pemeriksa Pusat dapat menguatkan, merubah, atau membatalkan putusan Majelis Pengawas Wilayah dan memutuskan sendiri;

Mengingat, bahwa berdasarkan Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan setelah membaca pasal-pasal dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, dan/atau peraturan perundang-undangan pelaksanaannya, serta berdasarkan rapat-rapat Majelis Pemeriksa Pusat dengan ini :

#### MEMUTUSKAN :

1. Menolak permohonan banding Pembanding dahulu Pelapor;
2. Menyatakan Terbanding/Terlapor telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Pemeriksa Pusat Notaris pada hari Selasa tanggal 27 Desember 2011 yang terdiri atas Prof. Abdul Bari Azed, SH, MH. sebagai Ketua, Sjafruddin, SH, M.Hum. dan Arry Supratno, SH, MH. masing-masing sebagai Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 29 Desember 2011 oleh Majelis Pemeriksa, yang terdiri atas Prof. Abdul Bari Azed, SH, MH. sebagai Ketua, Sjafruddin, SH, M.Hum. dan Arry Supratno, SH, MH. masing-masing sebagai

Anggota, dibantu oleh Deswati, SH, MH. sebagai Sekretaris Majelis, yang tidak dihadiri oleh  
Pembanding dahulu Pelapor dan Terbanding dahulu Terlapor.

Ketua,

ttid

Prof. Abdul Bari Azed, SH, MH.

Anggota,

ttid

Sjafruddin, SH, M.Hum.

Anggota,

ttid

Arry Supratno, SH, MH.

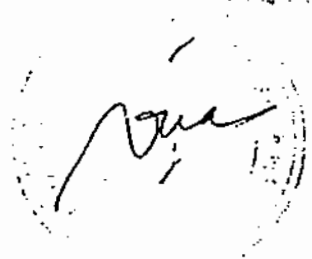
Dikeluarkan sebagai salinan yang sesuai aslinya

Pembanding 29 Desember 2011

Deswati, SH, MH.



Deswati, SH, MH.



SURAT PERNYATAAN BERSAMA

Yang bertanda tangan dibawah ini masing masing :

- 1. N a m a : Ir. Thom Heryan M  
 Tempat / Tgl lahir : 49 Tahun  
 Pekerjaan : Wiraswasta.  
 Alamat : Desa Ciledug tengah ( Toko Jelita ) Kec. Ciledug Kab. Cirebon.
- 2. N a m a : [REDACTED] HM  
 Tempat / Tgl lahir : 47 Tahun.  
 Pekerjaan : Dagang.  
 Alamat : Desa Ciledug tengah ( toko Jelita ) Kec. Ciledug kab Cirebon
- 3. N a m a : Dr. [REDACTED] IM  
 Tempat / Tgl lahir : 44 Tahun.  
 Pekerjaan : Dokter .  
 Alamat : Desa Ciledug tengah ( toko Jelita ) Kec. Ciledug kab Cirebon

Kami bertiga mengadakan musyawarah bagi harta waris , Peninggalan orang tua kami, Dengan kesepakatan sebagai berikut :

- 1. Untuk Bangunan rumah / toko yang terletak di jalan merdeka utara No. 116 Desa Ciledug tengah Kec. Ciledug Kab. Cirebon. Bagian Ir. [REDACTED] [REDACTED] (sebagai anak pertama). Heryan M
- 2. Untuk rumah Eng Yoh , yang terletak di Desa Ciledug kulon bagian Saudara [REDACTED] [REDACTED] als BAIN. HM HM
- 3. Untuk rumah yang di Tegal , bagian Sdr. [REDACTED] als BAIN. HM
- 4. Untuk rumah yang di Cirebon , bagian Sdr. [REDACTED] als BAIN. HM
- 5. Untuk rumah yang di Ciledug kulon tempat Praktek Dr. [REDACTED] , bagian Sdri. Dr. [REDACTED] IM IM
- 6. Sedangkan untuk rumah Puri Indah yang di Jakarta dengan rumah Kongco yang terletak di Desa Ciledug kulon bagian berdua yaitu Sdr. [REDACTED] als BAIN dengan Dr. [REDACTED] IM HM

Demikian Hak Pembagian waris ini di buat bersama dalam keadaan sehat jasmani dan tanpa ada unsure atau pengaruh dari Pihak lain..

Ciledug, 20 Agustus 2007

1. [Signature] (Ir. [REDACTED]) Thom Heryan M  
HM

2. [Signature] ([REDACTED] als BAIN) HM

3. [Signature] (Dr. [REDACTED]) Dr. IM

# AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA

No: 63 / 2007

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Kamis ----- tanggal 27 (duapuluh tujuh ----- )  
bulan September ----- tahun 2007 ( duaribu tujuh -----  
----- )  
hadir dihadapan saya ~~XXXXXXXXXX~~ <sup>VM</sup>, Sarjana Hukum -----  
yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala -----  
Badan Pertanahan Nasional -----  
tanggal 27 Juli 1998 ----- nomor 12-XI-1998 -----  
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut  
PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,  
tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Cirebon -----  
----- dan berkantor di Jalan Merdeka -----  
Utara Nomor 79, Ciledug - Cirebon ----- dengan dihadiri  
oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Tuan ~~XXXXXXXXXX~~ <sup>Heryan M</sup> dahulu bernama ~~XXXXXXXXXX~~ (dalam -----  
Kartu Tanda Penduduk ditulis dan disebut juga ~~XXXXXXXXXX~~ <sup>Heryan M</sup>  
~~XXXXXXXXXX~~), lahir di Ciledug pada tanggal 12 Maret 1958, -----  
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal -----  
di Kotamadya Jakarta Selatan, Jl. Tapekong Nomor/9-B, -----  
Rukun-Tetangga 002, Rukun-Warga 011, Kelurahan Grogol -----  
Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, pemegang Kartu Tanda -----  
Penduduk nomor 09.5305.120358.0935, untuk sementara waktu -----  
berada di Ciledug, Kabupaten Cirebon; -----  
-Untuk selanjutnya disebut: -----

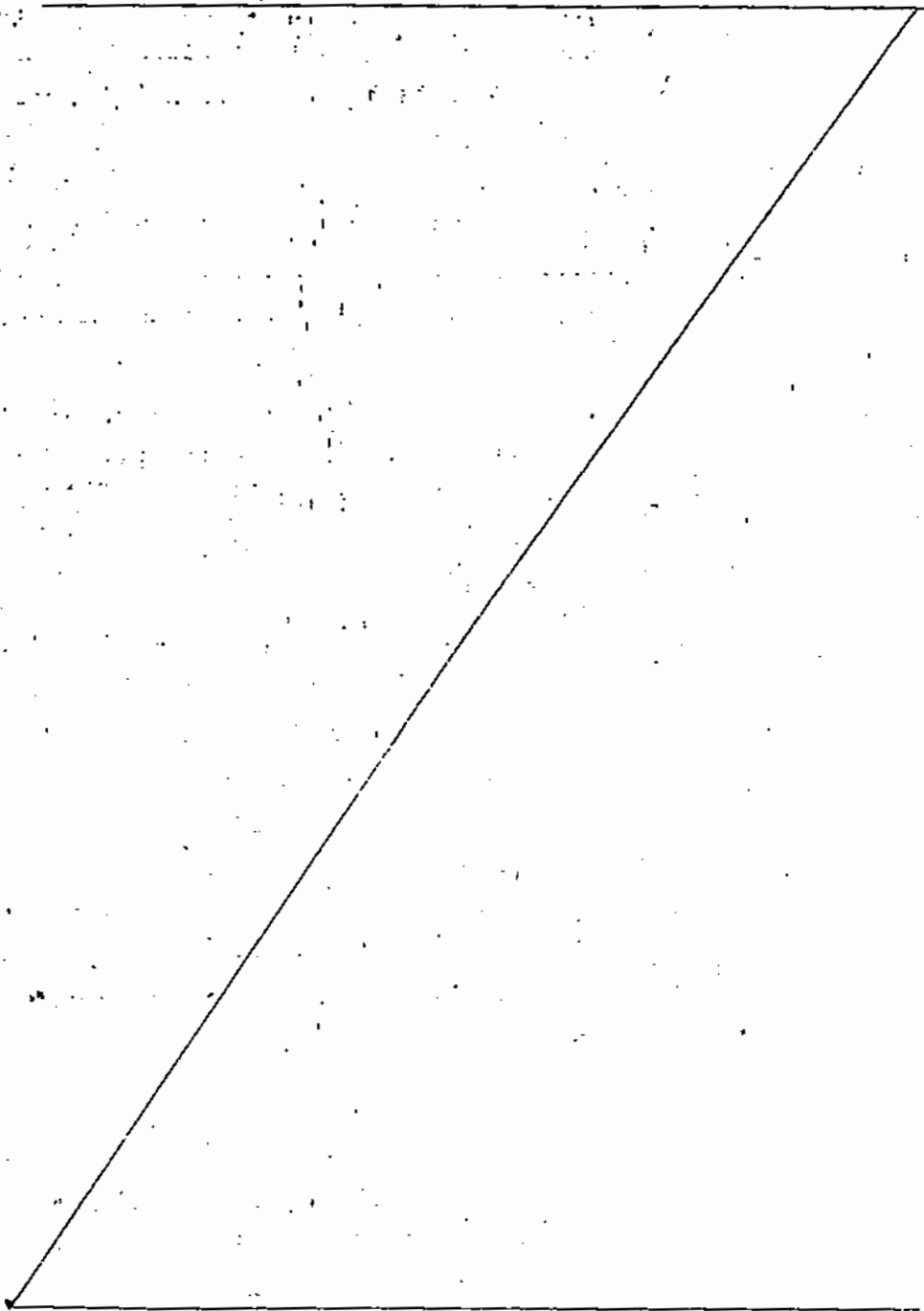
----- PIHAK PERTAMA -----

II. Tn. ~~XXXXXXXXXX~~ <sup>HM</sup> dahulu bernama ~~XXXXXXXXXX~~ (dalam Kartu -----  
Tanda Penduduk ditulis dan disebut juga ~~XXXXXXXXXX~~ <sup>HM</sup>), -----  
lahir di Kabupaten Cirebon pada tanggal 17 Maret 1960, -----  
Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di -----  
Kabupaten Cirebon, Blok Ampera, Rukun-Tetangga 11, -----  
Rukun-Warga 03, Desa Ciledug Tengah, Kecamatan Ciledug, -----  
pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 05.2019/0310677; -----  
-Untuk selanjutnya disebut: -----

----- PIHAK KEDUA -----



III. Nyonya [REDACTED] dahulu bernama [REDACTED] (dalam Kartu Tanda Penduduk ditulis dan disebut juga [REDACTED]), lahir di Kabupaten Cirebon pada tanggal 17 Desember 1963, Warga Negara Indonesia, Dokter, bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon, Dusun Wage, Rukun-Tetangga 05, Rukun-Warga 02, Desa Ciledug Kulon, Kecamatan Ciledug, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 320902 567263 1052; Untuk selanjutnya disebut: PIHAK KETIGA





- Propinsi : Jawa Barat ; -----  
- Kabupaten/Kota : Cirebon ; -----  
- Kecamatan : Ciledug ; -----  
- Desa/Kelurahan : Ciledug Kulon ; -----  
- Jalan : -----

- ~~Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun~~ : -----  
Nomor -----  
terletak di : -----  
- Propinsi -----  
- Kabupaten/Kota -----  
- Kecamatan -----  
- Desa/Kelurahan -----  
- Jalan -----
- Hak -----

selanjutnya dalam akta ini disebut "Hak Bersama". -----

Para pihak selanjutnya menerangkan bahwa mereka telah sepakat untuk mengakhiri pemilikan bersama atas hak bersama tersebut, dan untuk itu dengan ini menyepakati pembagian hak bersama tersebut sebagai berikut :-----

- a. Pihak Pertama memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari : -----  
- Hak Milik Nomor 62/Ciledug Kulon -----  
sebagaimana diuraikan di atas;

Hak atas sebagian tanah Hak sebagaimana diuraikan di atas, yaitu seluas kurang lebih  $m^2$  (meter persegi) dengan batas-batas :  
 sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini.--

b. Pihak Kedua memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari : -----  
 - Hak sebagaimana diuraikan di atas;  
 - Hak atas sebagian tanah Hak sebagaimana diuraikan di atas, yaitu seluas kurang lebih  $m^2$  (meter persegi) dengan batas-batas :  
 sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini.

c. Pihak Ketiga memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari : -----  
 - Hak sebagaimana diuraikan di atas;  
 - Hak atas sebagian tanah Hak sebagaimana diuraikan di atas, yaitu seluas kurang lebih  $m^2$  (meter persegi) dengan batas-batas :  
 sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal Nomor yang dilampirkan pada akta ini.



Pembagian hak bersama di atas juga meliputi : -----  
Sebuah bangunan rumah tempat tinggal baik yang sekarang telah ---  
ada maupun yang dikemudian hari akan didirikan diatas tanah itu -  
yang menurut sifat peruntukannya atau menurut ketentuan -----  
Undang-undang dapat dianggap sebagai harta tetap. -----  
-----

Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa : -----

- a. - dalam pembagian hak bersama ini tidak terdapat kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak; -----  
- para pihak melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak sebagaimana diuraikan di atas; -----  
- karena memperoleh kelebihan nilai dalam pembagian hak bersama ini, maka Pihak ----- membayar uang tunai sejumlah Rp. ----- ( ----- )  
kepada pihak ----- dan untuk pembayaran tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).
- b. Pembagian hak bersama ini dilakukan dengan syarat-syarat lebih lanjut sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini hak yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik masing-masing pihak yang memperolehnya dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas hak tersebut di atas menjadi hak/beban pihak yang memperoleh hak tersebut. -----

----- Pasal 2 -----

Hak tersebut diterima oleh masing-masing pihak yang memperolehnya menurut keadaannya sebagaimana didapatinya pada hari ini dan masing-masing pihak dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/atau tidak tampak. -----

----- Pasal 3 -----

Para pihak yang memperoleh hak dalam pembagian hak bersama ini dengan ini menyatakan bahwa dengan pembagian hak bersama ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

Pasal 4

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang diuraikan dalam pembagian hak bersama ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.

Pasal 5

Para Penghadap menyatakan bahwa Objek Pembagian Hak Bersama ini tidak dalam keadaan sengketa, belum diperjualbelikan, dan tidak dijaminkan/ digadaikan.

Pasal 6

Para pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Cirebon, di Sumber.

Pasal 7

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dibayar oleh Pihak Pertama.

~~Akhirnya hadir juga dihadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini :~~


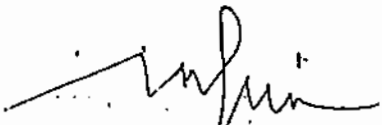

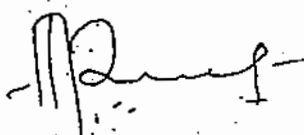

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui pembagian hak bersama dalam akta ini.~~

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

1. Tuan ~~REMI PERMANAHI~~, Sarjana Hukum;
2. Nyonya ~~GIYATI MUDRI~~,

-Keduanya adalah Karyawan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan bertempat tinggal di Kabupaten Cirebon.

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh para pihak tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, Pihak Ketiga, Pihak -----, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 ( dua ----- ) rangkap terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, PPAT, dan 1 ( satu ----- ) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Cirebon. ----- untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat pembagian hak bersama dalam akta ini. -----

<p>Pihak Pertama</p>  <p>Tn. <u>HERJAN M</u> (HERJAN M DAUW)</p> <p>Persetujuan</p>	<p>Pihak Kedua</p>  <p>Tn. <u>HM</u> (HERJAN M DAUW)</p> <p>Persetujuan</p>	<p>Pihak Ketiga</p>  <p>Ny. <u>IM</u> (HERJAN M DAUW)</p> <p>Persetujuan</p>
<p>Saksi</p>  <p>Tn. <u>..... AH, SH.</u></p>	<p>Saksi</p>  <p>Ny. <u>..... WIDATI</u></p>	

Pejabat Pembuat Akta Tanah



  
..... SH.