

**PERBANDINGAN PELAKSANAAN PENGAWASAN  
TERHADAP NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH**

**TESIS**



**Oleh:**

**SULTHON FAIZ SAIFUDDIN**

N.I.M : 21301900066

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2021**

**PERBANDINGAN PELAKSANAAN PENGAWASAN  
TERHADAP NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2021**

**PERBANDINGAN PELAKSANAAN PENGAWASAN  
TERHADAP NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH**

**TESIS**

**Oleh:**

**SULTHON FAIZ SAIFUDDIN**

N.I.M : 21301900066

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;  
Pembimbing  
Tanggal, 24 November 2021



**Dr. Ira Alia Maerani.,S.H.,M.H**

**NIDN. 0602057803**

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



**Dr. Marzanto, S.H., M.H.**

**NIDN : 0629086301**

**PERBANDINGAN PELAKSANAAN PENGAWASAN  
TERHADAP NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH**

**TESIS**


**Oleh:**

**SULTHON FAIZ SAIFUDDIN**

N.I.M : 21301900066


Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 9 Desember 2021  
Dan dinyatakan LULUS  
Tim Penguji  
Ketua,

  
Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE.Akt. M.Hum.  
NIDN. 0605036205  
Anggota

  
Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.  
NIDN. 0607077601  
Anggota

Dr. Ira Alia Maerani, S.H., M.H  
NIDN. 0602057803  
Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)

  
  
Dr. Ira Alia Maerani, S.H., M.H.  
NIDN.: 0629086301

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **SULTHON FAIZ SAIFUDDIN**

NIM : **21301900066**

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul “Perbandingan Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah” adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Batang, 1 Desember 2021

Yang Menyatakan



**SULTHON FAIZ SAIFUDDIN**  
**21301900066**

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : SULTHON FAIZ SAIFUDDIN  
NIM : 21301900066  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :

### **PERBANDINGAN PELAKSANAAN PENGAWASAN TERHADAP NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 1 Desember 2021  
Yang menyatakan,



(SULTHON FAIZ SAIFUDDIN)

## MOTTO

إِنَّ اللَّهَ لَا يُغَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّىٰ يُغَيِّرُوا مَا بِأَنْفُسِهِمْ ۗ

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sebelum mereka  
mengubah keadaan diri mereka sendiri”

مَنْ جَدَّ وَجَدَّ

“Barang siapa yang bersungguh-sungguh maka ia akan mendapatkan (berhasil)”

*“Don't be yourself, be your best self”*



## HALAMAN PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur pada Zat yang Maha Agung, Allah *Subhanahu wa taalla* atas segala rahmat, hidayah, nikmat dan hikmah kehidupan yang dianugerahkan pada penulis sehingga penulisan studi kasus hukum ini dapat terselesaikan.

Sholawat dan salam selalu tercurahkan kepada Rasulullah *shallallahu 'alaihi wa sallam* beserta keluarga, sahabat dan para pengikutnya.

Penulisan ini dipersembahkan untuk:

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah dan berbagai kemudahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
2. Nabi Muhammad SAW, sebagai tokoh inspirasi sepanjang masa. Shalawat serta salam selalu tercurah kepada beliau.
3. Orang tua Penulis, Bapak Khasanan dan Ibu Mekarwati serta istri saya Ulfa Nurmalia atas cinta, kasih sayang, doa dan dukungan dalam bentuk moril maupun materiil yang tiada hentinya diberikan selama ini, sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
4. Kepada kakak-kakakku Eko Widyanto, Dwi Ike Erliyanti dan Aries Setianur Chalid terima kasih atas kasih sayang, dukungannya dan motivasi yang selama ini telah diberikan kepada Penulis serta doa untuk kelancaran proses pengerjaan tesis ini hingga selesai.
5. Keluarga Besar MKN UNISSULA Angkatan 14 yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah saling berbagi ilmu, berdiskusi serta memberikan saran dan masukan kepada Penulis mengenai pengerjaan Tesis ini.



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas segala limpahan nikmat, rahmat dan karunia-Nya, shalawat serta salam tak lupa Penulis panjatkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Tesis yang telah dikerjakan Penulis merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata-2 (S2) Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung dengan judul **“PERBANDINGAN PELAKSANAAN PENGAWASAN TERHADAP NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”**. Adanya keterbatasan kemampuan, ilmu dan wawasan, Penulis dengan kerendahan hati menyadari bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan.

Penulis juga menyadari bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini Penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Drs. H. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

4. Arpangi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Dr. Maryanto, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
6. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
7. Dr. Ira Alia Maerani, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing tugas akhir yang telah berkenan meluangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan bimbingan kepada Penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
8. Dosen-dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah memberikan ilmu selama Penulis menuntut ilmu di bangku perkuliahan.
9. Seluruh staf Tata Usaha Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah banyak membantu Penulis selama belajar di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
10. Berbagai pihak yang ikut berperan dan mendoakan dalam penyelesaian Tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Semoga Allah senantiasa membalas semua kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada Penulis hingga dapat terselesaikannya Tesis ini dan menjadikannya amal ibadah yang mulia disisi-Nya, Allahuma'amin.

Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Tesis ini masih jauh dari yang diharapkan pembaca. Maka dari itu, kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan Tesis ini.

*Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

Batang, 23 November 2021

Penulis

Sulthon Faiz Saifuddin

## ABSTRAK

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang diberikan tugas, kewajiban dan kewenangan untuk melaksanakan jabatannya berdasarkan payung hukumnya masing-masing. Kesalahan maupun kelalaian notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan jabatannya tersebut seringkali terjadi, hal ini tidak dapat dipungkiri karena mereka juga manusia biasa yang tidak akan pernah lepas dari kesalahan. Untuk meminimalisir adanya penyimpangan atau pelanggaran jabatan notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diperlukan pengawasan terhadap mereka dengan tujuan lain mempertahankan harkat dan martabat sebagai pejabat umum. Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah mengetahui bentuk, jenis, mekanisme dan kewenangan yang melekat pada pengawas notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sekaligus melakukan perbandingan mengenai bentuk, jenis, mekanisme dan kewenangan tersebut berdasarkan teori hukum sehingga akan terlihat kelebihan dan kekurangan masing-masing pengawasan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan mengkaji data sekunder yang dianalisis secara deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengawasan terhadap notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu keharusan berdasarkan teori kekuasaan negara. Pengawasan terhadap notaris dilaksanakan oleh dua lembaga pengawas yakni Majelis Pengawas dan Dewan Kehormatan sedangkan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dilaksanakan oleh dua lembaga yakni, Majelis Pengawas dan Pembina Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Majelis Kehormatan Perkumpulan. Perbandingan pengawasan antar lembaga pengawas difokuskan pada empat hal yakni bentuk pengawasan, jenis pengawasan, mekanisme pengawasan dan kewenangan & ruang lingkup pengawasan. Berdasarkan empat hal tersebut, Majelis Pengawas merupakan lembaga pengawas yang terbaik, sedangkan ketiga lembaga pengawas lainnya perlu ditingkatkan melalui perubahan atau penambahan aturan hukumnya.

Kata Kunci : Pengawasan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **ABSTRACT**

Notaries and Land Deed Making Officials are public officials who are given the task, obligation and authority to carry out their positions based on their respective legal umbrellas. Errors or negligence of notaries and Land Deed Making Officials in carrying out their positions often occur, this cannot be denied because they are also ordinary people who will never be free from mistakes. In order to minimize any deviations or violations of the position of a notary and a Land Deed Making Officer, it is necessary to supervise them with the other aim of maintaining their dignity as public officials. The aim of this research is to find out the form, type, mechanism and authority attached to notary supervisors and Land Deed Making Officials as well as to compare the forms, types, mechanisms and authorities based on legal theory so that the advantages and disadvantages of each will be seen. supervision. This research is a normative juridical research by examining secondary data which is analyzed deductively. The results of the study indicate that supervision of notaries and Land Deed Making Officials is a must based on the theory of state power. Supervision of notaries is carried out by two supervisory institutions, namely the Supervisory Council and the Honorary Council, while the supervision of the Land Deed Maker Officials is carried out by two institutions, namely, the Supervisory Council and the Trustees of the Land Deed Making Officials and the Association's Honorary Council. Comparison of supervision between supervisory institutions is focused on four things, namely the form of supervision, type of supervision, supervisory mechanism and authority & scope of supervision. Based on these four things, the Supervisory Board is the best supervisory agency, while the other three supervisory institutions need to be improved through changes or additions to their legal rules.

**Keywords:** Supervision, Notary, Land Deed Maker Official.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	v
MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK .....	xi
ABSTRACT .....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Kerangka Konseptual .....	12
F. Kerangka Teori.....	15
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan.....	25
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>26</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	26
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	39
C. Tinjauan Umum Tentang Pengawasan Profesi Hukum .....	51
D. Tinjauan Umum Tentang Pengawasan Profesi Dalam Perspektif Islam...	54
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>59</b>
A. Pengawasan Terhadap Notaris Dan PPAT .....	59
B. Perbandingan Pengawasan Terhadap Notaris Dan PPAT .....	70

a. Bentuk Pengawasan.....	75
b. Jenis Pengawasan.....	81
c. Mekanisme Pengawasan.....	83
d. Kewenangan Dan Ruang Lingkup Pengawasan .....	86
C. Pembuatan Akta Keterangan Hak Mewaris Dan Akta Pembagian Hak Bersama.....	100
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>118</b>
A. Simpulan.....	118
B. Saran.....	122
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>124</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Konstitusi menegaskan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum (*rechtsstaat*), bukan negara kekuasaan (*machtsstaat*). Negara hukum dalam pengertiannya terdapat pengakuan terhadap prinsip supremasi hukum dan konstitusi, dianutnya prinsip pemisahan dan pembatasan kekuasaan menurut sistem konstitusional yang diatur dalam Undang-Undang Dasar serta menjamin keadilan bagi setiap orang termasuk terhadap penyalahgunaan wewenang oleh pihak yang berkuasa.<sup>1</sup>

Negara hukum menetapkan hukum sebagai pemegang komando tertinggi dalam penyelenggaraan negara sehingga hukum harus sesuai dengan prinsip *the rule of law and not of Man*.<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Demi mencapai tujuannya, hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar orang perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara penyelesaian masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.<sup>3</sup>

Indonesia disebut sebagai negara hukum dapat terlihat dari UUD 1945 tepatnya dalam pembukaan dan batang tubuh. Alinea pertama Pembukaan

---

<sup>1</sup> Asshiddiqie, Jimly. (2006). *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. (Cetakan Kedua) Jakarta: Konstitusi Press. hal. 69.

<sup>2</sup> *Ibid*.

<sup>3</sup> Is, Muhamad Sadi. (2015). *Pengantar Ilmu Hukum*. (Cetakan ke-1) Jakarta: Prenadamedia Group. hal. 177.



UUD 1945 terdapat kata “peri-keadilan” dan dalam alinea kedua terdapat kata “adil”, serta dalam alinea keempat terdapat “keadilan sosial” dan “kemanusiaan yang adil”, kemudian diperkuat dalam batang tubuh tepatnya dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “negara Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai negara hukum, maka segala sikap tindak yang dilakukan ataupun diputuskan oleh alat negara dan masyarakat haruslah berdasarkan pada hukum.<sup>4</sup>

Menurut Gustav Radbruch, suatu hukum harus melekat padanya 3 (tiga) aspek, yakni aspek kepastian, aspek keadilan dan aspek kemanfaatan. Aspek kepastian menunjuk pada hukum benar-benar berfungsi sebagai peraturan yang ditaati oleh subyek hukum, kemudian aspek keadilan terindikasi adanya kesamaan hak dalam hukum sedangkan aspek kemanfaatan hukum disebutkan bahwa hukum harus dapat meningkatkan kebaikan dalam hidup manusia.<sup>5</sup>

Terwujudnya ketertiban, perlindungan hukum dan khususnya kepastian hukum dalam lalu lintas hukum pada umumnya membutuhkan alat bukti yang dapat menjelaskan hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum. Manusia selain sebagai subjek hukum juga merupakan makhluk sosial sehingga manusia tidak dapat hidup sendiri tetapi perlu orang lain, dan berusaha berhubungan dengan sesama. Setiap hubungan yang dijalin sesama

---

<sup>4</sup> Erwin, Muhammad. (2010). *Pendidikan Kewarganegaraan Republik Indonesia*. Bandung: Refika Aditama. hal. 152.

<sup>5</sup> Nuryawan, I Dewa Gede Oka & Sadnyini, Ida Ayu, “Rekonstruksi Perjanjian Kerja Bersama Dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan”, dalam *Jurnal Analisis Hukum*, Volume 1, No 2, September 2018, hal. 265. url: <http://journal.undiknas.ac.id/index.php/JAH/article/download/415/pdf> diakses pada tanggal 2 Juni 2021 pukul 11.02 WIB.

manusia pasti akan melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Hak dan kewajiban inilah yang harus diatur dan dibatasi dengan dokumen-dokumen yang dijamin keabsahannya agar tidak terjadi tumpang tindih dalam pemenuhan atau pelaksanaan hak dan kewajibannya.

Seiring berkembangnya ilmu hukum dan kebutuhan hukum dalam bermasyarakat, maka semakin banyak pula bentuk perjanjian yang dibuat. Perjanjian tersebut berkembang seiring dengan perkembangan zaman sehingga dibutuhkan kepastian dan perlindungan hukum, maka dari itu masyarakat menuangkan perjanjian tersebut kedalam akta autentik.<sup>6</sup> Masyarakat sebagai salah satu subjek hukum membutuhkan seseorang sebagai figur yang keterangannya dapat dipercaya dan diandalkan, serta tanda tangan dan segel atau capnya memberikan kepastian, jaminan dan bukti seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat hukum yang tidak memiliki kecacatan. Demi mewujudkan kepastian hak dan kewajiban hukum seseorang dalam kehidupan masyarakat dibutuhkan peranan notaris.

Peranan notaris dalam membantu mewujudkan kepastian hukum bagi masyarakat lebih bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum yang dilakukan dengan penerbitan akta autentik. Akta autentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum dan lain sebagainya yang berfungsi sebagai alat bukti yang

---

<sup>6</sup> Jalal, Abdul, Suwitno & Wahyuningsih, Sri Indah, “Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Turut Serta Melakukan Tindak Kejahatan Dalam Pemalsuan Dokumen”, dalam *Jurnal Akta*, Volume 5 No. 1, Maret 2018, hal. 227-228. url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2551/1912> diakses pada tanggal 26 Juli 2021 pukul 06.56 WIB

sempurna.<sup>7</sup> Peran notaris dalam membuat akta terdapat batasan, tidak semua akta autentik dapat dibuat oleh notaris. Akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai tanah hanya dapat dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah atau disingkat PPAT.

Sebagaimana yang kita ketahui tanah merupakan hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagian masyarakat Indonesia mendapatkan penghidupan dari hasil bertani. Persoalan tanah menjadi sangat penting di Indonesia karena tingkat jumlah penduduk yang besar sedangkan persediaan tanah semakin menipis. Berbagai persoalan mengenai tanah tersebut menimbulkan berbagai sengketa hak atas tanah, maka dari itu diperlukan PPAT sebagai pembuat alat bukti yang sempurna.

Lembaga notariat sudah dikenal sejak Belanda menjajah Indonesia. Pada mulanya lembaga notariat hanya diperuntukkan bagi golongan penduduk Eropa dan Golongan penduduk Timur Asing serta penduduk pribumi yang menundukkan diri pada hukum perdata atau menundukkan diri pada *Burgelijk Wetboek* (B.W) atau umumnya disebut Kitab Undang-undang Hukum Perdata.<sup>8</sup> Perbedaan golongan tersebut sudah tidak berlaku lagi setelah Indonesia merdeka, hal ini berdasarkan Pasal Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Dasar tahun 1945 yang menentukan bahwa “Setiap warga negara bersamaan dalam kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.”

---

<sup>7</sup> Sjaifurrachman. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. (Cetakan ke I). Bandung: Mandar Maju. hal. 7.

<sup>8</sup> Notodisoerjo, R. Soegondo. (1993). *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*. (Cetakan Kedua). Jakarta: Raja Grafindo Persada. hal. 1.

Lembaga notariat sudah dikenal sejak sebelum Indonesia merdeka, namun berbeda halnya dengan pejabat pembuat akta tanah yang baru dikenal setelah Indonesia merdeka. Jabatan pejabat pembuat akta tanah atau disingkat PPAT dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat UUPA. Pasal tersebut meskipun belum disebutkan secara jelas mengenai PPAT melainkan hanya disebut pejabat, namun kewenangan dari pejabat tersebut semuanya terkait dengan perbuatan hukum mengenai tanah. Selain itu dalam peraturan tentang pendataran tanah tersebut juga mengatur secara detail tentang pelaksanaan pembuatan akta dihadapan pejabat.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>9</sup> Kewenangan notaris telah diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut sebagai UUJN) yaitu membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan, baik yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh para pihak serta menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta. Semua kewenangan tersebut tetap berlaku sepanjang pembuatan akta tidak ditugaskan atau dikecualikan

---

<sup>9</sup> Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah yaitu membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagai dasar perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat perbuatan hukum tersebut.

Akta autentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT terkadang dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau oleh pihak lain karena dianggap merugikan kepentingannya atau melanggar haknya. Beberapa hal yang seringkali dipermasalahkan diantaranya pengingkaran isi akta, tandatangan maupun kehadiran pihak dihadapan notaris atau PPAT, bahkan terkadang terdapat dugaan adanya keterangan palsu dalam suatu akta autentik.<sup>10</sup> Luasnya kewenangan yang dimiliki notaris dan PPAT terkadang menimbulkan penyelewengan kewenangan dengan melakukan tindakan yang dapat merugikan klien atau orang lain. Misalnya pemalsuan tanda tangan sertifikat hak atas tanah oleh seorang PPAT yang terjadi di Kabupaten Sambas, Provinsi Kalimantan Barat. Sertifikat tanah tersebut seharusnya dimiliki oleh Suharti sebagai korban, namun PPAT memalsukan sertifikat atas nama orang lain.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Sholikhah, Entin & Hafidz, Jawade, “*Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Yang Diduga Melakukan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik*”, dalam **Jurnal Akta** Volume 4 Issue 1, Maret 2017 hal. 47. url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1570/1204> diakses pada tanggal 25 Juli 2021 pukul 21.37.

<sup>11</sup>“Palsukan Tanda Tangan, Oknum Notaris Divonis 5 Bulan Penjara”, <https://pontianak.tribunnews.com/2015/11/13/palsukan-tanda-tangan-oknum-notaris-divonis-5-bulan-penjara> diakses tanggal 9 Januari 2021 pk1. 06.23.

Kasus yang serupa juga pernah terjadi, namun dilakukan oleh seorang Notaris. Bahkan yang dipalsukan bukan hanya tanda tangan, melainkan akta perjanjian pengikatan jual beli. Pembuatan akta tersebut adalah kerja sama antara notaris dengan pihak lain dengan tujuan mendapatkan kepemilikan sebuah ruko. Perilaku yang mencoreng martabat notaris ini ternyata bukan pertama kalinya dilakukan oleh notaris di Bogor tersebut, sebelumnya notaris tersebut pernah dijatuhi hukuman oleh Pengadilan Negeri Cibinong yaitu 8 bulan penjara atas terbuhtinya perubahan akta kuasa.<sup>12</sup>

Kasus yang mencoreng martabat notaris juga terjadi di Semarang yang melibatkan salah satu notaris yang telah bergelar doktor. Kasus ini merupakan tindak pidana pemerkosaan yang dilakukan kepada anak dan sudah ada putusan dari Pengadilan Negeri Semarang yang menjatuhkan vonis 13 tahun penjara dan denda 1,5 miliar subsidair 4 bulan kurungan.<sup>13</sup> Bahkan pada tahun 2018, ada beberapa PPAT yang berkedudukan di Kota Semarang terbukti melakukan tindak pidana khusus yaitu suap yang diberikan kepada salah satu anggota Badan Pertanahan Nasional (Selanjutnya disebut sebagai BPN) Kota Semarang. Suap tersebut dibuktikan dari amplop-amplop bernama yang ditemukan oleh Kejari Semarang. Hal ini menunjukkan rendahnya moral

---

<sup>12</sup> Prio, B Sadono .“Kembali Berulah, Notaris Ubah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko”, <https://www.suarakarya.id/detail/101985/Kembali-Berulah-Notaris-Ubah-Akta-Perjanjian-Pengikatan-Jual-Beli-Ruko> diakses tanggal 10 Januari 2021 pk1. 20.36.

<sup>13</sup> “Divonis 13 Tahun, Notaris Cabul Adi Rimbawan Tak Terlihat Sedih”, <https://baliexpress.jawapos.com/read/2019/11/18/166415/> diakses tanggal 4 Maret 2021 pk1. 06.03

pemberi dan penerima suap, karena BPN merupakan pengawas PPAT namun malah menerima suap dari PPAT.<sup>14</sup>

UUJN tidak menyebutkan tentang sanksi pidana bagi notaris, namun dalam prakteknya terdapat peluang terjadinya pelanggaran oleh notaris mengenai pembuatan akta autentik yang dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana. Notaris yang terindikasi melakukan tindak pidana dalam menjalankan kewenangannya seharusnya menjadi perhatian bagi pemerintah dan penegak hukum karena hukum harus ditegakkan terhadap siapapun tanpa pandang bulu. Aturan ini merupakan manifestasi dari prinsip “*equality before the law*” yaitu kesamaan di depan hukum.<sup>15</sup>

Berdasarkan kasus tersebut maka diperlukan penegakan disiplin dan penegakan hukum di lingkungan profesi. Munculnya stigma negatif terhadap profesi tidak hanya merugikan organisasi profesi tetapi juga masyarakat terutama pihak-pihak yang bersangkutan. Hal ini dikarenakan fungsi dan tanggung jawab aparat hukum serta penyandang profesi di bidang hukum amatlah besar dan penting dalam rangka menjaga citra suatu negara hukum. Salah satu upaya untuk meminimalisir terjadinya pelanggaran yang dilakukan oleh notaris maupun PPAT adalah melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap kedua profesi hukum tersebut.

---

<sup>14</sup> “Kena Operasi Tangkap Tangan, Begini Perjalanan Kasus Kepala BPN Kota Semarang”, <https://www.tribunnews.com/regional/2018/03/23/kena-operasi-tangkap-tangan-begini-perjalanan-kasus-kepala-bpn-kota-semarang> diakses tanggal 23 Juli 2021 pkl. 19.30.

<sup>15</sup> Maerani, Ira Alia, “*Islamic Justice Perspective on Notary the Perpetrators Criminal Action*”, dalam *Jurnal Akta*, Volume 7 Issue 1, March 2020, hal. 101. url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/9759> diakses pada tanggal 5 Juli 2021 pukul 20.11 WIB

Pengawasan dan pembinaan terhadap notaris maupun PPAT bertujuan untuk membatasi pelaksanaan tugas dan jabatan agar selalu sesuai dengan aturan hukum yang mendasarinya serta terhindar dari penyalahgunaan kewenangan maupun kepercayaan yang diberikan. Pelaksanaan tugas dan jabatan notaris PPAT tidak hanya harus sejalan dengan aturan hukum yang berlaku, melainkan harus berdasarkan moral dan etika profesi demi terjaminnya perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Pengawasan terhadap notaris dilakukan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum yang saat ini bernama Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.<sup>16</sup> Pelaksanaan pengawasan oleh menteri hukum dilakukan dengan membentuk Majelis Pengawas. Pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh menteri yang berkaitan dengan bidang agraria atau pertanahan yang saat ini bernama Kementerian Agraria dan Tata Ruang.<sup>17</sup> Pelaksanaan pengawasannya juga dilakukan dengan membentuk sebuah badan bernama Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Hampir semua orang yang menjabat sebagai notaris juga merangkap jabatan sebagai PPAT, hal ini karena kedua jabatan tersebut saling berkaitan. Keterkaitan antara jabatan notaris dan PPAT sangat diperlukan dalam praktiknya, misalnya jika ada orang yang hanya menjabat sebagai notaris, maka ia tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang

---

<sup>16</sup> Pasal 67 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>17</sup> Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



berkaitan dengan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah. Contoh lainnya jika seseorang yang hanya menjabat sebagai PPAT, maka kewenangannya dalam membuat akta autentik sangat sedikit bahkan dapat menghambat pelaksanaan tugas dan jabatannya karena tidak dapat membuat akta autentik yang bersifat umum seperti notaris. Penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai perbandingan pengawasan terhadap notaris dan PPAT karena keduanya diawasi oleh badan yang berbeda dalam hal keanggotaan dan kewenangan yang dimiliki. Berdasarkan perihal yang telah disebutkan sebelumnya, maka Penulis akan melakukan penelitian tesis dengan judul **“Perbandingan Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya maka Penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana pengawasan terhadap jabatan notaris dan PPAT?
2. Bagaimana perbandingan pengawasan terhadap jabatan notaris dan PPAT?
3. Bagaimana pembuatan akta notaris mengenai Akta Keterangan Hak Mewaris dan PPAT mengenai Akta Pembagian Hak Bersama?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengawasan terhadap jabatan notaris dan PPAT.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perbandingan pengawasan terhadap notaris dan PPAT.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pembuatan akta notaris mengenai Akta Keterangan Hak Mewaris dan akta PPAT mengenai Akta Pembagian Hak Bersama.

### **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis.

#### **1. Secara Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan sumbang saran dalam ilmu pengetahuan hukum kenotariatan khususnya pengawasan terhadap notaris dan PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik. Pembuatan akta juga diharapkan mampu memberikan wawasan mengenai pentingnya kecermatan, kehati-hatian serta kejujuran notaris dan PPAT agar tidak terjadi kerugian bagi dirinya sendiri maupun kliennya.

## 2. Secara Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan bagi Pemerintah untuk memperbaiki konsep pengawasan terhadap notaris dan PPAT dalam menjalankan jabatan dan tugasnya sehingga sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Selain itu hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan yang bermanfaat bagi mahasiswa kenotariatan maupun notaris dan PPAT untuk melakukan koreksi diri atas kekurangan-kekurangan yang dilakukan selama melaksanakan tugas jabatan. Khususnya dalam pembuatan akta autentik diharapkan notaris dan PPAT bertindak jujur, cermat, teliti, berhati-hati, dan bertanggung jawab.

### **E. Kerangka Konseptual**

Pemahaman terhadap judul penelitian diperlukan agar tidak salah mengartikan judul tersebut sehingga diperlukan penjelasan lebih lanjut mengenai judul penelitian. Judul penelitian ini berkaitan dengan salah satu profesi hukum yaitu notaris dan PPAT. Tindakan serta tingkah laku profesi hukum dalam menjalankan kewenangannya haruslah sesuai dengan aturan yang berlaku sehingga harus dilakukan pengawasan. Apabila terjadi penyalahgunaan kewenangan oleh profesi hukum, maka akan merugikan masyarakat yang bersangkutan. Maka dari itu, untuk lebih memahami judul penelitian, maka akan Penulis jelaskan definisi-definisi dari judul penelitian ini.

### 1. Perbandingan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata perbandingan berasal dari kata “banding” yang berarti persamaan, tara, imbangan. Kata banding merupakan kata benda yang kemudian melahirkan kata perbandingan. Perbandingan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia terdapat 3 (tiga) definisi, yaitu perbedaan (selisih) kesamaan, persamaan & ibarat, serta pedoman pertimbangan. Judul penelitian ini menggunakan kata perbandingan sebagai perbedaan kesamaan, sehingga dapat ditemukan perbedaan antara dua hal yang memiliki keterkaitan yaitu pengawasan terhadap notaris dan PPAT.

### 2. Pelaksanaan

Kata pelaksanaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dimaknai sebagai proses, cara, perbuatan melaksanakan (rancangan, keputusan, dan sebagainya) dan merupakan kata benda. Penggunaan kata pelaksanaan dalam judul penelitian dimaksudkan untuk lebih menekankan bahwa kata pengawasan adalah kata kerja, sehingga dalam kata pengawasan terdapat proses maupun cara pengawasan yang dilakukan.

### 3. Pengawasan

Pengawasan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari kata “awas” yang artinya dapat melihat baik-baik, memperhatikan dengan baik atau waspada dan hati-hati. Kata “pengawasan” dalam KBBI diartikan dengan penilikan dan penjagaan. Adapun dalam hukum positif di Indonesia tidak dijelaskan secara eksplisit mengenai definisi pengawasan,

sehingga Penulis merujuk pada pendapat pakar/ahli. Pengawasan adalah suatu penilaian yang merupakan suatu proses pengukuran dan verifikasi dari serangkaian proses yang telah diselenggarakan secara berkelanjutan.<sup>18</sup>

#### 4. Notaris

Pengertian notaris dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini departemen kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya. Hampir sama dengan KBBI, pengertian notaris menurut UUJN adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>19</sup> Adapun yang dimaksud pejabat umum adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat.<sup>20</sup>

#### 5. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian PPAT hanya dapat ditemukan dalam peraturan perundang-undangan, salah satunya dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-

---

<sup>18</sup> Murhaini, Suriansyah. (2014). *Manajemen Pegawai Pemerintahan Daerah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. hal. 4.

<sup>19</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>20</sup> Adjie, Habib. (2014). *Hukum Notaris Indonesia :Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. hal. 13.

akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

## F. Kerangka Teori

Teori hukum dijadikan sebagai dasar analisis untuk menjelaskan suatu peristiwa atau kejadian hukum sehingga dapat dihasilkan suatu kesimpulan yang merupakan jawaban terhadap peristiwa atau kejadian hukum tersebut. Ada dua teori hukum yang dirujuk dan dijadikan sebagai dasar analisis dalam penelitian ini yaitu teori kekuasaan negara menurut Montesquieu dan teori pengawasan.

### 1. Teori Kekuasaan Negara Menurut Montesquieu

Penelitian mengenai perbandingan pengawasan Notaris dan PPAT secara konseptual dapat dianalisis dengan teori kekuasaan negara. Teori kekuasaan negara dapat menjelaskan struktur kekuasaan negara serta kedudukan Notaris maupun PPAT sebagai pejabat umum yang menjalankan sebagian kekuasaan negara. Dalam hal ini, Penulis mengacu pada teori yang dikemukakan oleh Montesquieu yakni teori *Trias Politica* yang dikembangkan dari teori John Locke mengenai pemisahan kekuasaan negara. Menurut John Locke bahwa kekuasaan dalam negara harus dipisahkan menjadi 3 (tiga) bagian yang berdiri sendiri dengan tugasnya masing-masing, yaitu :<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid.* hal. 41

- a. kekuasaan legislatif, yaitu kekuasaan membuat peraturan perundangan yang berlaku di dalam negara;
- b. kekuasaan eksekutif, yaitu kekuasaan untuk menyelenggarakan peraturan perundangan-undangan maupun mengawasi pelaksanaannya;
- c. kekuasaan federatif, yaitu kekuasaan yang tidak termasuk kedua kekuasaan tersebut di atas. Dua teori hukum sebagai acuan dalam menganalisis, yakni teori kekuasaan negara dan teori pengawasan.

Teori yang dikemukakan oleh John Locke ini kemudian dikembangkan oleh Montesquiu yang lebih tegas menekankan pemisahan kekuasaan negara. Kekuasaan negara harus dipisah menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:<sup>22</sup>

- a. kekuasaan legislatif, yaitu kekuasaan membuat peraturan perundangan-undangan;
- b. kekuasaan eksekutif, yaitu kekuasaan untuk melaksanakan peraturan perundangan-undangan; dan
- c. kekuasaan yudikatif, yaitu kekuasaan untuk mempertahankan peraturan perundang-undangan, yang penjabarannya terdapat pada Pasal 1 angka 1 UUDN.

Ketiga cabang kekuasaan yaitu kekuasaan legislatif, eksekutif dan yudikatif memiliki derajat kekuasaan yang sama sebagaimana prinsip *separation of power* dan diantara ketiganya harus saling mengontrol sesuai

---

<sup>22</sup> *Ibid.* hal. 15

dengan prinsip *checks and balances*. Adanya prinsip *checks and balances* ini maka kekuasaan negara dapat diatur, dibatasi bahkan dikontrol dengan sebaik-baiknya sehingga penyalahgunaan kekuasaan oleh aparat penyelenggara negara atau orang yang memegang jabatan dalam lembaga negara dapat dicegah dan ditanggulangi dengan sebaik-baiknya.<sup>23</sup>

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan terhormat yang diberikan oleh negara melalui undang-undang, namun jabatan notaris tidak dapat ditempatkan di lembaga eksekutif, legislatif maupun yudikatif. Keberadaan lembaga notaris memiliki tujuan untuk melayani dan membantu masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik.<sup>24</sup> Pasal 1868 KHUPerdata menyebutkan bahwa akta autentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang ditempat dimana akta tersebut dibuat.

Alasan Penulis dalam penelitian ini mengacu pada teori kekuasaan negara adalah kewenangan notaris maupun PPAT sebagai pejabat umum bukan pejabat negara dalam membuat akta autentik merepresentasikan notaris melaksanakan kekuasaan negara. Maka dari itu pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris dan PPAT harus dilakukan pengawasan agar tidak menyalahgunakan kewenangan yang diberikan oleh Negara. Sebagaimana presiden sebagai kepala negara sekaligus kepala pemerintahan yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan kekuasaan

---

<sup>23</sup> Asshiddiqie, Jimly. *Op. cit.*, hal. 74.

<sup>24</sup> Anshori, Abdul Ghafur. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. (Cetakan Pertama). Yogyakarta: UII Press. hal. 13.



eksekutif tetap diawasi oleh lembaga lainnya dan apabila terjadi pelanggaran juga dapat dilakukan *impeachment* oleh lembaga legislatif yaitu Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia.

## 2. Teori Pengawasan

Teori kedua yang dijadikan acuan dalam penelitian ini adalah teori pengawasan. Melalui teori pengawasan ini Penulis berusaha mengkaji mekanisme, aturan serta bentuk pengawasan terhadap notaris maupun PPAT sehingga nantinya dapat disimpulkan perbedaan pengawasan antara notaris dan PPAT. Menurut Sujamto, pengawasan dalam arti sempit adalah segala usaha yang dilakukan untuk mengetahui dan menilai kenyataan atau kegiatan yang sebenarnya tentang pelaksanaan tugas atau pekerjaan, apakah sudah sesuai dengan yang seharusnya atau tidak. Pengawasan dalam arti luas beliau mengartikannya sebagai pengendalian, pengertiannya lebih *forcefull* daripada pengawasan, yaitu sebagai segala usaha untuk menjamin dan mengarahkan agar pelaksanaan tugas atau pekerjaan berjalan sesuai dengan semestinya.<sup>25</sup>

Menurut Hadari Nawawi, pengawasan adalah proses pemantauan, pemeriksaan dan evaluasi yang dilakukan secara berdaya dan berhasil guna oleh pimpinan unit/organisasi kerja terhadap sumber-sumber kerja untuk mengetahui kelemahan-kelemahan atau kekurangan-kekurangan, dengan tujuan agar dapat diperbaiki oleh pimpinan yang berwenang.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Sujamto. (1987). *Aspek-Aspek Pengawasan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. hal. 53.

<sup>26</sup> Nawawi, Hadari. (1995). *Pengawasan Melekat di Lingkungan Aparatur Pemerintah*. Jakarta: Erlangga. hal. 8.

Pengawasan dalam administrasi atau manajemen negara sangat luas, sehingga pengawasan dibedakan dalam beberapa macam yakni.<sup>27</sup>

- a. pengawasan fungsional, yang dilakukan oleh aparatur yang ditugaskan melaksanakan pengawasan seperti BPKP, Irjenbang, Irjen Departemen dan aparat pengawasan fungsional lainnya di lembaga Pemerintahan Non Departemen atau Instansi Pemerintah lainnya;
- b. pengawasan politik, yang dilaksanakan oleh DPR;
- c. pengawasan yang dilakukan oleh BPK sebagai pengawasan eksternal eksekutif;
- d. pengawasan sosial yang dilakukan oleh mass media, ormas-ormas, dan anggota masyarakat pada umumnya; dan
- e. pengawasan melekat, yakni pengawasan yang dilaksanakan oleh atasan langsung terhadap bawahannya.

Pengawasan terhadap notaris dan PPAT masuk dalam kategori pengawasan fungsional dan pengawasan sosial. Pengawasan fungsional terhadap notaris dilaksanakan oleh Majelis Pengawas Notaris sedangkan PPAT dilaksanakan oleh Majelis Pengawas dan Pembina PPAT. Pengawasan sosial terhadap notaris dan PPAT secara tidak langsung dilakukan oleh masyarakat pada umumnya serta klien yang menggunakan jasa notaris maupun PPAT. Mereka berhak untuk melaporkan notaris

---

<sup>27</sup> *Ibid.* hal. 24.

maupun PPAT yang diduga melakukan pelanggaran kode etik maupun pelanggaran hukum lainnya.

## G. Metode Penelitian

Metode adalah proses dan tata cara untuk memecahkan suatu masalah dengan prinsip-prinsip tertentu, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara tekun, cermat dan hati-hati terhadap suatu gejala dalam rangka menambah ilmu dan wawasan manusia.<sup>28</sup> Penelitian juga bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten serta menganalisis dan mengolah data yang telah dikumpulkan. Maka dari itu, yang dimaksud dengan metode penelitian adalah suatu kegiatan dalam rangka menganalisis data ilmiah guna mencari kebenaran ilmiah dari suatu permasalahan.<sup>29</sup> Adapun metode penelitian yang digunakan Penulis dalam mengkaji pengawasan notaris dan PPAT adalah:

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan yang berusaha mensinkronisasikan ketentuan-ketentuan hukum terhadap norma-norma atau peraturan-peraturan hukum lainnya dengan kaitannya tentang penerapan peraturan-peraturan hukum itu di lapangan<sup>30</sup>.

---

<sup>28</sup> Soekanto, Soerjono. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. hal. 6.

<sup>29</sup> Soekanto, Soerjono & Mamuji, Sri. (2007). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press. hal. 1.

<sup>30</sup> Asofa, Burhan. (2001). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. hal. 15.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan pembahasan sebelumnya maka spesifikasi yang akan digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Sifat deskriptif maksudnya adalah menggambarkan atau menelaah suatu permasalahan hukum yang berkaitan dengan pengawasan Notaris dan PPAT. Adapun maksud analitis adalah data yang diperoleh selama penelitian diolah terlebih dahulu, kemudian dianalisis selanjutnya diuraikan secara cermat tentang pengawasan terhadap Notaris dan PPAT.

## 3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis sumber data sekunder sehingga penelitian ini lebih mengutamakan penelitian studi kepustakaan serta bahan-bahan lain yang berkaitan dengan permasalahan. Adapun data sekunder dalam penelitian ini adalah:

### a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer ini didapatkan dari sumber data yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan, yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945  
(untuk selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945);
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004  
tentang Jabatan Notaris;

- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Susunan Organisasi Dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan Dan Pemberhentian, Serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris
- 8) Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris;
- 9) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 10) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana terdapat pada Lampiran Keputusan Menteri Agraria Dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia  
Nomor 112/Kep-4.1/Iv/2017; dan

11) Kode Etik Notaris sebagaimana keputusan Ikatan Notaris  
Indonesia dalam Kongres Luar Biasa 29-30 Mei 2015.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang memberikan tambahan informasi atau pengetahuan yang berkaitan dengan isi dari sumber bahan hukum primer sehingga dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang dapat berupa buku-buku literatur, jurnal hukum, artikel ilmiah, pendapat praktisi hukum serta bahan-bahan dokumen lainnya yang berkaitan dengan pengawasan notaris dan PPAT misalnya Jurnal Akta yang berjudul *Islamic Justice Perspective on Notary the Perpetrators Criminal Action*.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus umum, kamus hukum, majalah, surat kabar selama memiliki informasi yang berkaitan dengan penelitian ini.<sup>31</sup>

#### 4. Metode Pengumpulan Data

---

<sup>31</sup> Soekanto, Soeryono & Mamudji, Sri. *Op.cit.*, hal. 23.

Metode pengumpulan yang digunakan Penulis dalam mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah melalui kegiatan studi kepustakaan yaitu kegiatan membaca secara kritis analisis dan mengumpulkan berbagai bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, pendapat praktisi hukum dan buku-buku yang relevan dengan pengawasan terhadap notaris dan PPAT. Kegiatan ini kemudian dilanjutkan dengan penemuan permasalahan dan isu hukum yang akan diteliti serta mengumpulkan semua informasi yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti, kemudian dipilih informasi yang relevan dan esensial.

#### 5. Metode Analisis Data

Apabila data-data dalam penelitian ini sudah terkumpul, baik data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan maupun data pendukung yang diperoleh dari penelitian lapangan, maka dilakukan pemeriksaan dan evaluasi untuk mengetahui keabsahannya. Selanjutnya data tersebut diseleksi, diolah dan dikelompokkan atas data yang sejenis, dianalisis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Data yang bersifat kualitatif akan ditafsirkan secara yuridis, logis, sistematis dengan menggunakan metode deduktif. Metode deduktif maksudnya adalah melihat suatu peraturan-peraturan yang berlaku secara umum yang dijadikan dasar hukum dalam melaksanakan pengawasan terhadap notaris dan PPAT. Melalui metode deduktif ini akan diperoleh persesuaian tentang bagaimana sebenarnya pengawasan terhadap notaris dan PPAT kemudian dari hasil pembahasan dan analisis ini diharapkan akan

diperoleh kesimpulan yang memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

## **H. Sistematika Penulisan**

Penelitian ini selanjutnya akan ditulis dan terdiri dari 4 (empat) bab, diantara keempatnya terdapat hubungan keterkaitan satu dengan yang lainnya. Adapun sistematika penulisan penelitian ini dijabarkan sebagai berikut :

- Bab I     Pendahuluan, berisi mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II     Kajian Pustaka, berisi tentang tinjauan umum tentang notaris, tinjauan umum tentang PPAT, tinjauan umum tentang pengawasan profesi hukum dan tinjauan umum tentang pengawasan profesi dalam perspektif Islam.
- Bab III    Hasil Penelitian dan Pembahasan, berisi tentang pengawasan terhadap notaris dan PPAT, perbandingan pengawasan terhadap notaris dan PPAT dan pembuatan Akta Keterangan Mewaris dan Akta Pembagian Hak Bersama.
- Bab IV    Penutup, berisi simpulan dan saran. Simpulan diperoleh dari jawaban atas rumusan masalah yang diuraikan pada Bab III, sedangkan saran diberikan sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

##### 1. Pengertian Notaris

Istilah kata notaris dalam beberapa literatur dijelaskan bahwasanya berasal dari kata “*notarius*” yang merupakan nama atau julukan terhadap orang-orang yang memiliki pekerjaan menulis pada zaman romawi kuno. Pendapat lainnya menjelaskan bahwa istilah notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yang artinya menyatakan suatu perkataan. Istilah *notarius* sekitar abad ke 5 sampai 6 diberikan kepada sekretaris kerajaan dan para pegawai di istana yang bekerja di bidang administratif.<sup>32</sup> Secara epistimologi istilah notaris berasal dari kata *natae* yang artinya adalah tulisan rahasia<sup>33</sup>, kemudian dalam bahasa Inggris Notaris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*. Notaris sudah dikenal di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda tepatnya pada awal abad ke 17 telah terjadi pengangkatan seorang notaris oleh Pemerintahan Belanda saat itu.<sup>34</sup>

Pengertian notaris berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki

---

<sup>32</sup> Notodisoerjo, R. Soegondo. *Op.cit.*, hal. 13.

<sup>33</sup> Soemoatmodjo, Soetarjo. (1986). *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat lelang*. Yogyakarta: Liberty. hal. 4.

<sup>34</sup> Kie, Tan Thong. (2000) *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*. (Buku ke I). Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve. hal. 16

kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris adalah pejabat umum, adapun definisi pejabat umum ini merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambttenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan terdapat dalam Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (BW).<sup>35</sup> Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah:<sup>36</sup>

“pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”

Pasal tersebut tidak menjelaskan secara detail mengenai definisi pejabat umum, namun hanya menjelaskan mengenai kewenangan dari pejabat umum. Pejabat Umum berasal dari bahasa belanda yang terdiri dari dua suku kata yakni *openbaar* yang berarti bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum, serta *ambttenaar* berarti pejabat atau yang berwenang. Maka dari itu pejabat umum adalah pejabat yang bertugas membuat akta umum (*openbare akten*).<sup>37</sup> Berdasarkan pengertian diatas, notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum, namun pada saat ini kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya melekat pada jabatan notaris tetapi PPAT dan pejabat lelang pun masuk dalam kualifikasi pejabat umum. R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan bahwa

---

<sup>35</sup> Adjie, Habib. *Op. cit.*, hal. 12.

<sup>36</sup> *Ibid.* hal. 13.

<sup>37</sup> Salindeho, John. (1993). *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika. hal.

Notaris adalah pejabat umum “*Openbare Ambetaren*”, hal ini karena notaris memiliki kaitan yang erat dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta autentik.<sup>38</sup>

Notaris sebagai pejabat umum memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda dengan pejabat pada umumnya. Notaris tidak menerima gaji dari pemerintah namun mendapatkan bayaran dari jasa yang diberikan kepada kliennya, selain itu untuk menjadi seorang notaris diperlukan syarat-syarat tertentu yang berbeda dengan pejabat negara. Hal ini karena notaris diatur secara tersendiri dalam suatu undang-undang yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN.

## 2. Tugas dan Kewenangan Notaris

Ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN menjelaskan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Definisi tersebut menjelaskan adanya tugas dan wewenang yang diberikan kepada notaris sehingga dapat disimpulkan bahwa notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN.<sup>39</sup>

Penjelasan mengenai tugas notaris menurut Pasal 1 UUJN tidak diuraikan secara lengkap, G. H. S Lumban Tobing berpendapat bahwa tugas notaris selain membuat akta autentik juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang

---

<sup>38</sup> Lubis, Suhawadi K. (1994) *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. hal. 32.

<sup>39</sup> Anshori, Abdul Ghafur. *Op. cit.*, hal. 13-14.

dibuat di bawah tangan. Notaris juga ditugaskan untuk memberikan nasihat hukum dan penjelasan mengenai peraturan perundang-undang kepada para klien yang membutuhkan jasanya.<sup>40</sup>

Pasal 1870 KUH Perdata mendefinisikan bahwa suatu akta autentik memberikan kepada para pihak beserta para ahli warisnya atau orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Sebagai pejabat umum, notaris bertugas untuk mengkonstantir hubungan hukum antar para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga terbentuk suatu akta otentik.<sup>41</sup>

Indonesia sebagai negara hukum menganut asas legalitas, sehingga wewenang yang dimiliki pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan secara teori dapat diperoleh melalui tiga cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan tiga cara tersebut sebagai berikut:<sup>42</sup>

- a. atribusi ialah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan;
- b. delegasi ialah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya; dan
- c. mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.

---

<sup>40</sup> Tobing, G.H.S. Lumban. (1999). *Peraturan Jabatan Notaris*. (Cetakan kelima). Jakarta: Airlangga. hal. 37.

<sup>41</sup> Kie, Tan Thong. *Op. cit.*, hal. 159.

<sup>42</sup> HR, Ridwan. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. hal. 104-105.

Notaris mendapatkan wewenang karena adanya aturan dalam UUJN, maka dari itu notaris memperoleh kewenangannya secara atribusi karena kewenangan tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sebagai peraturan perundang-undangan yang berlaku atau hukum positif. Adapun kewenangan notaris dalam melaksanakan tugasnya telah diatur dalam Pasal 15 UUJN yang berbunyi:

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
  - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pasal 15 ayat (3) UUJN menjelaskan bahwa notaris memiliki kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini menuntut notaris untuk mencari dan mencermati kewenangan yang dimilikinya, karena bisa jadi terdapat kewenangan yang belum diketahui

maupun kewenangan baru yang lahir dengan adanya peraturan perundang-undangan yang baru. Kewenangan notaris yang demikian luasnya seharusnya diikuti dan didukung dengan mempertahankan dan meningkatkan kualitas intelektual, moral serta ilmu para notaris di Indonesia. Dalam rangka mempertahankan dan meningkatkan kualitas notaris diperlukan adanya program pembinaan dan pengawasan yang bertujuan mengevaluasi pelaksanaan tugas dan jabatan notaris serta perilaku notaris itu sendiri.

### 3. Kewajiban dan Larangan Notaris

Menurut KBBI kewajiban adalah (sesuatu) yang diwajibkan, sesuatu yang harus dilaksanakan atau keharusan. Kewajiban ialah segala bentuk beban dan/atau tanggungjawab yang diperintahkan oleh hukum kepada orang atau badan hukum. Menurut Habib Adjie, kewajiban notaris merupakan sesuatu/hal yang wajib dilaksanakan oleh notaris, apabila hal tersebut tidak dilaksanakan atau bahkan dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut notaris akan dikenai sanksi berdasarkan aturan yang berlaku.<sup>43</sup>

Notaris merupakan profesi hukum, dengan demikian profesi notaris adalah suatu profesi mulia atau *nobile officium*. Profesi notaris disebut sebagai *nobile officium* karena notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alasan hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang.<sup>44</sup> Kesalahan dalam akta notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau

---

<sup>43</sup> Adjie, Habib. *Op. cit.*, hal. 10

<sup>44</sup> Anshori, Abdul Ghafur. *Op. cit.*, hal. 25

terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban, maka dari itu notaris dalam melaksanakan jabatannya harus memenuhi kewajiban-kewajiban yang mengikat dirinya. Kewajiban tersebut telah dipaparkan dalam Pasal 16 UUJN yaitu:

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
  - a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
  - b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
  - c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
  - d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
  - e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
  - f. 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;
  - g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
  - h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
  - j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
  - l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. menerima magang calon Notaris.
- (2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.
  - (3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
    - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
    - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
    - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
    - d. Akta kuasa;
    - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
    - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA".
  - (5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
  - (6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
  - (7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m 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) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
  - (9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
  - (10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
  - (11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
    - a. peringatan tertulis;



- b. pemberhentian sementara;
  - c. pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. pemberhentian dengan tidak hormat.
- (12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.
- (13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

Ketentuan mengenai kewajiban notaris juga diatur dalam Kode Etik Notaris yang merupakan hasil kesepakatan Ikatan Notaris Indonesia sebagai satu-satunya organisasi notaris yang diakui secara hukum. Kode etik berisikan kaidah moral yang berlaku dan mengikat setiap notaris yang berada di Indonesia termasuk Pejabat Sementara Notaris dan Notaris Pengganti, adapun ketentuan mengenai kewajiban notaris terdapat dalam Pasal 3 yaitu:

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris;
3. Menjaga dan membela kehormatan perkumpulan;
4. Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
6. Mengutamakan pengabdian kepada masyarakat dan Negara;
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
8. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
9. Memasang 1 (satu) papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat :
  - a. Nama lengkap dan gelar yang sah;

- b. Tanggal dan nomor surat keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris;
- c. Tempat kedudukan; dan
- d. Alamat kantor dan nomor telepon/fax.

Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama yang dimaksud;

10. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan;
11. Menghormati, mematuhi, melaksanakan peraturan-peraturan dan keputusan-keputusan perkumpulan;
12. Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib;
13. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;
14. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium yang ditetapkan perkumpulan;
15. Menjalankan jabatan Notaris di kantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu;
16. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi;
17. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya;
18. Membuat akta dalam jumlah batas kewajaran untuk menjalankan perundangundangan, khususnya undang-undang tentang jabatan Notariis dan Kode Etik.

Kewajiban yang dibebankan kepada notaris pada dasarnya memiliki unsur yang sama dengan tugas dan wewenang notaris, karena keduanya berkaitan dengan pelaksanaan jabatan notaris. Secara umum kewajiban notaris adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat dan negara untuk membantu dan membuatkan akta otentik baik yang diharuskan oleh undang-undang, maupun akta yang dikehendaki kliennya. Saat memberikan pelayanan tersebut, notaris dibebani kewajiban untuk memiliki moral yang baik, sifat jujur, pengabdian kepada masyarakat dan

negara serta kemampuan intelektual dan intelegensi dalam memahami konsep dan aturan hukum yang berlaku.

Melekatnya kewenangan dan kewajiban terhadap seseorang atau lembaga sudah sepatutnya diikuti adanya larangan-larangan untuk membatasi kewenangan yang diberikan dan sebagai upaya untuk mendorong pelaksanaan kewajiban. UUJN sebagai payung hukum yang memberikan kewenangan dan kewajiban kepada notaris, telah menentukan beberapa larangan yang dibebankan kepada notaris, tepatnya dalam Pasal 17 UUJN yakni:

- (1) Notaris dilarang:
  - a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
  - b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
  - c. merangkap sebagai pegawai negeri;
  - d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
  - e. merangkap jabatan sebagai advokat;
  - f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
  - g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
  - h. menjadi Notaris Pengganti; atau
  - i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.
- (2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pemberhentian sementara;
  - c. pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. pemberhentian dengan tidak hormat.

Larangan yang dibebankan terhadap notaris tidak terbatas pada UUJN, melainkan dalam kode etik notaris juga diatur mengenai larangan bagi notaris, tepatnya dalam Pasal 4 sebagai berikut:

1. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan;
2. Memasang papan nama dan/atau tulisan yang berbunyi “Notaris/kantor Notaris” di luar lingkungan kantor;
3. Melakukan publikasi atau promosi diri, baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan mencantumkan nama dan jabatannya, menggunakan sarana media cetak dan/atau elektronik, dalam bentuk :
  - a. Iklan;
  - b. Ucapan selamat;
  - c. Ucapan belasungkawa;
  - d. Ucapan teima kasih;
  - e. Kegiatan pemasaran;
  - f. Kegiatan sponsor baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olahraga.
4. Bekerjasama dengan biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien;
5. Menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan oleh pihak iklan;
6. Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani;
7. Berusaha atau berupaya dengan jalan apapun, agar seseorang berpindah dari notaris lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
8. Melakukan pemaksaan kepada klien dengan cara menahan dokumen-dokumen yang telah diserahkan dan/atau melakukan tekanan psikologis dengan maksud agar klien tersebut tetap membuat akta padanya;
9. Melakukan usaha-usaha, baik langsung maupun tidak langsung yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan Notaris;
10. Menetapkan honorarium yang harus dibayar oleh klien dalam jumlah yang lebih rendah dari honorarium yang telah ditetapkan perkumpulan;
11. Memperkerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari notaris yang bersangkutan, termasuk menerima pekerjaan dari karyawan kantor notaris lain;

12. Menjelekkkan dan/atau mempersalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
13. Tidak melakukan kewajiban dan melakukan pelanggaran terhadap larangan sebagaimana dimaksud dalam kode etik dengan menggunakan media elektronik, termasuk namun tidak terbatas dengan menggunakan internet dan media sosial;
14. Membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga, apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi;
15. Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
16. Membuat akta melebihi batas kewajaran yang batas jumlahnya ditentukan oleh dewan kehormatan;
17. Mengikuti pelelangan untuk mendapatkan pekerjaan/pembuatan akta.

Dalam UUJN larangan yang diterapkan bagi notaris umumnya adalah larangan untuk merangkap jabatan dengan berbagai jabatan yang dilarang. Selain itu larangan untuk meninggalkan wilayah jabatan diberikan agar notaris selalu hadir apabila dibutuhkan kehadirannya oleh para pihak maupun pengadilan jika ada sengketa. Notaris juga dilarang untuk melakukan berbagai pekerjaan yang dapat menurunkan harkat dan martabat seorang notaris. Kode etik notaris mengatur larangan notaris jauh lebih luas dan rinci yang berkaitan langsung dengan pelaksanaan tugas dan kewenangan notaris agar tercipta harmonisasi antar notaris.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pengertian mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut sebagai PPAT) telah dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, diantaranya Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.<sup>45</sup> Pengertian tersebut memberikan kewenangan membuat akta tanah umum sehingga PPAT memiliki kewenangan yang luas, kemudian hal ini dipersempit dengan suatu pengertian bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.<sup>46</sup> Definisi tersebut kemudian dipersempit lagi sehingga PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>47</sup>

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut sebagai PPAT) menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan

---

<sup>45</sup> Lihat Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah,

<sup>46</sup> Lihat Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>47</sup> Lihat Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Beberapa definisi mengenai PPAT yang termuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>48</sup>

Berdasarkan definisi-definisi diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk Hak Tanggungan.<sup>49</sup> PPAT sebagai pejabat umum memiliki kekhususan dibandingkan pejabat tata usaha negara, meskipun PPAT menjalankan tugas untuk membantu pemerintah dalam hal pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan tata usaha negara.

## 2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>48</sup> Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Cetakan Ke-10, Jilid 1). Jakarta: Djambatan. hal. 476.

<sup>49</sup> *Ibid.* hal. 486.

Pengertian mengenai PPAT pada pembahasan sebelumnya telah menjelaskan sedikit mengenai tugas dan kewenangan PPAT. Tugas dan kewenangan PPAT secara detail telah diatur dalam Pasal 2 ayat (1) PPAT yaitu 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 (sarusun), yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT harus disesuaikan dengan format atau bentuk yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang.<sup>50</sup>

Pasal diatas memberikan wewenang terhadap PPAT untuk membuat akta yang menjelaskan terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud dalam pasal diatas telah dijelaskan dalam ayat selanjutnya yakni meliputi perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan atau *inbreng*, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

---

<sup>50</sup> Lihat Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



Kedudukan akta autentik yang dibuat oleh PPAT berdasarkan ketentuan pasal diatas dapat berfungsi sebagai:<sup>51</sup>

- a. alat bukti yang menyatakan telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; dan
- b. sebagai dasar atau alas dalam pendaftaran tanah guna merubah atau memperbarui data sebagai akibat adanya perbuatan hukum tertentu.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas sarusun terbatas pada lokasi tanah atau sarusun yang harus berada pada daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Hal ini mengacu pada Pasal 4 ayat (1) PP PPAT yang berbunyi: “PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”. Daerah kerja PPAT meliputi satu wilayah kabupaten atau kotamadya, namun menurut PP PPAT tahun 2016, daerah kerja PPAT mengalami perluasan menjadi satu wilayah provinsi.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) huruf h PP PPAT, maka PPAT diberikan kewenangan untuk membuat surat pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan (Selanjutnya disebut sebagai SKMHT). Sebagai catatan, notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda

---

<sup>51</sup> Wawolumaya, Jeany Elly. (2011) ”*Studi Perbandingan Tentang Pengawasan Notaris Dengan PPAT*”. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro. hal. 51-52.

Yang Berkaitan Dengan Tanah (Selanjutnya disebut sebagai UUHT). Pembuatan SKMHT yang dilakukan oleh PPAT maupun notaris harus disesuaikan dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Selanjutnya harus ada pemeriksaan dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.<sup>52</sup>

Pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana termuat di UUPA serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka PPAT memiliki peranan yang sangat penting. Maka dari itu seorang PPAT dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya yang berkaitan tentang pendaftaran tanah.<sup>53</sup>

### 3. Kewajiban dan Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT selain memiliki tugas pokok juga dibebankan kepadanya kewajiban dan larangan. Pembebanan kewajiban dan larangan bertujuan untuk menjaga integritas dan martabat PPAT sebagai pejabat umum sekaligus profesi hukum. Apabila seorang profesi hukum memiliki moral yang buruk, tingkah laku yang melanggar norma kesusilaan maupun kepatutan, maka masyarakatpun akan meragukan integritas, intelektualitas maupun akhlak penyandang profesi hukum tersebut. Keraguan tersebut

---

<sup>52</sup> Aryanto, Didik. (2006) *"Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Grobogan"*. Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro. hal. 29-30.

<sup>53</sup> Gandawidjaja, Yanly. (2002) *"Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah"*. Karya Ilmiah Universitas Katolik Parahyangan. hal. 5.

nantinya akan merugikan penyandang profesi hukum itu sendiri, karena ia akan kehilangan kepercayaan dari para kliennya.

Mengenai kewajiban PPAT, telah diatur secara lengkap dalam PPAT yang telah dirangkum sebagai berikut:

- a. Pasal 15 mewajibkan PPAT mengambil sumpah jabatan sebelum menjalankan jabatannya, kecuali PPAT Khusus;
- b. Pasal 19 mengatur bahwa dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah mengambil sumpah jabatan, PPAT dan PPAT Sementara diwajibkan untuk:
  - 1) menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan; dan
  - 2) melaksanakan jabatannya secara nyata.;
- c. Pasal 20 mengatur agar PPAT hanya diperbolehkan memiliki satu kantor yang terletak pada suatu kabupaten/kota yang merupakan tempat kedudukannya dalam wilayah kerjanya serta diwajibkan memasang papan nama dan menggunakan stempel yang ditetapkan oleh Menteri;
- d. Pasal 22 mewajibkan PPAT untuk membacakan atau menjelaskan akta PPAT kepada para pihak dengan dihadiri oleh minimal 2 (dua)

orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT;

- e. Pasal 25 memerintahkan kepada PPAT untuk setiap bulannya melakukan penjilidan lembar akta PPAT asli yang disimpannya dan setiap jilid terdiri dari 50 (lima puluh) lembar akta;
- f. PPAT diharuskan membuat sebuah daftar atau pembukuan dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.<sup>54</sup> Hal ini berdasarkan Pasal 26 PP PPAT yang menjelaskan bahwa PPAT diharuskan membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Buku tersebut harus diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan, kemudian PPAT diwajibkan mengirim laporan bulanan mengenai pembuatan akta berdasarkan buku daftar harian tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kepada instansi lainnya yang telah diatur oleh undang-undang maksimal tanggal 10 bulan berikutnya;
- g. Pasal 27 mengatur bahwa PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang berhenti dari jabatannya diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT lainnya yang sejenis, apabila ternyata tidak ada PPAT penerima protokol maka protokol PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat;

---

<sup>54</sup> Peragun, Effendi. (1994). *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. hal. 6-7.

- h. Pasal 29 mewajibkan kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk menerima protokol PPAT yang berhenti, diwajibkan menerima protokol PPAT tersebut; dan
- i. Pasal 32 mengharuskan PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu dan PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

Kewajiban yang diberikan kepada PPAT juga telah ditetapkan dalam kode etik PPAT yang telah disahkan melalui Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017. Pada pasal 3 kode etik tersebut telah diuraikan mengenai kewajiban PPAT sebagai berikut:

- a. berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b. menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c. berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e. memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
- f. bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- g. memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- h. memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- i. memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma;
- j. bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;

- k. menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- l. bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- m. menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
- n. melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- o. dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata di dalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT tersebut wajib:
  - 1) memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
  - 2) segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelaskan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- p. melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain:
  - 1) peraturan Perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT;
  - 2) isi Sumpah Jabatan;
  - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, antara lain:
    - a) membayar iuran,
    - b) membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia,
    - c) mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan IPPAT.
  - 4) ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan kewajiban PPAT.

Beberapa kewajiban PPAT sebagaimana telah dijelaskan diatas bertujuan untuk menjaga integritas dan martabat PPAT sebagai pejabat

umum. PPAT juga dibebankan kepadanya beberapa larangan sebagaimana yang telah diuraikan dalam PP PPAT yang telah diringkas sebagai berikut:

- a. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai advokat, konsultan atau penasehat hukum, pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta, pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (Selanjutnya disebut sebagai PPPK), pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta, surveyor berlisensi, penilai tanah, mediator dan/atau jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Penerapan larangan ini dalam rangka menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak<sup>55</sup>;
- b. PPAT dilarang melaksanakan jabatannya jika belum mengucapkan sumpah jabatan yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana Pasal 18 ayat (1) PP PPAT;
- c. Pasal 23 ayat (1) PP PPAT melarang PPAT untuk membuatkan akta apabila salah satu pihaknya adalah PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus

---

<sup>55</sup> Parlindungan, A. P.. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju. hal. 18.

tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain;

- d. PPAT dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali apabila cuti berdasarkan Pasal 30 PPAT; dan
- e. honorarium yang ditetapkan oleh PPAT dilarang melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tertera di akta PPAT menurut Pasal 32 ayat (1), kemudian dalam ayat (3)nya disebutkan bahwa PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan di luar ketentuan honorarium tersebut.

Kode etik PPAT juga telah menetapkan berbagai hal yang dilarang bagi PPAT, lebih tepatnya dalam Pasal 4 telah disebutkan berbagai larangan bagi PPAT yakni:

- a. membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- b. secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
- c. mempergunakan media massa yang bersifat promosi;
- d. melakukan tindakan-tindakan yang pada hakikatnya mengiklankan diri antara lain:
  - 1) memasang iklan dalam surat kabar, majalah berkala atau terbitan perdana suatu kantor, perusahaan, biro jasa, biro iklan, baik berupa pemuatan nama, alamat, nomor telepon, maupun berupa ucapan-ucapan selamat, dukungan, sumbangan;
  - 2) uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olahraga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran;
  - 3) mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota perkumpulan IPPAT terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas;



- 4) mengirim orang-orang selaku “*salesman*” ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan
  - 5) tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.
- e. memasang papan nama dengan cara dan/atau bentuk di luar batas-batas kewajaran dan/atau memasang papan nama di beberapa tempat di luar lingkungan kantor PPAT yang bersangkutan;
  - f. mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, baik langsung maupun tidak langsung, termasuk antara lain pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;
  - g. melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
  - h. mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, dengan atau tanpa disertai pemberian insentif tertentu, termasuk antara lain pada penurunan tarif yang jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan kepada PPAT tersebut;
  - i. menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan.
  - j. berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya dengan jalan apapun, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
  - k. menempatkan pegawai atau asisten PPAT di satu atau beberapa tempat di luar kantor PPAT yang bersangkutan, baik di kantor cabang yang sengaja dan khusus dibuka untuk keperluan itu maupun di dalam kantor instansi atau lembaga/klien PPAT yang bersangkutan, di mana pegawai/asisten tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik klien itu dari dalam dan/atau dari luar instansi/lembaga itu, kemudian pegawai/asisten tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada klien dan menyuruh klien yang bersangkutan menandatangani di tempat pegawai/asisten itu berkantor di instansi atau lembaga tersebut, untuk kemudian akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;
  - l. mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;

- m. menjelek-jelekan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT dan/atau akta yang dibuat olehnya;
- n. menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta pada PPAT yang menahan berkas tersebut;
- o. menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;
- p. membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;
- q. membentuk kelompok di dalam tubuh IPPAT (tidak merupakan salah satu seksi dari Perkumpulan IPPAT) dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan bagi PPAT lain untuk memberikan pelayanan;
- r. melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pada pelanggaran-pelanggaran terhadap:
  - 1) ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
  - 2) isi Sumpah Jabatan;
  - 3) hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi IPPAT tidak boleh dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Pengawasan Profesi Hukum**

Secara umum pengertian dari pengawasan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pengawas yang berwenang untuk melihat, memperhatikan, mengamati dan menilik serta memberi pengarahan yang bijak agar suatu pelaksanaan atau kegiatan berjalan sebagaimana mestinya. Pengawasan merupakan salah satu mekanisme yang melekat pada manusia, karena hampir setiap manusia yang hidup pasti diawasi. Orang yang bekerja, akan diawasi oleh atasannya, orang yang mengajar baik sebagai guru atau dosen, juga diawasi oleh pihak sekolah atau kampus. Pengawasan merupakan titik awal

adanya evaluasi atau perbaikan atas suatu pekerjaan maupun tingkah laku, karena dengan adanya pengawasan bisa saja ditemukan pelanggaran atas aturan yang berlaku, tindakan penyalahgunaan kewenangan yang diberikan, maupun hal-hal yang menghambat kinerja suatu pekerjaan. Hasil dari pengawasan tersebut dapat dijadikan dasar atau alasan untuk dilakukannya perbaikan, agar pelaksanaan sesuatu berjalan sebagaimana mestinya.

Para sarjana hukum memberikan pengertian mengenai pengawasan, menurut Julitriarsa pengawasan adalah tindakan atau proses kegiatan untuk memenuhi hasil pelaksanaan, mengetahui kesalahan dan kegagalan agar selanjutnya dilakukan perbaikan dan upaya pencegahan agar tidak terulang kembali kesalahan tersebut, pengawasan dilakukan untuk menjaga atau mengontrol agar pelaksanaan tidak berbeda dengan rencana yang ditetapkan, karena sebaik apapun rencana yang ditetapkan tetap memerlukan pengawasan.<sup>56</sup> Sedangkan Lord Acton mendefinisikan pengawasan sebagai tindakan untuk mengendalikan kekuasaan pejabat administrasi negara (pemerintah) yang cenderung disalahgunakan. Tujuan adanya pengawasan tersebut adalah untuk membatasi kekuasaan pemerintah agar tidak menggunakan kekuasaan diluar batas kewajaran yang bertentangan dengan ciri negara hukum serta untuk melindungi masyarakat dari tindakan diskresi pemerintah.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> Julitriarsa. (1988). *Menejemen Umum*. Yogyakarta: BPPT. hal. 101.

<sup>57</sup> Koentjoro, Diana Hakim. (2004). *Hukum Administrasi Negara*. Tangerang: Ghalia Indonesia. hal. 70.

Menurut Sigian, suatu pengawasan harus dapat mencapai sebuah tujuan yakni efisiensi dari suatu kegiatan, selain itu sasaran lain dari pengawasan adalah:<sup>58</sup>

1. pelaksanaan tugas-tugas yang telah ditentukan benar-benar berjalan sebagaimana pola yang telah direncanakan;
2. terwujudnya struktur serta hierarki organisasi yang sesuai dengan pola yang ditentukan dalam rencana;
3. adanya sistem dan prosedur kerja yang tidak menyimpang dari garis kebijakan yang telah tercermin dalam rencana;
4. tidak adanya penyimpangan dan/atau penyelewengan dalam penggunaan kekuasaan, kedudukan, terutama keuntungan.

Pengawasan juga memiliki maksud dan tujuan, Handayaniingrat berpendapat bahwa maksud dan tujuan pengawasan ada dua yakni:<sup>59</sup>

1. untuk mencegah atau memperbaiki kesalahan, penyimpangan maupun ketidaksesuaian suatu pelaksanaan yang tidak sesuai dengan tugas dan wewenang yang telah ditentukan; dan
2. agar hasil pelaksanaan pekerjaan diperoleh secara berdaya guna dan berhasil guna sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.

Notaris dan PPAT sebagai profesi hukum dalam melaksanakan tugas dan jabatannya senantiasa diawasi sebagaimana profesi hukum yang lainnya seperti hakim Pengadilan Negeri sampai hakim Mahkamah Agung yang

---

<sup>58</sup> Sigian, S.P. (2003). *Filsafat Administrasi*. Jakarta: PT. Bumi Aksara. hal. 113

<sup>59</sup> Sopi. (2013). *Pengaruh Pengawasan dan Penilaian Prestasi Kerja terhadap Motivasi Pegawai kantor Bea dan Cukai tipe Madya*. Bandung. hal.17.

diawasi oleh Komisi Yudisial, advokat atau penasihat hukum yang diawasi oleh Mahkamah Agung. Sebagai profesi hukum, maka pengawasan yang dilakukan terhadap notaris dan PPAT tidak sebatas pengawasan ketentuan undang-undang, melainkan terikat juga ketentuan etika profesi yang tertuang dalam kode etik notaris. Kode etik notaris merupakan etika yang berkaitan erat dengan peraturan jabatan notaris dan tentunya yang bersangkutan dengan profesi notaris dan fungsi notariat itu sendiri. Para ahli sering mengatakan bahwa suatu kelompok manusia yang bermartabat tinggi tentu diharap sukarela tunduk pada etika profesi yang tidak dapat dipaksakan.<sup>60</sup> Maka dari itu pengawasan ini dilakukan agar para notaris dan PPAT benar-benar melaksanakan tugas dan kewenangannya dengan sebaik-baiknya.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Pengawasan Profesi Dalam Perspektif Islam**

Pengawasan dalam Islam disebut sebagai *muraqabah*. Pengawasan dalam pandangan islam dilakukan untuk meluruskan yang tidak lurus, mengoreksi yang salah dan membenarkan yang hak.<sup>61</sup> *Muraqabah* ialah pengawasan melekat yang merupakan suatu sistem pengawasan bagi individu yang tidak hanya terbatas pada aspek materi, pekerjaan maupun bisnis melainkan menembus batas dan bertemu dengan nilai-nilai keabadian dan kekuatan yang

---

<sup>60</sup> Ngadino. (2020). *Rekontruksi Ideal Pengawas Notaris Berbasis Hukum Progresif*. (Cetakan Pertama). Senarang: UPT Penerbit Universitas PGRI Semarang Press. hal. 45.

<sup>61</sup> Rohmah, Noer, “*Pengawasan Pendidikan Dalam Perspektif Al-Qur’an Dan Hadits*”, dalam **Jurnal Pendidikan Ilmiah**, Volume 4 Nomor 2, Desember 2019, hal. 40. url : <https://core.ac.uk/download/pdf/276703439.pdf> diakses pada tanggal 14 Agustus 2021 pukul 23.01 WIB.

berada diluar kemanusiaan, yaitu pengawasan melekat dari Tuhan terhadap hamba-Nya.<sup>62</sup>

Setiap pekerjaan maupun jabatan harus diiringi dengan proses pengawasan atau *ar-riqobah*. Kegiatan ini untuk meneliti dan memeriksa apakah pelaksanaan tugas suatu pekerjaan yang berdasarkan rencana benar-benar dikerjakan atau tidak. Hal ini juga untuk mengetahui apakah ada penyimpangan, penyalahgunaan maupun kekurangan dalam pelaksanaannya, apabila ditemukan hal demikian maka diperlukan perbaikan dan evaluasi.<sup>63</sup>

Pengawasan dalam Islam didasarkan pada pengawasan yang berlandaskan tauhid dan keimanan. Pengawasan tersebut berawal dari diri sendiri dan merupakan hasil dari tauhid dan keimanan kepada Allah Swt. Orang yang beriman pasti meyakini bahwa Allah mengawasi hamba-hambaNya, sehingga dalam melakukan pekerjaan maupun diberikan jabatan, ia akan bertindak sesuai dengan yang diperintahkan dan berhati-hati dalam melaksanakannya. Hal ini sebagaimana firman Allah Swt dalam surat Al-Fajr ayat 14:

إِنَّ رَبَّكَ لَبِالْمُرْصَادِ

Artinya: “Sesungguhnya tuhanmu itu benar-benar mengawasi (kamu)”.

Selain itu dalam surat Al-Hadid ayat 4 Allah Swt berfirman:

---

<sup>62</sup> Ansari, Adi, “*Manajemen Supervisor: Rekayasa Islami*”, dalam **Ittihad Jurnal Kopertais Wilayah XI Kalimantan**, Volume 12 Nomor 22, Oktober 2014, hal. 20. url : <https://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php/ittihad/article/view/1680> diakses pada tanggal 14 Agustus 2021 pukul 23.06 WIB.

<sup>63</sup> Samsirin, “*Konsep Manajemen Pengawasan dalam Pendidikan Islam*”, dalam **Jurnal At-Ta’dib Universitas Darussalam Gontor**, hal. 342. url : <https://ejournal.unida.gontor.ac.id/index.php/tadib/article/download/461/418> diakses pada tanggal 14 Agustus pukul 23.17 WIB.

وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. dan Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.

Kedua ayat diatas menunjukkan bahwasanya Allah Swt mengawasi setiap makhlukNya, dan pengawasannya dilakukan sepanjang hidup tanpa ada batas waktu dan tempat. Allah Swt mengetahui perbuatan apa yang dilakukan oleh hambaNya, apakah perbuatan ibadah atau maksiat, maka dari itu seorang yang telah beriman kepada Allah hendaknya senantiasa menjaga perbuatannya, melaksanakan perintah Allah dan melakukan pekerjaan dengan sebaik-baiknya.

Konsep pengawasan yang diberikan oleh Islam mencakup semua sisi kemanusiaan sehingga memiliki ruang lingkup luas yang meliputi semua muslim dan mu'min, kemudian waktu pengawasan yang panjang yakni sejak baligh sampai meninggal, serta objek pengawasan yang terdiri dari perkataan, perbuatan sampai kepada kata hati.<sup>64</sup> Luasnya konsep pengawasan dalam Islam tentunya mencakup pengawasan terhadap pekerjaan maupun profesi. Rasulullah SAW bersabda: ”Memangnya jihad di jalan Allah itu hanya yang terbunuh (dalam perang) saja? Siapa yang bekerja untuk menghidupi orang tuanya, maka dia di jalan Allah, siapa yang bekerja menghidupi keluarganya maka dia di jalan Allah, tapi siapa yang bekerja untuk bermewah-mewahan (memperbanyak harta) maka dia di jalan thagut” (HR Thabrani).

---

<sup>64</sup> Ansari, Adi. *Op.cit.*, hal. 22.

Hadits diatas menegaskan bahwa Islam mewajibkan orang untuk bekerja dengan tujuan untuk mencari nafkah, pekerjaan yang dilakukan oleh orang Islam termasuk dalam perbuatan jihad di jalan Allah. Maka dari itu setiap muslim diharapkan melaksanakan pekerjaan maupun tugasnya dengan sebaik-baiknya karena Allah senantiasa mengawasinya serta memberikan pahala jika ada muslim yang bekerja dengan sungguh-sungguh. Dalam surat Al-Infitar ayat 10-12 Allah Swt berfirman

وَإِنَّ عَلَيْكُمْ لَحَافِظِينَ (10) كِرَامًا كُنُوزًا (11) يَعْلَمُونَ مَا تَفْعَلُونَ (12)

Artinya : “padahal sesungguhnya bagi kamu ada (malaikat-malaikat) yang mengawasi (pekerjaanmu), yang mulia (di sisi Allah) dan mencatat (pekerjaan-pekerjaanmu itu), mereka mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Pekerjaan yang dimaksud pada ayat diatas bersifat luas dan umum, sehingga pekerjaan atau profesi hukum juga termasuk didalamnya. Islam mengenal istilah *qadhi* yakni penentu atau pemberi keputusan pada suatu permasalahan atau disebut juga hakim. Sebagai orang yang diberi amanah untuk memberikan keputusan, Islam mengatur dengan tegas bahwasanya *qadhi* harus bertindak dengan adil dan memahami ilmunya. Sebagaimana sebuah hadits “*Qadhi* (penentu keputusan) itu ada tiga, satu di surga dan dua di neraka. Yang di surga adalah *Qadhi* yang tahu kebenaran lalu memberikan keputusan dengannya. Sedang *Qadhi* yang tahu kebenaran lalu zhalim dalam keputusannya, maka ia di neraka. Begitu pula, *Qadhi* yang memberi keputusan tanpa ilmu, ia di neraka” (HR. Abu Dawud, At-Tirmidzi dan Ibnu Majah, dishahihkan oleh Al-Albani).



Notaris dan PPAT sebagai salah satu profesi hukum yang dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya berusaha mengkonstatir kehendak para pihak untuk dibuatkan suatu akta. Pengkonstatiran tersebut harus didasari pada keadilan bagi para pihak, sehingga notaris dan PPAT secara tidak langsung bertugas sebagai hakim. Maka dari itu notaris dan PPAT harus benar-benar berhati-hati dalam melaksanakan tugas dan jabatannya dan bagi notaris dan PPAT yang beragama Islam, mereka terikat pada dua pengawasan, yakni pengawasan dari Allah Swt dan pengawasan dari undang-undang.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN AKTA**

##### **A. Pengawasan Terhadap Notaris Dan PPAT**

###### **1. Pengawasan Terhadap Notaris**

Pengawasan terhadap notaris sebelum adanya UUJN dilakukan oleh badan peradilan, termasuk kewenangan pemeriksaan dan penjatuhan sanksi notaris apabila ternyata ada pelanggaran. Peraturan mengenai pengawasan notaris yang sudah ada sebelum kemerdekaan Indonesia telah diatur oleh pemerintahan Belanda saat itu dalam beberapa aturan diantaranya Pasal 140 *Reglement op de Organisatie en Het Der Justitie* (*Staatblaad* 1847 No.23), Pasal 96 *Reglement Buitengewesten*, Pasal 3 *Ordonantie Buitengeregtelijke Verrichtingen* dan Pasal 50 Peraturan Jabatan Notaris. Pada tahun 1965, terbitlah Undang Undang Nomor 13 Tahun 1965 tentang Pengadilan dan Lingkungan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung yang menyebutkan bahwa pengawasan notaris dilakukan oleh Peradilan Umum dan Mahkamah Agung sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 32 dan 54, kedua pasal ini menggantikan aturan pada masa sebelum kemerdekaan.

Diterbitkannya UUJN menjadikan badan peradilan tidak lagi melakukan pengawasan, pemeriksaan dan penjatuhan sanksi terhadap notaris, namun tugas tersebut diberikan kepada Menkumham berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (1) dan (2) UUJN. UUJN menegaskan bahwa Menkumham berwenang melakukan pengawasan terhadap notaris dan

kewenangan tersebut oleh UUJN diberikan dalam bentuk pendelegasian delegatif kepada Menkumham untuk membentuk Majelis Pengawas (Selanjutnya disebut sebagai MPN). Pasal 1 angka 6 menyebutkan bahwa majelis pengawas notaris yang selanjutnya disebut Majelis Pengawas adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris.

MPN memiliki kewenangan yang berskala nasional, maka dari itu berdasarkan Pasal 68 UUJN j.o Pasal 3 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Susunan Organisasi Dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan Dan Pemberhentian, Serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris (Selanjutnya disebut Permen MPN) disebutkan terdapat 3 (tiga) tingkatan MPN yakni:

a. Majelis Pengawas Daerah (Selanjutnya disebut MPD)

Majelis ini berkedudukan di kabupaten/kota yang dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Menkumham. Pembentukan majelis ini diharuskan minimal telah diangkat 12 (dua belas) notaris pada suatu kabupaten/kota. Apabila belum terdapat 12 (dua belas) notaris, maka dapat dilakukan pembentukan majelis pengawas daerah gabungan untuk beberapa kabupaten/kota sekaligus.

b. Majelis Pengawas Wilayah (Selanjutnya disebut MPW)

Pembentukan majelis ini dilakukan oleh Direktur Jendral atas nama Menkumham dan berkedudukan di ibukota Provinsi.

c. Majelis Pengawas Pusat (Selanjutnya disebut MPP)

Majelis ini dibentuk langsung oleh Menkumham dan berkedudukan di ibukota negara yakni DKI Jakarta.

Masing-masing tingkatan MPN meskipun sama-sama bertugas dan berwenang melakukan pengawasan terhadap notaris, namun ketiganya memiliki batas kewenangan yang berbeda-beda mengenai pengawasan notaris.

Semua tingkatan MPN memiliki unsur yang sama yang terdiri atas unsur pemerintah, Organisasi Notaris yakni Ikatan Notaris Indonesia dan ahli/akademisi. Unsur tersebut berdasarkan Pasal 67 ayat (3) UUJN j.o Pasal 7 ayat (1) Permen MPN. Pasal 67 ayat (3) UUJN menetapkan bahwa MPN terdiri dari:

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

Dalam suatu daerah apabila belum terdapat unsur pemerintah, maka Menkumham akan menentukan unsur lain yang akan menjadi anggota majelis pengawas. Mengenai keanggotaan MPN, Pasal 7 ayat (2) Permen MPN telah mengatur keanggotaan majelis pengawas yang terdiri atas:

- a. 1 (satu) orang ketua merangkap anggota;
- b. 2 (dua) orang wakil ketua merangkap anggota; dan
- c. 6 (enam) orang anggota.

Penentuan ketua dan wakil ketua dilakukan secara musyawarah yang dilakukan oleh semua anggota MPN. Ketua dan wakil ketua diharuskan berasal dari unsur yang berbeda sehingga masing-masing unsur memiliki 1 (satu) orang yang menjabat sebagai ketua maupun wakil ketua. Apabila musyawarah pemilihan ketua dan wakil ketua MPN tidak menemukan hasil, maka dilakukan pemungutan suara.

Pengawasan terhadap notaris juga dilakukan secara independen oleh Ikatan Notaris Indonesia yang dilakukan dengan pembentukan Dewan Kehormatan (Selanjutnya disebut sebagai DK). Dewan Kehormatan adalah alat perlengkapan perkumpulan yang dibentuk dan berfungsi menegakkan kode etik, harkat dan martabat notaris, yang bersifat mandiri dan bebas dari keberpihakan, dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam perkumpulan.<sup>65</sup> Keberadaan DK ada pada setiap tingkatan layaknya MPN, adapun lebih jelasnya pembagian tingkatan DK terdapat dalam Pasal 12 ayat (4) Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia:

- a. Dewan Kehormatan Pusat (Selanjutnya disebut sebagai DKP) adalah Dewan Kehormatan pada tingkat Pusat;
- b. Dewan Kehormatan Wilayah (Selanjutnya disebut sebagai DKW) adalah Dewan Kehormatan pada tingkat Propinsi;
- c. Dewan Kehormatan Daerah (Selanjutnya disebut sebagai DKD) adalah Dewan Kehormatan pada tingkat Kabupaten/Kota.

Ikatan Notaris Indonesia atau disingkat INI merupakan satu-satunya badan hukum yang merupakan wadah bagi seluruh notaris di Indonesia. Adapun tujuan INI adalah tegaknya kebenaran dan keadilan serta terpeliharanya keluhuran martabat jabatan Notaris sebagai pejabat umum

---

<sup>65</sup> Pasal 1 angka 8 Kode Etik Notaris

yang bermutu dalam rangka pengabdianya kepada Tuhan Yang Maha Esa, Bangsa dan Negara agar terwujudnya kepastian hukum dan terbinanya persatuan dan kesatuan serta kesejahteraan anggotanya.<sup>66</sup> Untuk mencapai tujuan tersebut, INI berusaha melakukan berbagai upaya, diantaranya adalah:

- a. melaksanakan suatu kegiatan dengan tujuan meningkatkan mutu dan kemampuan anggota dalam pelaksanaan jabatan dan profesinya, guna menjaga serta mempertahankan keluhuran martabat jabatan notaris; dan
- b. menjunjung tinggi serta menjaga kehormatan profesi jabatan notaris, meningkatkan fungsi dan perannya serta meningkatkan mutu ilmu kenotariatan melalui penyelenggaraan kajian ilmiah, ceramah, seminar dan sebagainya.

Dewan Kehormatan atau disingkat DK merupakan salah satu alat perlengkapan INI, sehingga DK dianggap mewakili INI dalam hal pembinaan, pengawasan, pemberian sanksi dalam hal penegakan kode etik. Keanggotaan Dewan Kehormatan dipilih dari anggota biasa yang merupakan notaris aktif atau werda notaris. Adapun salah satu tugasnya adalah melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan kode etik yang telah diatur oleh Ikatan Notaris Indonesia.

---

<sup>66</sup> Lihat Pasal 7 Anggaran Dasar Ikatan Notaris Indonesia Berdasarkan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 Mei 2015

## 2. Pengawasan PPAT

Keberadaan PPAT baru muncul setelah Indonesia merdeka, kemunculannya merupakan dampak diterbitkannya UUPA yang memerintahkan dilaksanakannya pendaftaran tanah secara nasional. Eksistensi PPAT telah disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan, namun aturan yang secara detail menjelaskan mengenai tugas dan kewenangan serta pengawasan PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan pemerintah tersebut merupakan dasar hukum pertama yang menjelaskan keberadaan PPAT sebagai pejabat umum, sebelum adanya peraturan pemerintah yang mengatur khusus mengenai jabatan PPAT. Pengawasan PPAT dijelaskan dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yakni:

- a. Pejabat wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri Agraria.
- b. Menteri Agraria menunjuk petugas yang harus mengawasi pejabat tersebut dalam melaksanakan tugasnya.
- c. Menteri Agraria dapat mencabut wewenang seorang pejabat untuk membuat akta, jika ia tidak menyelenggarakan kewajibannya yang tercantum dalam Pasal 38 di atas sebagaimana mestinya atau jika ia sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang minta dibuatkan akta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 19 dan 23.

Pada tahun 1998, pemerintah baru menerbitkan peraturan khusus yang mengatur mengenai PPAT yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

Tanah. Peraturan pemerintah tersebut mengatur pengawasan PPAT hanya dalam satu pasal yakni pasal 33 yang berbunyi “Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT”. Pasal tersebut hanya sebagai dasar bagi BPN untuk melakukan pengawasan terhadap PPAT, namun tidak menjelaskan secara detail mengenai bentuk pengawasan, objek pengawasan maupun mekanisme pengawasan terhadap PPAT.

Penjelasan lebih rinci mengenai pengawasan PPAT baru muncul 7 (tujuh) tahun kemudian yakni melalui terbitnya 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 (Selanjutnya disebut sebagai Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006). Pasal 65 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 menyatakan bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pengawasan PPAT berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 sudah tidak berlaku lagi sejak diterbitkannya peraturan jabatan PPAT yang baru pada tahun 2016. Perubahan peraturan jabatan PPAT tersebut ternyata memberikan dampak perubahan mengenai pengawasan terhadap PPAT, hal ini ditandai perubahan pada Pasal 33 PP PPAT yang mengalami penambahan ayat yakni ayat (2) yang berbunyi “Tata cara pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut



dengan Peraturan Menteri. Pasal ini menunjukkan bahwa nantinya akan ada aturan khusus yang mengatur mengenai pembinaan sekaligus pengawasan terhadap PPAT.

Tanggal 28 Februari 2018 Menteri Agraria dan Tata Ruang telah menerbitkan aturan baru mengenai pengawasan PPAT yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut sebagai Permen Pengawasan PPAT). Pasal 4 ayat (2) peraturan menteri tersebut menjelaskan bahwa pembinaan dan pengawasan di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Adapun pelaksanaannya berdasarkan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Permen Pengawasan PPAT adalah dapat dilakukan dengan pembentukan Majelis Pengawas dan Pembina PPAT. Hal ini menunjukkan bahwa pembentukan majelis tersebut bukanlah suatu keharusan karena terdapat kata “dapat”, sehingga pembentukannya bergantung pada keputusan menteri terkait.

Pengangkatan dan pemberhentian anggota Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dilaksanakan oleh Menteri Agraria Dan Tata Ruang/BPN serta dibagi menjadi 3 (tiga) tingkatan, yakni:

- a. Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Pusat  
(MPPP)

Majelis ini berkedudukan di Kementerian yakni Ibukota negara dan dibentuk oleh Menteri secara langsung, adapun keanggotaan majelis ini berjumlah 11 (sebelas) yang terdiri atas:<sup>67</sup>

- 1) 1 (satu) orang ketua, dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Direktur Jenderal atau pejabat yang ditunjuk;
- 2) 1 (satu) orang wakil ketua, yang dijabat oleh unsur IPPAT; dan
- 3) 9 (sembilan) orang anggota, dengan komposisi 5 (lima) orang dari unsur Kementerian dan 4 (empat) orang dari unsur IPPAT.

b. Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah (MPPW)

Majelis ini berkedudukan di Kantor Wilayah BPN yang pembentukannya ditetapkan oleh Direktur Jendral atas nama Menteri, adapun anggotanya berjumlah 9 (sembilan) orang dengan susunan keanggotaan:<sup>68</sup>

- 1) 1 (satu) orang ketua, dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau pejabat yang ditunjuk;
- 2) 1 (satu) orang wakil ketua, yang dijabat oleh unsur IPPAT; dan
- 3) 7 (tujuh) orang anggota, dengan komposisi 4 (empat) orang dari unsur Kementerian dan 3 (tiga) orang dari unsur IPPAT.

---

<sup>67</sup> Lihat Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>68</sup> Lihat Pasal 18 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

c. Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah (MPPD)

Majelis ini dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atas nama Menteri dan berkedudukan di Kantor Pertanahan, adapun jumlah anggotanya adalah 7 (tujuh) orang yang terdiri dari:<sup>69</sup>

- 1) 1 (satu) orang ketua, dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau pejabat yang ditunjuk;
- 2) 1 (satu) orang wakil ketua, yang dijabat oleh unsur IPPAT; dan
- 3) 5 (lima) orang anggota, dengan komposisi 3 (tiga) orang dari unsur Kementerian dan 2 (dua) orang dari unsur IPPAT.

Pengawasan terhadap PPAT juga dilakukan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau IPPAT yakni perkumpulan atau organisasi yang diakui sebagai badan hukum dan merupakan satu-satunya wadah bagi semua PPAT di Indonesia. Pengawasan oleh IPPAT tersebut dilakukan melalui pembentukan Majelis Kehormatan Perkumpulan (untuk selanjutnya disebut MKP) sebagaimana Pasal 22 ayat (2) Anggaran Dasar Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Perubahan ke-IV Berdasarkan Keputusan Kongres V IPPAT di Bali tanggal 22 - 25 November 2010 dengan Nomor : 05/KONGRES V/IPPAT/2010 (Selanjutnya disebut sebagai AD IPPAT).

Majelis Kehormatan adalah suatu badan atau lembaga yang mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam perkumpulan IPPAT yang mempunyai tugas dan/atau kewajiban untuk melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan, serta mempunyai kewenangan untuk memanggil,

---

<sup>69</sup> Lihat Pasal 19 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada anggota perkumpulan IPPAT yang melakukan pelanggaran Kode Etik.<sup>70</sup> Tugas pokok dari Majelis Kehormatan Perkumpulan adalah menjaga terlaksananya atau tegaknya kode etik PPAT yang telah diatur dan disahkan melalui Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017. Majelis Kehormatan Perkumpulan berdasarkan Pasal 23 ayat (1) AD IPPAT ditetapkan terdapat 2 (dua) tingkatan yakni:

- a. Majelis Kehormatan Pusat (Selanjutnya disebut sebagai MKP) yang beranggotakan 5 (lima) orang dengan susunan ketua, wakil ketua dan sekretaris masing-masing 1 (satu) orang dan anggota berjumlah 2 (dua) orang;
- b. Majelis Kehormatan Wilayah (Selanjutnya disebut sebagai MKW) yang beranggotakan 3 (tiga) orang dengan susunan ketua, sekretaris dan anggota.

Berbeda halnya dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 & 10 serta Pasal 7 Kode Etik PPAT yang menyebutkan 2 (dua) tingkatan Majelis Kehormatan Perkumpulan yakni Majelis Kehormatan Pusat dan Majelis Kehormatan Daerah. Kode Etik PPAT tidak menjelaskan lebih detail mengenai keanggotaan Majelis Kehormatan Pusat dan Majelis Kehormatan Daerah.

Pasal 23 ayat (7) AD IPPAT menyebutkan bahwa “Tatacara pencalonan, pemilihan, pengangkatan, tugas, kewenangan, sidang Majelis

---

<sup>70</sup> Lihat Pasal 1 angka 8 Kode Etik PPAT Berdasarkan Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/Kep-4.1/IV/2017 Tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kehormatan Pusat, sidang Majelis Kehormatan Wilayah, dan Rapat Majelis Kehormatan Perkumpulan akan diatur lebih lanjut dalam Anggaran Rumah Tangga dan Peraturan Perkumpulan”. Penulis dalam hal ini mengalami kesulitan dalam mencari Anggaran Rumah Tangga IPPAT, bahkan untuk Anggaran Dasar IPPAT juga ditemukan berbagai versi dalam berbagai website. Terlepas dari hal itu Penulis merujuk pada pendapat Ketua Bidang Organisasi PP IPPAT, Dr. Irwan Santoso. SH. SpN. MKn yang mengatakan bahwa Anggaran Dasar yang dipakai organisasi adalah Anggaran Dasar hasil Keputusan Kongres IPPAT ke V di Bali tanggal 22 – 23 November 2010. Sedangkan ART yang dipakai adalah ART Keputusan Rakernas di Bali tanggal 29 April 2017.<sup>71</sup> Keterbatasan sumber mengenai Anggaran Rumah Tangga IPPAT tersebut menjadikan Penulis hanya merujuk pada Anggaran Dasar IPPAT dan Kode Etik PPAT.

## **B. Perbandingan Pengawasan Terhadap Notaris Dan PPAT**

Sekilas mengenai pengawasan terhadap notaris dan PPAT telah diuraikan pada sub bab sebelumnya, adapun pada sub bab ini Penulis akan menguraikan perbandingan pengawasan terhadap notaris dan PPAT berdasarkan teori kekuasaan negara dan berdasarkan teori pengawasan beserta analisisnya. Teori kekuasaan negara akan menjelaskan urgensi atau pentingnya pengawasan terhadap notaris dan PPAT sebagai pejabat umum, sedangkan teori

---

<sup>71</sup> “PP IPPAT Tekankan Pentingnya Anggota Memahami Aturan Organisasi”, <https://notarymagazine.com/pp-ippat-tekanan-pentingnya-anggota-memahami-aturan-organisasi/> diakses tanggal 13 Oktober 2021 pkl. 11.09.

pengawasan akan menjelaskan lebih rinci mengenai bentuk dan mekanisme pengawasan terhadap notaris dan PPAT.

a. Pengawasan Notaris Dan PPAT Berdasarkan Teori Kekuasaan Negara

Notaris dan PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sebagaimana telah diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut merupakan pelaksanaan dari kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata atau privat dalam hal pembuatan alat bukti sempurna.

Teori kekuasaan negara yang telah dikemukakan Montesquieu menjelaskan bahwa kekuasaan negara terbagi menjadi 3 (tiga) yakni kekuasaan eksekutif, kekuasaan legislatif dan kekuasaan yudikatif. Ketiga kekuasaan tersebut menurut Montesquieu masing-masing terpisah satu sama lain, baik mengenai tugas (*functie*) maupun alat perlengkapan atau organ yang melakukannya.<sup>72</sup>

Kekuasaan negara yang dilaksanakan oleh notaris dan PPAT tidak dapat dikategorikan pada salah satu dari ketiga pembagian kekuasaan negara sebagaimana pendapat Montesquieu. Hal ini karena notaris dan PPAT bukan merupakan lembaga negara dan kewenangannya tidak berkaitan langsung dengan kekuasaan eksekutif, legislatif maupun yudikatif yang bersifat mutlak.

Kedudukan Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum merupakan jabatan yang diangkat oleh Menteri terkait. Hal ini menunjukkan bahwa

---

<sup>72</sup> Huda, Ni'matul. (2015). *Ilmu Negara*. Jakarta: Rajawali Pers. Hal. 73.

secara kedudukan, baik notaris maupun PPAT memiliki kedudukan sebagai kuasi eksekutif, karena diangkat oleh Menteri yang notabene pembantu Presiden sebagai pelaksana kekuasaan eksekutif. Namun apabila melihat pelaksanaan tugas dan kewenangan notaris maupun PPAT dalam membuat alat bukti hukum yang sempurna maka dapat dianggap notaris dan PPAT melaksanakan kekuasaan legislatif sekaligus kekuasaan yudikatif. Adapun pelaksanaan tersebut tidak bersifat umum dan menyeluruh sebagaimana pelaksanaan kekuasaan eksekutif negara yang dilaksanakan oleh Presiden maupun kekuasaan legislatif yang dilaksanakan oleh Dewan Perwakilan Rakyat.

Sebagai pelaksana kekuasaan legislatif notaris dan PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sebagaimana Pasal 15 ayat 1 UUJN dan Pasal 2 ayat 1 PP PPAT. Akta autentik tersebut mengikat secara hukum terhadap para pihak layaknya undang-undang bagi para pihak dan dapat berisikan sanksi jika ada pihak yang wanprestasi.

Kekuasaan yudikatif yang melekat pada notaris dan PPAT terdapat pada kewajiban notaris dan PPAT untuk menyimpan dengan baik semua minuta akta yang telah dibuatnya sebagaimana Pasal 16 ayat 1 poin b, c, d, f, g, i, j, k UUJN dan Pasal 25, 26 & 29 PP PPAT. Kewajiban menyimpan akta autentik tersebut mengikat dan menjadi tanggung jawab notaris dan PPAT selama masa jabatannya. Kewajiban tersebut secara tidak langsung membantu penegakan hukum, karena notaris dan PPAT menyimpan alat bukti yang dapat dijadikan acuan dalam persidangan. Maka dari itu

pelaksanaan kekuasaan negara oleh notaris dan PPAT bersifat perdata atau privat yang hanya menyangkut orang atau pihak yang berkepentingan.

Kewenangan notaris dan PPAT yang demikian sudah sepatutnya diiringi dengan pengawasan, hal ini sejalan dengan tujuan pembagian kekuasaan negara yakni terciptanya *check and balances*. Prinsip *check and balances* berfungsi untuk membatasi kewenangan atau kekuasaan sehingga meminimalisir terjadinya penyalahgunaan kewenangan serta memudahkan terlaksananya pengawasan.<sup>73</sup>

b. Perbandingan Pengawasan Notaris dan PPAT Berdasarkan Teori Pengawasan

Pembahasan mengenai pengawasan terhadap notaris dan PPAT tidak pernah lepas dari pengawas yang berwenang, karena pengawaslah yang akan menjalankan pengawasan terhadap notaris maupun PPAT berdasarkan aturan hukum yang telah mengatur mengenai bentuk dan mekanisme pengawasan dan sejauh mana kewenangan pengawas dalam melaksanakan tugasnya.

Bentuk dan mekanisme pengawasan akan menentukan kualitas kegiatan pengawasan yang dilakukan, sehingga pengawasan yang baik diharapkan dapat meminimalisir terjadinya pelanggaran jabatan atau kode etik. Menurut Maringan Masry Simbolon terdapat beberapa jenis pengawasan yakni:<sup>74</sup>

---

<sup>73</sup> Gaffar, Afan. (2006). *Politik Indonesia: Transisi Menuju Demokrasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. hal. 89.

<sup>74</sup> Simbolon, Maringan Masry. (2004). *Dasar-Dasar Administrasi dan Manajemen*. Jakarta : Ghalia Indonesia. hal. 62.



- a. pengawasan dari dalam organisasi yang dilakukan oleh aparat atau lembaga yang dibentuk oleh organisasi itu sendiri, lembaga tersebut bertindak atas nama pimpinan organisasi;
- b. pengawasan dari luar organisasi yakni pengawasan yang dilakukan oleh aparat atau lembaga dari luar organisasi, pengawasan ini juga bertindak atas nama pimpinan organisasi;
- c. pengawasan preventif yaitu pengawasan yang dilakukan sebelum dilaksanakan suatu rencana; dan
- d. pengawasan represif yaitu pengawasan yang dilakukan setelah terlaksananya suatu kegiatan atau rencana.

Pendapat lain diungkapkan oleh Husaini Usman yang menyatakan bahwa terdapat 2 (dua) jenis bentuk pengawasan, yakni:<sup>75</sup>

- a. pengawasan melekat ialah pengawasan yang dilakukan atasan yang memiliki kekuasaan dan dapat bertindak bebas dari konflik kepentingan sehingga dalam konsep ini bawahan kurang diperhatikan dengan anggapan atasan dapat menjalankan kekuasaannya sehingga bebas mengawasi bawahannya; dan
- b. pengawasan fungsional ialah upaya pengawasan yang dilakukan oleh aparat atau lembaga yang ditunjuk khusus untuk melakukan pengawasan secara bebas terhadap objek pengawasan, adapun jenis pengawasan ini memiliki peran untuk membantu manajemen pengendalian organisasi dalam mencapai tujuannya.

---

<sup>75</sup> Usman, Husaini. (2003). *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara. hal. 136.

Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan merupakan pengawas yang berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap notaris, sedangkan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dan Majelis Kehormatan Perkumpulan merupakan pengawas yang berwenang mengawasi PPAT. Keempat lembaga pengawas tersebut akan dianalisis berdasarkan teori pengawasan mengenai bentuk pengawasan, jenis pengawasan dan mekanismenya serta sejauh mana kewenangan lembaga pengawas tersebut.

a. Bentuk Pengawasan

Lembaga pengawas notaris maupun PPAT memiliki perbedaan dalam hal memaknai dan memberikan batasan tentang pengawasan berdasarkan dasar hukumnya masing-masing. Perbedaan makna dan batasan pengawasan inilah yang akan berdampak pada luas ruang lingkup suatu pengawasan serta bentuk pengawasannya.

1) Majelis Pengawas

Majelis Pengawas Notaris memaknai pengawasan sebagai kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris.<sup>76</sup> Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa MPN memiliki 3 (tiga) tugas utama dalam pengawasan yakni pengawasan preventif, pengawasan kuratif dan pembinaan.

---

<sup>76</sup> Lihat Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Susunan Organisasi Dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan Dan Pemberhentian, Serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris

Penjelasan lebih lanjut mengenai ketiga hal tersebut tidak dijelaskan oleh Permen MPN, sehingga Penulis merujuk pada definisi menurut KBBI dan pendapat ahli. Preventif dalam KBBI diartikan bersifat mencegah (supaya jangan terjadi apa-apa). Menurut Sujamto, pengawasan preventif ialah pengawasan yang dilakukan sebelum pelaksanaan, yakni pengawasan yang dilakukan terhadap sesuatu yang bersifat rencana.<sup>77</sup> Sehingga dapat disimpulkan bahwa pengawasan preventif adalah pengawasan yang dilakukan terhadap suatu pekerjaan atau tugas sebelum pekerjaan itu dilaksanakan dengan tujuan mencegah terjadinya penyimpangan pelaksanaan suatu pekerjaan atau tugas yang diberikan.

Kuratif dalam KBBI diartikan sebagai (dapat) menolong menyembuhkan (penyakit dan sebagainya), mempunyai daya untuk mengobati. Maka dari itu pengawasan kuratif dapat diartikan sebagai tindakan pengawasan yang dilakukan setelah terjadinya suatu penyimpangan atau pelanggaran dalam suatu pekerjaan atau tugas. Selain bertugas melakukan pengawasan preventif dan kuratif, MPN juga diberikan tugas untuk melakukan pembinaan. Adapun makna pembinaan dalam KBBI adalah proses atau cara perbuatan membina atau usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara efisien dan efektif untuk memperoleh hasil yang

---

<sup>77</sup> Sujamto. (1986). *Beberapa Pengertian di Bidang Pengawasan*. Jakarta : Ghalia Indonesia. hal. 85.

lebih baik serta dalam hukum diartikan sebagai kegiatan secara berencana dan terarah untuk lebih menyempurnakan tata hukum yang ada agar sesuai dengan perkembangan masyarakat.

Kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas adalah pengawasan preventif, pengawasan kuratif dan pembinaan. Pengawasan preventif telah disebutkan oleh Maringan Masry Simbolon sebagai pengawasan yang dilakukan sebelum terlaksananya suatu kegiatan, sedangkan pengawasan kuratif tidak disebutkan secara langsung oleh Maringan Masry Simbolon, namun pengawasan kuratif memiliki makna yang sama dengan pengawasan represif yakni sama-sama dilakukan setelah terlaksananya suatu kegiatan atau tugas. Adapun mengenai pembinaan tidak disebutkan oleh Maringan Masry Simbolon, sehingga pembinaan merupakan perluasan makna dari pengawasan menurut UUJN.

## 2) Dewan Kehormatan

Aturan mengenai pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan tertuang dalam Pasal 12 dan 13 Anggaran Dasar INI dan Pasal 7 sampai 10 Kode Etik INI. Beberapa pasal tersebut tidak menjelaskan mengenai bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan atau disingkat DK, namun hanya menjelaskan bahwa DK adalah salah satu alat perlengkapan organisasi notaris yang menjalankan pengawasan terhadap notaris.

Hal ini berbeda dengan MPN yang memiliki bentuk pengawasan yang dilaksanakan secara preventif, kuratif dan pembinaan. Sehingga bentuk pengawasan yang dilaksanakan DK dapat kita simpulkan dari tugas DK itu sendiri.

Pasal 12 ayat (2) Anggaran Dasar INI menyebutkan beberapa tugas DK yaitu:

- a) melakukan bimbingan, pengawasan, pembinaan anggota dalam penegakan dan menjunjung tinggi Kode Etik Notaris;
- b) memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan Kode Etik Notaris;
- c) memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas dan/atau Majelis Kehormatan Notaris atas dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris dan jabatan Notaris;
- d) melakukan koordinasi, komunikasi, dan berhubungan secara langsung kepada anggota maupun pihak-pihak yang berhubungan dengan pelaksanaan dan penegakan Kode Etik Notaris;
- e) membuat peraturan dalam rangka penegakan Kode Etik Notaris bersama-sama dengan Pengurus Pusat.

Berdasarkan penjabaran tugas DK diatas, maka dapat dipahami bahwa DK bertugas melakukan pengawasan pelaksanaan kode etik bahkan sampai berwenang untuk memeriksa dan mengambil keputusan terhadap pelanggaran ketentuan kode etik. Adapun bentuk pengawasannya lebih menitikberatkan pada pengawasan represif, karena pada poin b, c dan d merupakan tugas DK yang dilaksanakan setelah terjadinya pelanggaran kode etik, sedangkan poin a dan e merupakan upaya preventif karena dilaksanakan dengan tujuan mencegah terjadinya pelanggaran kode etik.

### 3) Majelis Pengawas dan Pembina PPAT

Majelis Pengawas dan Pembina PPAT atau disingkat MPP PPAT melakukan pengawasan terhadap PPAT melalui kegiatan administratif yang bersifat preventif dan represif dengan tujuan agar para PPAT menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>78</sup> Bentuk pengawasan preventif dan represif yang dilakukan MPP PPAT dapat terlihat pada ketentuan Pasal 8 Permen Pengawasan PPAT yang menyebutkan bahwa pengawasan terhadap PPAT dapat berupa:

- a) pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT; dan
- b) penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT.

Pelaksanaan dari poin a di atas telah diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Permen Pengawasan PPAT yang menyebutkan bahwa pengawasan dilakukan dengan pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara lainnya. Pengawasan ini bersifat preventif karena dilaksanakan sebelum terjadinya pelanggaran dan memiliki upaya untuk mencegah PPAT apabila pada hari pemeriksaan tersebut akan melakukan pelanggaran jabatan atau melanggar kode etik.

Sifat represif dapat terlihat pada poin b di atas, karena kegiatan penegakan aturan hukum merupakan mekanisme yang diterapkan apabila telah diduga terjadi pelanggaran oleh PPAT dengan

---

<sup>78</sup> Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

pemberian sanksi atau tidak berdasarkan hasil pemeriksaan dan keputusan MPP PPAT.

#### 4) Majelis Kehormatan Perkumpulan

Pengawasan terhadap PPAT selain dilaksanakan oleh Majelis Pengawas dan Pembina PPAT juga dilaksanakan oleh Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai organisasi yang menanungi seluruh PPAT melalui pembentukan Majelis Kehormatan Perkumpulan. Adapun beberapa aturan hukum yang mendasari MKP adalah Pasal 22 dan 23 Anggaran Dasar IPPAT dan Pasal 1 angka 8 sampai 11 dan Pasal 7 sampai 11 Kode Etik PPAT.

Bentuk pengawasan yang dilakukan MKP tidak dijelaskan lebih lanjut oleh Kode Etik PPAT maupun AD IPPAT, namun apabila menelaah Kode Etik PPAT secara menyeluruh, maka menurut Penulis pengawasan MKP lebih condong kepada bentuk pengawasan represif. Pengawasan represif MKP dapat terlihat pada ketentuan Pasal 9 sampai 12 Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai mekanisme pemeriksaan dan penjatuhan sanksi pada tingkat pertama oleh Majelis Kehormatan Daerah dan pada tingkat banding oleh Majelis Kehormatan Pusat.

Berdasarkan teori Maringan Masry Simbolon, pengawasan MKP yang berupa pemeriksaan dan penjatuhan sanksi merupakan pengawasan yang bersifat represif, karena dilaksanakan setelah terjadinya dugaan pelanggaran kode etik PPAT.

## b. Jenis Pengawasan

Kedudukan serta sifat independen suatu lembaga pengawas akan terlihat dari jenis pengawasannya. Semakin tinggi dasar hukum pembentukannya maka semakin kuat kedudukan suatu lembaga pengawas. Sifat independen suatu lembaga pengawas juga ditentukan oleh jenis pengawasannya, apakah lembaga tersendiri atau lembaga yang dibentuk organisasi profesi. Apabila lembaga pengawas memiliki kedudukan yang kuat serta memiliki sifat independen, maka lembaga pengawas tersebut memiliki ruang gerak yang lebih luas dalam melaksanakan pengawasan terhadap notaris maupun PPAT.

### 1) Majelis Pengawas

Berdasarkan pendapat Maringan Masry Simbolon, maka pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas termasuk pengawasan dari luar organisasi notaris, namun tidak bertindak atas nama pimpinan organisasi notaris. Hal ini karena Majelis Pengawas dibentuk oleh Menkumham berdasarkan Pasal 67 ayat (2) UUJN sehingga tidak dibentuk oleh organisasi notaris, namun terdapat unsur organisasi notaris dalam susunan keanggotaannya. Sedangkan menurut Husaini Usman, pengawasan MPN masuk dalam jenis pengawasan fungsional, karena dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk khusus untuk melakukan pengawasan secara independen dengan objek pengawasan perilaku notaris dan pelaksanaan jabatan notaris.



## 2) Dewan Kehormatan

Pembentukan DK yang dilakukan oleh INI merupakan implementasi Pasal 83 ayat (1) UUJN yang berbunyi “Organisasi Notaris menetapkan dan menegakkan Kode Etik”. Penegakan kode etik inilah yang kemudian menjadi dasar pembentukan DK. Sebagai alat perlengkapan organisasi, maka pengawasan yang dilaksanakan oleh DK menurut pendapat Maringan Masry Simbolon merupakan pengawasan dari dalam organisasi, karena dibentuk dan bertindak atas nama organisasi. Sedangkan menurut Husaini Usman, pengawasan DK secara umum termasuk pengawasan campuran antara pengawasan fungsional dan pengawasan melekat, karena DK pada dasarnya merupakan lembaga tersendiri yang bebas dari intervensi, namun pelaksanaan pengawasannya tidak sepenuhnya independen dan mandiri karena pengawasannya dilaksanakan bersama-sama dengan pengurus INI.

## 3) Majelis Pengawas dan Pembina PPAT

Pembentukan MPP PPAT yang dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang sebagaimana Pasal 33 ayat (1) Permen PPAT menunjukkan bahwa pengawasan tersebut termasuk pengawasan dari luar organisasi, namun tidak dilakukan atas nama pimpinan organisasi PPAT. Sedangkan menurut Husaini Usman, MPP PPAT merupakan lembaga yang ditunjuk melakukan pengawasan sehingga masuk dalam jenis pengawasan fungsional,

namun dalam pelaksanaan pengawasannya terhadap PPAT, MPP PPAT tidak bertindak sendiri melainkan bersama dengan Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kepala Kantor Pertanahan sehingga jenis pengawasannya tidak sepenuhnya pengawasan fungsional.

#### 4) Majelis Kehormatan Perkumpulan

Jenis pengawasan yang dilaksanakan MKP termasuk pengawasan dari dalam organisasi, karena dibentuk dan diberi wewenang berdasarkan Pasal 22 Anggaran Dasar IPPAT dan Pasal 1 angka 8 Kode Etik PPAT. Sedangkan menurut Husaini Usman, pengawasan MKP yang dilakukan bersama dengan IPPAT menunjukkan bahwa jenis pengawasannya merupakan campuran dari pengawasan melekat dan pengawasan fungsional. Pengawasan MKP termasuk pengawasan melekat karena dilakukan oleh atasan atau dalam hal ini yang dimaksud adalah ketua IPPAT baik pada tingkat daerah, wilayah maupun pusat, namun disisi lain termasuk pengawasan fungsional karena pada dasarnya MKP merupakan lembaga tersendiri yang bertugas melakukan pengawasan secara mandiri dan independen.

#### c. Mekanisme Pengawasan

Mekanisme pengawasan merupakan pelaksanaan bentuk pengawasan. Sama halnya dengan bentuk pengawasan yang berbeda antar lembaga pengawas, maka mekanisme pengawasannya juga

berbeda. Setiap lembaga pengawas memiliki mekanisme pengawasan yang telah diatur masing-masing dalam peraturan perundang-undangan maupun peraturan perkumpulan.

1) Majelis Pengawas

Pelaksanaan pengawasan oleh MPN mengenai pengawasan preventif, kuratif maupun pembinaan berdasarkan ketentuan Pasal 27 sampai 35 Permen MPN sepenuhnya dilaksanakan oleh MPN tanpa ada campur tangan atau intervensi baik dari Menkumham maupun INI. Kebebasan melaksanakan pengawasan inilah yang membedakan MPN dengan lembaga pengawas lainnya.

2) Dewan Kehormatan

Pasal 7 Kode Etik Notaris menyebutkan bahwa pengawasan atas pelaksanaan kode etik dilakukan oleh Pengurus INI dan Dewan Kehormatan pada semua tingkatan. Disatu sisi, DK merupakan alat organisasi sebagaimana Pasal 10 AD INI dan DK mewakili INI dalam hal pembinaan, pengawasan dan pemberian sanksi sebagaimana Pasal 12 ayat (1) AD INI. Apabila DK mewakili INI dalam hal pengawasan, maka seharusnya menurut Penulis pelaksanaan pengawasan kode etik notaris dilakukan oleh DK sendiri tanpa adanya keikutsertaan pengurus INI. Selain itu dalam Pasal 1 angka 8 Kode Etik Notaris disebutkan bahwa DK bersifat mandiri dan bebas dari keberpihakan dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam perkumpulan.

### 3) Majelis Pengawas dan Pembina PPAT

Mekanisme pengawasan yang dilaksanakan oleh MPP PPAT telah diatur dalam Pasal 10 Permen Pengawasan PPAT yang menyebutkan bahwa pengawasan dilaksanakan dengan pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara pengawasan lainnya. Pengawasan pada dasarnya dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kepala Kantor Pertanahan secara berkala dan minimal 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun. Namun hal yang patut diperhatikan adalah peran MPP PPAT dalam mekanisme pengawasan sebatas membantu dan bukan sebagai pelaksana.

### 4) Majelis Kehormatan Perkumpulan

Pasal 7 poin a dan b Kode Etik PPAT menyebutkan bahwa pada tingkat pertama pengawasan atas pelaksanaan kode etik dilakukan oleh Pengurus Daerah PPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan Pengurus Wilayah dan seluruh anggota perkumpulan IPPAT, kemudian pada tingkat terakhir dilakukan oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa mekanisme pengawasan yang dilakukan MKP memiliki kesamaan dengan mekanisme pengawasan DK yakni dilaksanakan bersama dengan organisasi profesi.

#### d. Kewenangan Dan Ruang Lingkup Pengawasan

Lembaga pengawas yang melakukan pengawasan terhadap notaris dan PPAT memiliki kewenangan yang berbeda-beda serta ruang lingkup pengawasan yang berbeda juga. Luasnya kewenangan maupun ruang lingkup pengawasan akan menentukan seberapa jauh lembaga pengawas dapat mengamati perilaku notaris dan PPAT dalam melaksanakan jabatannya.

##### 1) Majelis Pengawas

Pengawasan terhadap notaris pada dasarnya merupakan kewenangan Menkumham berdasarkan Pasal 67 UUJN j.o Pasal 2 Permen MPN, namun pelaksanaannya Menkumham membentuk MPN. Kewenangan yang diberikan kepada MPN berdasarkan peraturan perundang-undangan terdapat dalam Pasal 70, 73 dan 77 UUJN j.o Pasal 27 sampai 35 Permen MPN. Pasal 27 Permen MPN telah mengatur beberapa jenis kewenangan MPN yang terbagi menjadi 4 (empat) yaitu:

- a) pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris serta melakukan pemeriksaan terhadap dugaan pelanggaran perilaku dan pelaksanaan jabatan Notaris;
- b) pengadministrasian yang tidak memerlukan persetujuan rapat Majelis Pengawas;
- c) pengadministrasian yang memerlukan persetujuan rapat Majelis Pengawas; dan
- d) pemeriksaan rutin.

Ketentuan pasal diatas menunjukkan bahwa kewenangan MPN tidak seluruhnya berkaitan dengan pengawasan notaris, namun kewenangan administratif juga diberikan kepada MPN.

Pengawasan yang dilakukan oleh MPN sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya berupa pengawasan preventif, pengawasan kuratif dan pembinaan. Adapun pelaksanaan dari ketiga jenis pengawasan tersebut ada yang sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan dan ada yang belum, maka dari itu kewenangan MPN mengenai pengawasan notaris telah Penulis rangkum sebagai berikut:

a) Pengawasan Preventif

Pengawasan preventif dilaksanakan oleh MPN melalui salah satu kewenangannya dalam Pasal 70 poin b UUJN dan Pasal 30 poin b Permen MPN yang menyebutkan adanya pemeriksaan rutin yang dilakukan oleh MPD 1 (satu) kali dalam setahun atau setiap waktu yang dianggap perlu. Pengawasan preventif ini berkaitan juga dengan pembinaan terhadap notaris, dengan pembinaan yang tepat maka dapat memberikan pemahaman atau mengingatkan kembali terhadap notaris mengenai kewenangan, kewajiban dan larangan yang melekat padanya sebagai pejabat umum.

b) Pengawasan Kuratif

Pelaksanaan pengawasan kuratif oleh Majelis Pengawas didasarkan pada beberapa pasal dalam Permen MPN diantaranya:

- (1) Pasal 29 ayat (1) poin c, 31 ayat (1) poin c dan 33 ayat (1) poin d Permen MPN menyebutkan bahwa MPD, MPW dan MPP berwenang menerima laporan dari masyarakat terkait dugaan pelanggaran kode etik dan pelanggaran ketentuan undang-undang;
- (2) Pasal 73 ayat (1) poin b dan Pasal 77 poin b UUIJN serta Pasal 32 poin b, 34 poin b Permen MPN memberikan wewenang kepada MPW dan MPP untuk memanggil notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan;
- (3) Pasal 70 poin a UUIJN dan Pasal 30 poin a, 32 poin a dan 34 poin a Permen MPN menyebutkan bahwa MPD, MPW dan MPP berwenang untuk menyelenggarakan sidang untuk memeriksa notaris terkait adanya dugaan pelanggaran kode etik dan pelanggaran ketentuan undang-undang;
- (4) Pasal 32 poin c Permen MPN memberikan wewenang kepada MPW untuk memeriksa dan memutuskan hasil pemeriksaan MPD serta dalam poin selanjutnya yaitu poin d disebutkan bahwa MPW berwenang memberikan sanksi berupa peringatan lisan dan tertulis; dan
- (5) Pasal 34 poin c dan d Permen MPN memberikan kewenangan kepada MPP untuk memberikan sanksi berupa pemberhentian sementara atau mengusulkan

pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat atau dengan tidak hormat kepada Menkumham.

c) Pembinaan

Permen MPN tidak menjelaskan lebih detail bagaimana bentuk pembinaan yang dilakukan oleh MPN baik dalam ketentuan kewenangan maupun kewajibannya, sehingga pelaksanaan pembinaan ini sepenuhnya dikembalikan kepada tiap-tiap Majelis Pengawas.

Majelis Pengawas Notaris juga diberikan kewenangan pengawasan dengan ruang lingkup yang meliputi perilaku notaris dan pelaksanaan jabatan notaris sebagaimana Pasal 67 ayat (5) UUN yang berbunyi “Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris”. Ketentuan tersebut menunjukkan luasnya ruang lingkup MPN yang bahkan sampai kepada perilaku notaris. Perilaku notaris disini tentunya berkaitan dengan etika profesi notaris yang telah diatur oleh organisasi notaris dengan dikeluarkannya kode etik notaris.

2) Dewan Kehormatan

Dewan Kehormatan merupakan salah satu alat perlengkapan Ikatan Notaris Indonesia, sehingga aturan yang mendasari DK merupakan aturan organisasi yang tertuang dalam Anggaran Dasar INI, Anggaran Rumah Tangga INI dan Kode Etik Notaris. Ketiga



aturan tersebut tidak ada yang menyebutkan secara eksplisit mengenai kewenangan DK, namun hanya menyebutkan tugas yang diberikan kepada DK yang tentunya masuk dalam ranah kewenangan DK. Tugas yang diberikan kepada DK tertuang dalam Pasal 12 ayat (2) Anggaran Dasar INI sebagai berikut:

- a) melakukan bimbingan, pengawasan, pembinaan anggota dalam penegakan dan menjunjung tinggi Kode Etik Notaris;
- b) memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan Kode Etik Notaris;
- c) memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas dan/atau Majelis Kehormatan Notaris atas dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris dan jabatan Notaris;
- d) melakukan koordinasi, komunikasi, dan berhubungan secara langsung kepada anggota maupun pihak-pihak yang berhubungan dengan pelaksanaan dan penegakan Kode Etik Notaris;
- e) membuat peraturan dalam rangka penegakan Kode Etik Notaris bersama-sama dengan Pengurus Pusat.

Tugas DK juga telah disebutkan dalam Pasal 58 ayat (6) dan 59 ayat (6) Anggaran Rumah Tangga INI yang menyebutkan bahwa DKW dan DKD bertugas dan berkewajiban untuk memberikan bimbingan dan melakukan pengawasan dalam pelaksanaan serta pentaatan kode etik notaris oleh para anggota INI di wilayah masing-masing.

Ruang lingkup atau objek pengawasan yang dilakukan DK terbatas pada kode etik notaris, hal ini dapat kita lihat pada ketentuan beberapa pasal yang telah disebutkan sebelumnya baik dalam Anggaran Dasar INI, Anggaran Rumah Tangga INI dan Kode Etik Notaris. Misalnya dalam Pasal 12 ayat (1) Anggaran

Dasar INI yang menyebutkan bahwa DK mewakili INI dalam hal pengawasan, kemudian dalam Pasal 59 ayat (6) Anggaran Rumah Tangga INI yang menyebutkan bahwa DKD melakukan pengawasan pentaatan kode etik notaris serta dalam Pasal 1 angka 8 Kode Etik Notaris yang menyebutkan bahwa DK berfungsi menegakkan kode etik notaris.

Disatu sisi kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap penegakan kode etik juga merupakan kewenangan MPN sebagaimana Pasal 70 UUJN j.o Pasal 30 Permen MPN, sehingga terdapat persamaan ruang lingkup pengawasan antara DK dengan MPN. Persamaan ruang lingkup tersebut dapat menimbulkan masalah baru jika tidak diatur lebih lanjut mengenai hubungan kedua lembaga pengawas tersebut. MPN dan DK meskipun sama-sama melakukan pengawasan kode etik notaris, namun keduanya memiliki mekanisme pemeriksaan dan penjatuhan sanksi yang berbeda. Perbedaan inilah yang akan menimbulkan dualisme pengawasan terhadap notaris.

Dualisme pengawasan ini menurut mantan ketua umum PP INI, Bapak Adrian Juaini dalam suatu berita beliau berpendapat bahwa pembinaan dan pengawasan DK sebagai internal organisasi hanya sebatas etika yang tertuang dalam Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia sehingga DK tidak berwenang terhadap pelanggaran undang-undang. Beliau juga berpendapat mengenai dualisme

pengawasan ini bahwa suatu laporan atau aduan yang telah diperiksa oleh salah satu lembaga maka tidak bisa lagi diajukan pemeriksaan terhadap lembaga yang lain, sehingga jika sudah diperiksa oleh DK maka tidak bisa lagi diperiksa oleh MPN begitupula sebaliknya. Namun, ketika ada laporan atau pengaduan baru, terbuka kemungkinan lembaga yang lain dapat memeriksa kembali laporan atau aduan tersebut.<sup>79</sup> Menurut Penulis, perlu dilakukan kajian ulang terhadap dualisme pengawasan ini khususnya mengenai mekanisme pemeriksaannya sehingga diperlukan perubahan atau penambahan aturan hukum agar tidak terjadi perebutan kewenangan pengawasan dan pembinaan kode etik notaris.

### 3) Majelis Pengawas dan Pembina PPAT

Bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa pembentukan Majelis Pengawas dan Pembina PPAT atau disingkat MPP PPAT bukanlah suatu keharusan sehingga keberadaanya bergantung pada keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Permen Pengawasan PPAT yang berbunyi:

- (1) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Menteri dapat membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

---

<sup>79</sup> “Catat! Notaris “Dikawal” Dua Lembaga Etik”, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt56dea68beec21/catat-notaris-dikawal-dua-lembaga-etik/> diakses tanggal 23 September 2021 pk1. 06.07.

- (2) Majelis Pembina dan Pengawas PPAT bertugas untuk membantu Menteri dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT.

Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 4 Permen Pengawasan PPAT yang berbunyi:

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 4 diatas menjelaskan bahwa pada dasarnya pembinaan dan pengawasan dilakukan oleh Menteri, namun Menteri menyerahkan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Sehingga MPP PPAT tidak mendapatkan delegasi kewenangan langsung dari Menteri sebagaimana MPN yang diberikan kewenangan secara delegasi oleh Menkumham untuk melakukan pengawasan terhadap notaris.

Kewenangan MPP PPAT tidak diatur secara spesifik dalam Permen Pengawasan PPAT, sehingga harus dilakukan pengkajian secara menyeluruh terhadap Permen Pengawasan PPAT untuk menemukan kewenangan MPP PPAT dalam hal pengawasan. Pengawasan PPAT meliputi 2 (dua) hal yaitu:

a) Pengawasan Terhadap Pelaksanaan Jabatan PPAT

Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Permen Pengawasan PPAT dilakukan oleh :

- (1) Kepala Kantor Wilayah BPN yang dilaksanakan secara berkala; dan
- (2) Kepala Kantor Pertanahan, dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

Pelaksanaan pengawasan tersebut berdasarkan Pasal 10 ayat (4) Permen Pengawasan PPAT dapat dibantu oleh MPP PPAT dan dilakukan dengan pemeriksaan ke kantor PPAT. Adapun objek pemeriksaanya berdasarkan Pasal 9 ayat (2) Permen Pengawasan PPAT meliputi tempat kedudukan kantor PPAT, stempel jabatan PPAT, papan nama, kop surat PPAT, penggunaan formulir akta, pembuatan akta & penyampaian akta, penyampaian laporan bulanan akta, pembuatan daftar akta PPAT, penjilidan akta, warkah pendukung akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta dan pelaksanaan jabatan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.

Ketentuan-ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa pengawasan PPAT pada dasarnya dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan atas nama

Menteri Agraria dan Tata Ruang, sedangkan MPP PPAT sebatas membantu pelaksanaan pengawasan PPAT.

- b) Penegakan Aturan Hukum Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang PPAT.

Pengawasan berupa penegakan aturan hukum ini dilaksanakan apabila terdapat temuan dari Kementerian tentang pelanggaran pelaksanaan jabatan PPAT atau terdapat pengaduan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT. Pelanggaran yang dilakukan PPAT berdasarkan Pasal 12 ayat (1) Permen Pengawasan PPAT meliputi:

- a. pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- b. tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- c. melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. melanggar Kode Etik.

Pengaduan terhadap PPAT berdasarkan Pasal 12 ayat (3) Permen Pengawasan PPAT dapat berasal dari masyarakat dan/atau IPPAT. Pengaduan tersebut berdasarkan Pasal 12 ayat (6) Permen Pengawasan PPAT diharuskan memenuhi 2 (dua) syarat yaitu menyebutkan identitas pelapor dan terlapor serta melampirkan bukti. Apabila suatu pengaduan telah diterima oleh Kementerian, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT atau IPPAT maka pengaduan tersebut diteruskan kepada MPPD. MPPD menindaklanjuti laporan dugaan pelanggaran yang dilakukan

oleh PPAT dengan melakukan pemeriksaan terhadap PPAT terlapor.

Mekanisme dan tahapan pemeriksaan yang dilakukan oleh MPP PPAT baik pada tahapan MPPD, MPPW maupun MPPP telah diatur dalam Pasal 30 sampai 49 Permen Pengawasan PPAT. Terdapat ketentuan khusus yakni dalam Pasal 30 ayat (2) yang mengatur bahwa Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung memberikan sanksi tanpa melalui pemeriksaan MPPD apabila pelanggaran yang dilakukan PPAT jelas telah terbukti dan nyata. Penjelasan mengenai bentuk bukti nyata pelanggaran PPAT tidak dijelaskan lebih lanjut oleh Permen Pengawasan PPAT sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa kewenangan MPP PPAT lebih ditekankan pada penegakan aturan hukum yakni pada mekanisme pemeriksaan dugaan pelanggaran PPAT. Adapun dalam hal pengawasan, peran MPP PPAT sebatas membantu Kepala Kantor Wilayah BPN maupun Kepala Kantor Pertanahan sehingga peran MPP PPAT bergantung pada keputusan kedua lembaga pertanahan tersebut. Ruang lingkup pengawasan yang dilakukan MPP PPAT meliputi pelanggaran ketentuan peraturan perundang-undangan dan pelanggaran kode etik PPAT.

#### 4) Majelis Kehormatan Perkumpulan

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau IPPAT sebagai organisasi yang menaungi seluruh PPAT melalui Anggaran Dasar IPPAT dan Kode Etik PPAT telah mengatur mengenai Majelis Kehormatan Perkumpulan atau disingkat MKP. Ketentuan Pasal 23 ayat (7) AD IPPAT menyebutkan bahwa tugas dan kewenangan Majelis Kehormatan Pusat dan Majelis Kehormatan Wilayah akan diatur lebih lanjut dalam Anggaran Rumah Tangga dan Peraturan Perkumpulan. Sebagaimana telah diuraikan pada sub bab sebelumnya mengenai keterbatasan sumber ART IPPAT, maka Penulis hanya merujuk pada ketentuan AD IPPAT dan Kode Etik PPAT.

Kewenangan MKP selain dalam ART PPAT dimuat juga sebagian dalam AD IPPAT dan Kode Etik PPAT. Pasal 22 ayat (2) AD IPPAT menyebutkan bahwa Majelis Kehormatan Perkumpulan wajib menjalankan aturan penegakan kode etik yang dibuat dan disahkan oleh Kongres. Definisi MKP yang terdapat dalam Pasal 1 angka 8 Kode Etik PPAT juga menyebutkan beberapa tugas dan/atau kewenangan MKP yaitu melakukan:

- a) pembinaan;
- b) pengawasan;
- c) penertiban maupun pembenahan; dan
- d) memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan berupa sanksi atau hukuman.



Kewenangan MKP juga termuat dalam Pasal 7 Kode Etik PPAT yaitu kewenangan pengawasan yang dilakukan bersama-sama dengan unsur IPPAT. Pengawasan yang demikian memiliki kesamaan dengan pengawasan yang dilakukan DK bersama dengan INI dalam melakukan pengawasan kode etik notaris. Pengawasan secara bersama ini dapat menimbulkan pemahaman multitafsir mengenai pengawasan kode etik PPAT, karena tidak dijelaskan batasan atau hubungan antara MKP dan Pengurus IPPAT dalam melakukan pengawasan kode etik.

MKP merupakan lembaga yang mandiri dan bebas sehingga dalam melaksanakan tugasnya sebisa mungkin terhindar dari intervensi IPPAT. Ketidakpastian peran atau batasan IPPAT dalam pengawasan kode etik menimbulkan pertanyaan apakah peran IPPAT terbatas pada melaporkan adanya dugaan pelanggaran kepada MKP, atau sampai ikut serta dalam pengawasan bersama dengan MKP. Maka dari itu menurut Penulis, harus segera dilakukan perubahan aturan kode etik PPAT tersebut, baik dengan penambahan penjelasan atau perubahan pasal agar tidak menimbulkan multitafsir terhadap ketentuan kode etik PPAT.

Pengawasan yang dilakukan MKP bersama dengan IPPAT menurut Penulis dapat mengurangi netralitas pengawasan, karena seharusnya pengawasan dilaksanakan sepenuhnya oleh MKP sebagai alat perlengkapan. Hal ini juga sesuai dengan Pasal 1

angka 8 Kode Etik PPAT yang menyebutkan bahwa MKP merupakan lembaga yang mandiri dan bebas dari intervensi atau keberpihakan dalam IPPAT. Pasal 8 Kode Etik PPAT juga menyebutkan kewenangan MKP yaitu kewenangan melakukan pemeriksaan atas pelanggaran kode etik dan menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya sesuai dengan kewenangan masing-masing.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa MKP memiliki beberapa kewenangan, salah satunya dalam hal pengawasan, MKP melaksanakan pengawasan bersama dengan IPPAT. Sedangkan dalam hal pemeriksaan, MKP bertindak secara independen tanpa ada campur tangan dari IPPAT. Adapun ruang lingkup kewenangan MKP terbatas pada kode etik, padahal MPP PPAT juga berwenang melakukan pengawasan terhadap kode etik PPAT.

Kewenangan pengawasan terhadap kode etik PPAT dilaksanakan oleh 2 (dua) lembaga sekaligus yakni MPP PPAT dan MKP, sehingga terjadi dualisme pengawasan. Pasal 12 ayat 5 Permen Pengawasan PPAT mengatur bahwa pengaduan dari masyarakat mengenai pelanggaran jabatan PPAT maupun kode etik yang diterima oleh Kementerian, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan, Majelis Pembina dan Pengawas PPAT atau IPPAT maka pengaduan diteruskan kepada MPPD. Aturan tersebut

menghilangkan kedudukan dan kewenangan MKP karena kewenangannya dilaksanakan oleh MPP PPAT.

Dualisme pengawasan juga terjadi pada pengawasan terhadap kode etik notaris yang dilaksanakan oleh MPN dan DK, perkara inipun belum diatur lebih lanjut mengenai hubungan atau batasan kedua lembaga pengawas tersebut. Menurut Penulis, harus segera dilakukan perubahan atau penambahan aturan hukum oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang mengenai lembaga pengawas kode etik PPAT. Menteri Agraria dan Tata Ruang harus menentukan lembaga mana yang berwenang melaksanakan pengawasan kode etik atau kedua lembaga tersebut tetap melaksanakan pengawasan kode etik, namun diberikan penjelasan lebih lanjut mengenai hubungan atau batasan MPP PPAT dan MKP agar tidak terjadi tumpang tindih kewenangan.

### **C. Pembuatan Akta Keterangan Hak Mewaris Dan Akta Pembagian Hak Bersama**

Pembuatan akta pada sub bab ini didasarkan pada kasus fiktif yang mungkin pernah terjadi atau akan terjadi pada praktek pelaksanaan jabatan notaris dan PPAT. Kasus fiktif yang akan diuraikan selanjutnya menunjukkan kelalaian atau kurangnya pemahaman notaris dan PPAT terhadap hukum positif sehingga akta yang dibuatnya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## 1. Kasus Posisi

Telah meninggal dunia Tuan Adi Karya Liem, beliau merupakan warga negara Indonesia dan keturunan tionghoa serta telah memeluk agama Islam beberapa tahun sebelum meninggal. Tuan Adi Karya Liem telah menikah sekali dengan Nyonya Erna Setiawati Hen dan dikaruniai 2 (dua) anak yang bernama Eka Setyono dan Dwi Mahardika. Istri dan kedua anak dari Tuan Adi Karya Liem masih hidup semua, terkecuali Eka yang sudah 20 (dua puluh) tahun tidak diketahui keberadannya. Pernikahan Tuan Adi Karya Liem dengan Nyonya Erna Setiawati Hen tidak dilakukan perjanjian pisah harta sehingga selama pernikahan mereka telah memiliki sebuah hak milik atas tanah yang berdiri rumah dengan luas bangunan 54 m<sup>2</sup> dan tanah 130 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Adiseno Nomor 3A, Kelurahan Candi, Kecamatan Bandar, Kabupaten Batang senilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus) juta rupiah. Dibuatlah Akta Keterangan Hak Mewaris oleh seorang notaris, namun dalam aktanya notaris tersebut tidak menyebutkan keberadaan Eka sebagai salah satu ahli waris. Tuan Adi Karya sebelum meninggal telah meninggalkan suatu wasiat olografis yang dititipkan pada seorang notaris yang isinya adalah mewakafkan tanahnya agar dibangun sekolah, padahal nilai tanah tersebut melebihi sepertiga dari harta yang ditinggalkan, namun PPAT tetap membuat akta pembagian hak bersama tersebut sesuai dengan akta keterangan hak mewaris yang dibuat notaris berdasarkan wasiat tersebut.

## 2. Pembuatan Akta

Berdasarkan kasus posisi diatas, terdapat kelalaian atau kesalahan pelaksanaan jabatan notaris dan PPAT dalam hal pembuatan akta autentik, maka dari itu Penulis akan membuat akta notaris dan akta PPAT berdasarkan kasus diatas yang disesuaikan dengan hukum positif di Indonesia.

### a. Akta Keterangan Hak Mewaris

Akta Keterangan Hak Mewaris merupakan akta autentik yang hanya dapat dibuat oleh notaris, hal ini berdasarkan Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bagian Kelima, Peralihan Hak Karena Pewarisan. Pembuatan akta ini harus menyebutkan ahli waris yang benar-benar berhak menerima warisan dari pewaris, meskipun ahli waris tersebut tidak diketahui keberadaannya. Adapun penulisan akta keterangan hak mewaris berdasarkan kasus posisi diatas adalah sebagai berikut:

## **KETERANGAN HAK MEWARIS**

### **Nomor : 10.**

Pada hari ini Kamis, tanggal 04-11-2021 (empat -----  
 November dua ribu dua puluh satu), pukul 09.00 WIB ---  
 (Waktu Indonesia Barat); -----  
 -Menghadap kepada saya, **SULTHON FAIZ SAIFUDDIN,**  
**Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** yang -----  
 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak  
 Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: -----  
 AHU-540.AH.02.01 Tahun 2013 tanggal 16-09-2013 -----  
 (enambelas September dua ribu tiga belas) diangkat -----  
 selaku Notaris di Kabupaten Batang, dengan dihadiri oleh  
 saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan -----  
 disebutkan pada bagian akhir akta ini. -----  
 -**Nyonya ERNA SETIAWATI HEN,** lahir di Batang, pada  
 tanggal 04-04-1964 (empat April seribu sembilan ratus --  
 enam puluh empat), Warga Negara Indonesia, Pedagang,  
 bertempat tinggal di Batang, Jalan Adiseno Nomor 3A, ---  
 Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan -----  
 Candi, Kecamatan Bandar, Pemegang Kartu Tanda -----  
 Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan  
 3325150404640001; -----  
 -**Tuan DWI MAHARDIKA,** lahir di Batang, pada tanggal  
 16-03-1988 (enam belas Maret seribu sembilan ratus ---  
 delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, -----  
 Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Batang, Jalan ---  
 Sucipto Nomor 20, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga --  
 001, Kelurahan Wonodadi, Kecamatan Bandar, Pemegang  
 Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk  
 Kependudukan 3325151603880001. -----

-Para penghadap telah dikenal oleh Saya Notaris dari ----  
identitasnya. -----

-Para penghadap menerangkan terlebih dahulu dalam ---  
akta ini bahwa para penghadap mengetahui betul: -----

-Bahwa pada tanggal 20-10-2021 (dua puluh Oktober ----  
dua ribu dua puluh satu) di Batang, tempat tinggalnya --  
terakhir, telah meninggal dunia **Tuan ADI KARYA LIEM**,  
sebagaimana ternyata dari Kutipan Akta Kematian Nomor  
211/UMUM/2021 tertanggal satu November dua ribu ----  
dua puluh satu (01-11-2021) yang dikeluarkan oleh -----  
Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil -----  
Kabupaten Batang, akta mana aslinya diperlihatkan -----  
kepada saya, Notaris, selanjutnya akan disebut -----  
**Pewaris.** -----

-Bahwa almarhum **Tuan ADI KARYA LIEM** menurut ----  
keterangan para penghadap telah kawin sah dengan -----  
**Nyonya ERNA SETIAWATI HEN** demikian berdasarkan -  
Akta Perkawinan untuk Golongan Tionghoa tanggal 14-4-  
1984 (empat belas April seribu sembilan ratus delapan ---  
puluh empat) nomor 143/1984 yang dikeluarkan oleh --  
Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Batang, akta --  
mana aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----

-Bahwa dari perkawinan antara almarhum **Tuan ADI ----  
KARYA LIEM** dengan **Nyonya ERNA SETIAWATI HEN ---**  
tersebut telah melahirkan 2 (dua) orang anak, yaitu: -----

-**Almarhum Tuan EKA SETYONO**, yang dianggap telah --  
meninggal dunia pada tanggal 25-08-1999 (dua puluh ---  
lima Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh -----  
sembilan) berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri -----  
Batang Nomor 21/Pdt.P/2021/PN.Btg dikarenakan tidak

diketahui keberadaanya selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun, sebagaimana ternyata dalam Kutipan Akta ----- Kematian Nomor 195/UMUM/2021 yang dikeluarkan ---- oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil -- Kabupaten Batang, akta mana aslinya diperlihatkan ----- kepada saya, Notaris. -----

-**Tuan DWI MAHARDIKA**, yang dilahirkan pada tanggal 16-3-1988 (enam belas Maret seribu sembilan ratus ----- delapan puluh delapan) di Batang, demikian berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran yang dikeluarkan oleh Kepala ---- Kantor Catatan Sipil Kabupaten Batang pada tanggal 10-11-1988 (sepuluh November seribu sembilan ratus ----- delapan puluh delapan nomor 827/1988, dari akta mana aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----

-Bahwa “pewaris” tidak meninggalkan turunan atau ----- saudara lain selain daripada **Tuan EKA SETYONO** dan **Tuan DWI MAHARDIKA**. -----

-Bahwa menurut Surat Kementrian Hukum Dan Hak ---- Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal -- Administrasi Hukum Umum tertanggal 02-11-2021 (dua November dua ribu dua puluh satu) Nomor: AHU.2-AH.04.01-8148, terdaftar suatu akta wasiat olografis atas nama “pewaris”, tertanggal 04-01-2010 (empat Januari -- dua ribu sepuluh) Nomor 1, dititipkan kepada ----- **SULISTYO CAHYO, Sarjana Hukum, Magister ----- Kenotariatan**, Notaris di Batang yang isinya “pewaris” --- hendak mewakafkan 1/2 (setengah) dari hak atas tanah yang dimilikinya untuk dibangun sekolah, akta mana aslinya diperlihatkan kepada saya, Notaris. -----



-Bahwa para penghadap keberatan dengan wasiat dari ---  
 “pewaris” dikarenakan bertentangan dengan Pasal 25 ----  
 Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf ---  
 yang mengatur bahwa harta benda wakaf yang -----  
 diwakafkan dengan wasiat paling banyak 1/3 (satu -----  
 pertiga) dari jumlah harta warisan setelah dikurangi -----  
 dengan utang pewasiat, kecuali dengan persetujuan -----  
 seluruh ahli waris, maka dari itu wasiat dari pewaris -----  
 dianggap batal demi hukum karena pembuatan wasiat ---  
 tersebut tidak melibatkan persetujuan para penghadap. -  
 -Para penghadap tersebut di atas selanjutnya dengan ini  
 menerangkan : -----  
 -Bahwa para penghadap mengetahui dan dapat -----  
 membenarkan segala sesuatu yang diuraikan di atas ; ----  
 -Bahwa para penghadap bersedia jika perlu memperkuat  
 segala sesuatu yang diuraikan di atas dengan sumpah ; -  
 -Maka sekarang berdasarkan keterangan-keterangan -----  
 tersebut di atas dan surat-surat yang diperlihatkan -----  
 kepada saya, Notaris, serta berdasarkan hukum yang ----  
 berlaku bagi para penghadap, maka saya, Notaris, -----  
 menerangkan dalam akta ini : -----  
 -Bahwa menurut hukum yang berlaku bagi para -----  
 penghadap dan kesepakatan para penghadap, orang yang  
 berhak atas harta peninggalan “pewaris” adalah : -----  
 1. **Nyonya ERNA SETIAWATI HEN** yang merupakan istri  
 sah dari almarhum **Tuan ADI KARYA LIEM**; -----  
 -Bahwa para penghadap merupakan para ahli waris -----  
 tersendiri dari “pewaris” dengan mengecualikan siapapun  
 juga dan yang tersendiri. -----

-Maka dari itu para penghadap berhak untuk menuntut dan menerima seluruh barang-barang dan harta ----- kekayaan yang termasuk harta peninggalan “pewaris” ---- dan merekalah yang tersendiri berhak memberi tanda ---- terima untuk segala penerimaan harta kekayaan dan ---- barang. -----

Dari segala sesuatu yang tersebut di atas ini dengan ---- segala akibat-akibatnya, para penghadap telah memilih -- tempat kediaman hukum yang sah dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kelas II Batang. -----

-----DEMIKIANLAH AKTA INI-----

Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di Kabupaten --- Batang, pada hari dan tanggal sebagaimana tersebut ---- pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh :-----

1. Nyonya MAESAROH UNTARI, lahir di Kabupaten ----- Kendal, pada tanggal 08-02-1994 (delapan Februari ----- seribu sembilan ratus sembilan puluh empat), Warga ---- Negara Indonesia, bertempat tinggal di Batang, Desa ---- Centuko, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 001, ----- Kelurahan Tombo, Kecamatan Bandar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3325150802940003; -----

2. Nyonya DIAN NOVA DELA, lahir di Kota Pekalongan, -- pada tanggal 06-03-1996 (enam Maret seribu sembilan -- ratus sembilan puluh enam), Warga Negara Indonesia, --- bertempat tinggal di Batang, Desa Sipare, Rukun ----- Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan Sidayu, ---- Kecamatan Bandar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk --- dengan Nomor Induk Kependudukan ----- 3325150603960003. -----

Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada ----  
 para penghadap dan para saksi, maka segera ditanda  
 tanganilah akta ini oleh para penghadap, para saksi dan  
 saya, Notaris. -----  
 -Dibuat dengan tanpa gantian, tanpa coretan dan tanpa  
 tambahan. -----  
 -minuta akta ini telah ditanda-tangani dengan -----  
 sempurna. -----

Diberikan sebagai S A L I N A N  
 Notaris di Kabupaten Batang,

**SULTHON FAIZ SAIFUDDIN, SH., M.Kn.**

b. Akta Pembagian Hak Bersama

Kewenangan pembuatan akta pembagian hak bersama dimiliki oleh  
 PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) poin e PP PPAT.  
 Pengertian akta Pembagian Hak Bersama adalah suatu akta yang  
 dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuktikan  
 kesepakatan antar para pemegang hak bersama mengenai pembagian  
 hak bersama tersebut. Akta ini berkaitan dengan kasus posisi diatas  
 yakni sebagai pelaksana pembagian hak atas tanah yang diwariskan  
 oleh almarhum Tuan Adi Karya Liem kepada istri dan anaknya.  
 Sebagaimana telah diketahui sebelumnya bahwa Nyonya Erna  
 Setiawati Hen sebagai istri pewaris berhak mendapatkan 1/2 (setengah)  
 dari total harta warisan sebagai pembagian harta bersama atau gono

gini, kemudian setengahnya lagi dibagi 2 (dua) untuk Nyonya Erna Setiawati Hen dan Dwi Mahardika. Namun dalam kesepakatan para ahli waris, Nyonya Erna Setawati Hen mendapatkan seluruh hak atas tanah tersebut tanpa diikuti penggantian nilai. Bentuk akta pembagian hak bersama berdasarkan kasus posisi diatas adalah sebagai berikut :

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH****(PPAT)****SULTHON FAIZ SAIFUDDIN, S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA KABUPATEN BATANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NOMOR 303/KEP-19.1/IX/2013

Tanggal 25 September 2013

**Jl. Diponegoro Nomor 29 LIMPUNG, KABUPATEN****BATANG****Telp/Fax (0285) 4469135 / 082134000065****AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA**

Nomor : 250/2021.

*Lembar Pertama*

Pada hari ini Rabu, tanggal 10-12-2021 (sepuluh Desember dua ribu dua puluh satu). -----  
 hadir dihadapan saya **SULTHON FAIZ SAIFUDDIN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 25 September 2013 Nomor 303/KEP-19.1/IX/2013 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Batang dan berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 29 Limpung, ----- Kabupaten Batang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----  
**I. Nyonya ERNA SETIAWATI HEN,** lahir di Batang, pada tanggal 04-04-1964 (empat April seribu sembilan ratus --

enam puluh empat), Warga Negara Indonesia, Pedagang, bertempat tinggal di Batang, Jalan Adiseno Nomor 3A, --- Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Kelurahan ----- Candi, Kecamatan Bandar, Pemegang Kartu Tanda ----- Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan ----- 3325150404640001; -----  
-selanjutnya disebut “**Pihak Pertama**”;

**II. Tuan DWI MAHARDIKA**, lahir di Batang, pada tanggal 16-03-1988 (enam belas Maret seribu sembilan ratus ---- delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, ----- Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Batang, Jalan ---- Sucipto Nomor 20, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga -- 001, Kelurahan Wonodadi, Kecamatan Bandar, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk ----- Kependudukan 3325151603880001. -----  
-selanjutnya disebut juga “**Pihak Kedua**”.

-Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat ----- Akta Tanah berdasarkan identitasnya. -----

-Para pihak menerangkan bahwa mereka bersama-sama adalah pemegang hak dibawah ini : -----

- **Hak Milik Nomor 15/Candi** atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 02 November 2021, Nomor 00139/Candi/2021, ----- seluas 130 m2 (seratus tiga puluh meter persegi), ----- terdaftar atas nama **ADI KARYA LIEM**, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 10.15.14.03.01319 -- dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak ----- Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.110.002.359-0234.0; terletak di : -----  
- Provinsi : Jawa Tengah; -----

- Kabupaten : Batang; -----
- Kecamatan : Bandar; -----
- Kelurahan : Candi; -----
- Jalan : Adiseno Nomor 3A, RT. 005,  
RW. 002; -----
- Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan  
yang di atasnya berdiri sebuah bangunan  
permanen. -----
- Yang diperoleh berdasarkan : -----  
Pewarisan yang termuat dalam Akta Keterangan Hak  
Mewaris tertanggal 04-11-2021 (empat November dua  
ribu dua puluh satu) Nomor 10., yang dibuat -----  
dihadapan **SULTHON FAIZ SAIFUDDIN, Sarjana -----**  
**Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Batang, --  
akta mana aslinya diperlihatkan kepada saya, Pejabat  
Pembuat Akta Tanah. -----  
-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 : -----  
-Pihak Pertama memperoleh dan menjadi pemegang  
tunggal dari Hak Milik Nomor : 15/Candi -----  
sebagaimana diuraikan tersebut diatas. -----  
-Pembagian hak bersama diatas juga meliputi segala  
sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya yang ----  
sekarang ada maupun yang akan diadakan -----  
dikemudian hari, yang menurut sifat, tujuan dan ----  
peruntukannya serta menurut hukum dan -----

perundang-undangan yang berlaku dianggap sebagai benda 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 ----  
diatas. -----
- b. Bahwa dari nilai pembagian hak bersama mana ---  
pihak kedua menyatakan sanggup membayar-----  
beban bea pajak pembagian hak bersama yang ----  
menjadi tanggungjawab pihak kedua sesuai aturan  
yang berlaku. Atas pembayaran pajak tersebut ----  
akan dibuktikan berdasarkan resi pembayaran dan  
dari bukti resi pembayaran mana aslinya akan ----  
dilekatkan dalam akta ini. Jika ternyata -----  
dikemudian hari terdapat tagihan kurang bayar ---  
atas pajak, dan atau pajak terhutang, atau -----  
terdapat penyimpangan pembayaran pajak atas ---  
pembagian hak bersama mana, maka semua -----  
kewajiban dan tanggungjawabnya menjadi beban -  
pihak kedua, demikian itu Para Pihak dengan ini --  
membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang -  
bersangkutan dari segala tuntutan kewajiban dan  
tanggungjawab atas beban-beban pajak -----  
terhutang. -----



c. 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 diatas menjadi hak/beban pihak yang  
 memperoleh hak tersebut. -----

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

Hak tersebut diterima oleh masing-masing pihak ---  
 yang memperolehnya menurut keadaanya -----  
 sebagaimana didapatnya 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 perundang-undangan -  
 yang berlaku. -----

-----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 pihak menjamin mengenai kebenaran -----  
identitas masing masing, dan menjamin bahwa ----  
surat tanda bukti hak atas tanahnya adalah satu-  
satunya yang sah dan tidak ada pernah dibuat ----  
duplikatnya oleh Intansi yang berwenang atas -----  
permintaannya. -----

Para Pihak juga menjamin bahwa apa yang -----  
dibagikan dalam akta ini adalah benar miliknya ----  
sendiri dan tidak ada orang (pihak) lain yang -----  
memiliki atau mempunyai sesuatu hak apapun ----  
atasnya dan sehubungan dengan hal-hal tersebut -  
diatas, para pihak dengan ini baik sekarang -----  
maupun dikemudian hari membebaskan Pejabat ---  
Pembuat Akta Tanah serta saksi-saksi dari -----  
tuntutan berupa apapun juga dari siapapun juga --  
atas apa yang dibagikan dalam akta ini. -----

-----Pasal 6 -----

Para pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya  
memilih tempat kediaman hukum yang umum dan  
tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan-----  
Negeri Kelas II Kabupaten Batang. -----

-----Pasal 7 -----

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

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak  
dan : -----

1. Nyonya MAESAROH UNTARI, lahir di Kabupaten Kendal, pada tanggal 08-02-1994 (delapan ----- Februari seribu sembilan ratus sembilan puluh - empat), Warga Negara Indonesia, bertempat ----- tinggal di Batang, Desa Centuko, Rukun ----- Tetangga 008, Rukun Warga 001, Kelurahan ---- Tombo, Kecamatan Bandar, Pemegang Kartu ---- Tanda Penduduk dengan Nomor Induk ----- Kependudukan 3325150802940003; -----
2. Nyonya DIAN NOVA DELA, lahir di Kota ----- Pekalongan, pada tanggal 06-03-1996 (enam ---- Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh ---- enam), Warga Negara Indonesia, bertempat ----- tinggal di Batang, Desa Sipare, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 002, Kelurahan Sidayu, ----- Kecamatan Bandar, Pemegang Kartu Tanda ---- Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 3325150603960003. -----

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

Pihak Pertama

Pihak Kedua

**ERNA SETIAWATI HEN**

**DWI MAHARDIKA**

Saksi

Saksi

**MAESAROH UNTARI**

**DIAN NOVA DELA**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**SULTHON FAIZ SAIFUDDIN, S.H., M.Kn**

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan uraian dan bahasan pada bab-bab sebelumnya, maka Penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut :

1. Notaris dan PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik berdasarkan peraturan perundang-undangan, maka dari itu notaris dan PPAT dianggap melaksanakan sebagian kekuasaan negara dalam ranah hukum perdata dengan pembuatan alat bukti sempurna yang menunjukkan terjadinya suatu peristiwa hukum. Adanya pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris dan PPAT serta pengawasan terhadap kode etiknya merupakan perintah undang-undang sehingga dilakukanlah pengawasan terhadap kedua pejabat umum tersebut melalui beberapa lembaga pengawas. Notaris diawasi pelaksanaan jabatan dan kode etiknya oleh Majelis Pengawas, selain itu pengawasan kode etik notaris juga dilakukan oleh Dewan Kehormatan, sehingga pengawasan kode etik notaris dilakukan oleh 2 (dua) lembaga sekaligus. Sedangkan pengawasan pelaksanaan jabatan dan kode etik PPAT dilaksanakan oleh Majelis Pengawas dan Pembina PPAT, selain itu pengawasan kode etik PPAT juga dilaksanakan oleh Majelis Kehormatan Perkumpulan. Keempat lembaga pengawas notaris dan PPAT tersebut memiliki tugas dan kewenangan masing-masing dan telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan maupun peraturan organisasi profesi.

2. Penulis dalam melakukan perbandingan pengawasan notaris dan PPAT menggunakan 2 (dua) teori yakni teori kekuasaan negara dan teori pengawasan. Berdasarkan teori kekuasaan negara yang dikemukakan Montesquiu, notaris dan PPAT secara kedudukan sebagai pejabat umum merupakan kuasi eksekutif, sedangkan secara tugas dan kewenangan dianggap telah melaksanakan 2 (dua) kekuasaan negara sekaligus, yakni kekuasaan legislatif melalui pembuatan akta autentik dan kekuasaan yudikatif melalui penyimpanan akta autentik dan protokol lainnya. Sebagai pelaksana kekuasaan negara, maka notaris dan PPAT harus selalu diawasi dengan tujuan terciptanya kondisi *check and balances*. Berdasarkan teori pengawasan yang dikemukakan oleh Maringan Masry Simbolon dan Husaini Usman, dapat disimpulkan perbandingan pengawasan yang dilakukan oleh lembaga pengawas terhadap notaris dan PPAT sebagai berikut:

a. Bentuk Pengawasan

Bentuk pengawasan yang dilaksanakan keempat lembaga pengawas berdasarkan dasar hukumnya secara keseluruhan memiliki kesamaan, yakni memiliki bentuk pengawasan preventif, represif dan pembinaan. Perbedaanya terletak pada dua lembaga yakni MPP PPAT yang tidak melakukan pembinaan serta MKP yang hanya melakukan pengawasan represif.

b. Jenis Pengawasan

Penentuan jenis pengawasan mengacu pada pembentukan suatu lembaga pengawas, MPN dan MPP PPAT yang dibentuk oleh kementerian sehingga termasuk pengawasan dari luar organisasi, sedangkan DK dan MKP yang dibentuk oleh organisasi profesi maka termasuk pengawasan dari dalam organisasi. Selain itu jenis pengawasan juga ditentukan berdasarkan pelaksanaan pengawasannya, MPN merupakan satu-satunya lembaga yang bersifat independen dalam melaksanakan pengawasan sehingga termasuk pengawasan fungsional. Sedangkan lembaga pengawas lainnya termasuk pengawasan campuran karena melibatkan pihak lain dalam melaksanakan pengawasan.

c. Mekanisme Pengawasan

Mekanisme pengawasan yang dilaksanakan secara mandiri dan tanpa intervensi hanya dilaksanakan oleh MPN, sedangkan ketiga lembaga lainnya melaksanakan pengawasan secara bersama-sama dengan organisasi profesi maupun pemerintah.

d. Kewenangan dan Ruang Lingkup Pengawasan

Berdasarkan uraian sebelumnya, maka MPN memiliki kewenangan yang paling luas, karena meliputi pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan notaris dan kode etik notaris, sedangkan DK hanya terbatas pada pengawasan kode etik notaris. MPP PPAT memiliki kewenangan yang paling sempit karena yang hanya berwenang melaksanakan

pemeriksaan apabila terdapat dugaan PPAT melanggar undang-undang maupun kode etik PPAT, sedangkan dalam hal pengawasan, MPP PPAT sebatas membantu Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan. MKP sebenarnya memiliki kewenangan pengawasan sekaligus pemeriksaan kode etik PPAT, namun berdasarkan Pasal 12 ayat (5) Permen Pengawasan PPAT maka MKP terhalang untuk melaksanakan kewenangannya.

3. Pembuatan akta notaris dan PPAT haruslah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik mengenai isi maupun bentuk aktanya. Suatu akta keterangan hak mewaris setidaknya harus memuat beberapa hal pokok, diantaranya adalah menyebutkan identitas pewaris, para ahli waris, data mengenai harta peninggalan dan bagian-bagian yang menjadi hak para ahli waris berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta keterangan hak mewaris harus menyebutkan seluruh ahli waris, meskipun terdapat ahli waris yang telah lama tidak diketahui keberadaannya. Ahli waris tersebut harus dijelaskan lebih lanjut apakah ia dianggap masih hidup atau sudah meninggal. Kemudian mengenai akta pembagian hak bersama, akta ini setidaknya harus mengandung beberapa hal, diantaranya adalah identitas para penghadap, bukti kepemilikan hak atas tanah atau satuan rumah susun, bukti adanya surat warisan baik yang dibuat oleh lurah, camat maupun notaris serta menyebutkan bagaimana pembagiannya. Suatu hak atas tanah dapat diberikan kepada 1 (satu) ahli waris saja atau dilakukan pembagian.



Pembuatan akta pembagian hak bersama juga harus memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik mengenai ahli waris yang berhak, mengenai wasiat dan mengenai pembagian harta peninggalan.

## **B. Saran**

1. Bentuk dan mekanisme pengawasan lembaga pengawas notaris maupun PPAT perlu diperjelas lagi dalam aturan hukumnya, terutama pada tiga lembaga yakni MPN, DK dan MKP. Ketidakjelasan bentuk dan mekanisme pengawasan dapat mengakibatkan ketidakpastian pelaksanaan pengawasan, karena bentuk dan mekanisme pengawasan merupakan garis besar suatu pengawasan.
2. Dualisme pengawasan yang terjadi pada pengawasan kode etik notaris dan kode etik PPAT harus segera diakhiri melalui perubahan dan/atau penambahan aturan hukum. Dualisme pengawasan ini mengakibatkan tumpang tindih kewenangan sehingga dapat terjadi perebutan kewenangan antar lembaga pengawas.
3. Mekanisme pengawasan yang dilaksanakan DK, MPP PPAT dan MKP seharusnya dilaksanakan sendiri, mandiri dan bebas intervensi dari organisasi profesi atau pemerintah. Pengawasan yang dilaksanakan bersama dengan organisasi profesi atau pemerintah dapat mengurangi independensi suatu pengawasan.
4. Kewenangan pengawasan dan pembinaan PPAT seharusnya didelegasikan langsung kepada MPP PPAT dan bukan kepada Kepala Kantor Wilayah

BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Pendelegasian kewenangan yang dilaksanakan kepada selain MPP PPAT dapat mengurangi eksistensi dan kewenangan MPP PPAT sehingga kehadiran MPP PPAT dianggap sebagai formalitas hadirnya suatu lembaga pengawas PPAT.

5. Dasar hukum yang mengatur mengenai MKP harus diperjelas oleh IPPAT sehingga tidak menimbulkan kerancuan, maka dari itu IPPAT harus menjelaskan dan membuka peluang bagi orang umum untuk mengakses Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga IPPAT.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Al-Quran & Hadits**

Al-Qur'an dan Terjemahnya. (2005). Bandung: CV Penerbit Jumanatul 'Ali-ART.

Hadits Riwayat Abu Dawud, At-Tirmidzi dan Ibnu Majah.

Hadits Riwayat Thabrani.

### **Buku**

Adjie, Habib. (2014). *Hukum Notaris Indonesia :Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.

Anshori, Abdul Ghafur. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. (Cetakan Pertama). Yogyakarta: UII Press.

Asofa, Burhan. (2001) *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Asshiddiqie, Jimly. (2006). *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. (Cetakan Kedua) Jakarta: Konstitusi Press.

Erwin, Muhammad. (2010). *Pendidikan Kewarganegaraan Republik Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.

Gaffar, Afan. (2006). *Politik Indonesia: Transisi Menuju Demokrasi*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia;, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Cetakan Ke-10, Jilid 1). Jakarta: Djambatan.

HR, Ridwan. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Huda, Ni'matul. (2015). *Ilmu Negara*. Jakarta: Rajawali Pers.

Is, Muhamad Sadi. (2015). *Pengantar Ilmu Hukum*. (Cetakan ke-1) Jakarta: Prenadamedia Group.

Julitriarsa. (1988). *Menejemen Umum*. Yogyakarta: BPPT.

- Kie, Tan Thong. (2000) *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*. (Buku ke I). Jakarta: PT Ihtiar Baru Van Hoeve.
- Koentjoro, Diana Hakim. (2004). *Hukum Administrasi Negara*. Tangerang: Ghalia Indonesia.
- Lubis, Suharwadi K. (1994) *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Murhaini, Suriansyah. (2014). *Manajemen Pegawai ASN Pemerintahan Daerah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Nawawi, Hadari. (1995). *Pengawasan Melekat di Lingkungan Aparatur Pemerintah*. Jakarta: Erlangga.
- Ngadino. (2020). *Rekonstruksi Ideal Pengawas Notaris Berbasis Hukum Progresif*. (Cetakan Pertama). Senarang: UPT Penerbit Universitas PGRI Semarang Press.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. (1993). *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*. (Cetakan Kedua). Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Parlindungan, A. P.. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Peragun, Effendi. (1994). *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Rahardjo, Satjipto. (1991). *Ilmu Hukum*. (Cetakan Ketiga). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Salindeho, John. (1993). *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sigian, S.P. (2003). *Filsafat Administrasi*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Simbolon, Maringan Masry. (2004). *Dasar-Dasar Administrasi dan Manajemen*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sjaifurrachman. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. (Cetakan ke I). Bandung: Mandar Maju.
- Soekanto, Soerjono & Mamuji, Sri. (2007). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.
- Soekanto, Soerjono. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

- Soemoatmodjo, Soetarjo. (1986). *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat lelang*. Yogyakarta: Liberty.
- Sopi. (2013). *Pengaruh Pengawasan dan Penilaian Prestasi Kerja terhadap Motivasi Pegawai kantor Bea dan Cukai tipe Madya*. Bandung.
- Sujamto. (1986). *Beberapa Pengertian di Bidang Pengawasan*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sujamto. (1987) *Aspek-Aspek Pengawasan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tobing, G.H.S. Lumban. (1999). *Peraturan Jabatan Notaris*. (Cetakan kelima). Jakarta: Airlangga.
- Usman, Husaini. (2003). *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara.

### **Jurnal/Karya Tulis Ilmiah**

- Ansari, Adi, “*Manajemen Supervisor: Rekayasa Islami*”, dalam **Ittihad Jurnal Kopertais Wilayah XI Kalimantan**, Volume 12 Nomor 22, Oktober 2014. url: <https://jurnal.uin-antasari.ac.id/index.php/ittihad/article/view/1680>
- Jalal, Abdul, Suwitno & Wahyuningsih, Sri Indah, “*Keterlibatan Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Turut Serta Melakukan Tindak Kejahatan Dalam Pemalsuan Dokumen*”, dalam Jurnal Akta, Volume 5 No. 1, Maret 2018. url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2551/1912>
- Maerani, Ira Alia, “*Islamic Justice Perspective on Notary the Perpetrators Criminal Action*”, dalam Jurnal Akta, Volume 7 Issue 1, March 2020, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/9759>
- Nuryawan, I Dewa Gede Oka & Sadnyini, Ida Ayu, “*Rekonstruksi Perjanjian Kerja Bersama Dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan*”, dalam Jurnal Analisis Hukum ,Volume 1, No 2, September 2018, <http://journal.undiknas.ac.id/index.php/JAH/article/download/415/pdf>
- Prio, B Sadono “*Kembali Berulah, Notaris Ubah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko*”, <https://www.suarakarya.id/detail/101985/Kembali-Berulah-Notaris-Ubah-Akta-Perjanjian-Pengikatan-Jual-Beli-Ruko>
- Rohmah, Noer, “*Pengawasan Pendidikan Dalam Perspektif Al-Qur’an Dan Hadits*”, dalam **Jurnal Pendidikan Ilmiah**, Volume 4 Nomor 2, Desember 2019. url : <https://core.ac.uk/download/pdf/276703439.pdf>

Samsirin, “*Konsep Manajemen Pengawasan dalam Pendidikan Islam*”, dalam **Jurnal At-Ta’dib Universitas Darussalam Gontor**. url: <https://ejournal.unida.gontor.ac.id/index.php/tadib/article/download/461/418>

Sholikhah, Entin & Hafidz, Jawade, “*Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Yang Diduga Melakukan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik*”, dalam **Jurnal Akta** Volume 4 Issue 1, Maret 2017. url: <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1570/1204>

Aryanto, Didik. (2006) ”*Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Grobogan*”. Tesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

Gandawidjaja, Yanly. (2002) ”*Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*”. Karya Ilmiah Universitas Katolik Parahyangan.

Putri, Ni Gusti Agung. (2018) “*Efektivitas Penerbitan Izin Lingkungan Pada Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Bali*”. Tesis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Wawolumaya, Jeany Elly. (2011) ”*Studi Perbandingan Tentang Pengawasan Notaris Dengan PPAT*”. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Susunan Organisasi Dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan Dan Pemberhentian, Serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris.

Kode Etik Notaris sebagaimana keputusan Ikatan Notaris Indonesia dalam Kongres Luar Biasa 29-30 Mei 2015.

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana terdapat pada Lampiran Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/Kep-4.1/Iv/2017.

### **Internet**

“Catat! Notaris “Dikawal” Dua Lembaga Etik”,  
<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt56dea68beec21/catat-notaris-dikawal-dua-lembaga-etik/>

“Divonis 13 Tahun, Notaris Cabul Adi Rimbawan Tak Terlihat Sedih”,  
<https://baliexpress.jawapos.com/read/2019/11/18/166415/>

“Kena Operasi Tangkap Tangan, Begini Perjalanan Kasus Kepala BPN Kota Semarang”,  
<https://www.tribunnews.com/regional/2018/03/23/kena-operasi-tangkap-tangan-begini-perjalanan-kasus-kepala-bpn-kota-semarang>

“Palsukan Tanda Tangan, Oknum Notaris Divonis 5 Bulan Penjara”,  
<https://pontianak.tribunnews.com/2015/11/13/palsukan-tanda-tangan-oknum-notaris-divonis-5-bulan-penjara>

“PP IPPAT Tekankan Pentingnya Anggota Memahami Aturan Organisasi”,  
<https://notarymagazine.com/pp-ippat-tekankan-pentingnya-anggota-memahami-aturan-organisasi/>