

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan dasar itulah mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas dan jabatannya, dapat memberikan honorarium kepada Notaris. Oleh karena itu, Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.¹

Institusi Notaris lahir di Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan kehendak negara atau Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara untuk menjalankan sebagian kewenangan negara di bidang hukum perdata, dengan membuat alat bukti tertulis yang diakui oleh negara, oleh karena itu, kepada Jabatan Notaris.²

Notaris sebagai suatu jabatan diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris di mana Undang-undang ini merupakan unifikasi di bidang

¹ Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia*, Cetakan Kedua, Bandung: Refika Adhitama, h. 14

² Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, 2016, *Memahami Majelis Kehormatan Notaris*, Semarang: Sinergi Offset, h. 1

pengaturan jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris³

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

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat 1, 2 dan 3 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Jabatan Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, hal ini diatur dalam Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan. Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi

³ Habib Adjie, *Undang-undang Jabatan Notaris sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris Renvoi Nomor 28 Tahun III 3 September 2005*. h. 38

subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya pemerintah. Dengan demikian Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya bersifat mandiri (*autonomous*), tidak memihak siapapun (*impartial*) dan tidak tergantung kepada siapapun (*independent*) yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris juga tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya. Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tapi tidak menerima gaji, pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu

Di dalam pekerjaannya, Notaris juga dituntut adanya akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat di mana kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata sehingga Notaris mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat. Dan masyarakat dapat menggugat secara perdata kepada Notaris untuk menuntut biaya, ganti rugi dan bunga, jika ternyata akta yang dibuat tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

Pasal 65 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol. Sedangkan Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Jadi, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun.⁴

Namun dalam prakteknya, Notaris/PPAT sering melakukan pelanggaran seperti dilansir dalam bahwa beberapa contoh pelanggaran terhadap kode etik Notaris oleh oknum Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya, yaitu

1. Notaris menempatkan pegawai/asistennya di suatu tempat tertentu antara lain : di kantor perusahaan, kantor bank yang menjadi klien Notaris tersebut, untuk memproduksi akta-akta yang seolah-oleh sama dengan dan seperti akta yang memenuhi syarat formal
2. Notaris lebih banyak waktu melakukan kegiatan diluar kantornya sendiri, dibandingkan dengan apa yang dilakukan di kantor serta wilayah jabatannya
3. Beberapa oknum Notaris untuk memperoleh kesempatan supaya dipakai jasanya oleh pihak yang berkepentingan antara lain instansi perbankan dan perusahaan real estate, berperilaku tidak etis atau melanggar harkat dan martabat jabatannya yaitu :

⁴Rudi Indrajaya dan Ika Ikamassari, 2015, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Yang Hilang*, Bandung: Visimedia, h.16

- a. Memberikan jasa imbalan berupa uang komisi kepada instansi yang bersangkutan, bahkan dengan permufakatan menyetujui untuk dipotong langsung secara prosentase dari jumlah honorarium, cukup besar, bahkan ada yang sampai 60%. Atau mengajukan permohonan seperti dan semacam rekanan dan menandatangani suatu perjanjian dengan instansi yang sebetulnya adalah klien dari Notaris itu sendiri dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh instansi tersebut
- b. Taktik banting harga yang terjadi di kalangan Notaris diakibatkan oleh Penumpukkan penempatan Notaris di suatu daerah tertentu. Hal ini menjadikan persaingan tidak sehat diantara kalangan Notaris. Hal ini akibat makin ketatnya persaingan pada profesi jabatan Notaris, sejalan dengan banyaknya berdiri praktik-praktik Notaris baru, oleh karena itu untuk menyiasati kondisi yang sedemikian sebagian Notaris memasang tarif untuk jasanya dengan harga dibawah standar.

Berdasarkan contoh di atas, masalah yang paling mendasar adalah etika dan moral seorang Notaris/PPAT, yang notabene adalah seorang pejabat umum. Kalau menyangkut etika dan moral, sulit mengaturnya dalam bentuk peraturan, bahkan di tingkat Kode Etik maupun tingkat Peraturan Umum sekalipun. Itu benar-benar menyangkut pribadi Notaris/PPAT yang bersangkutan. Dampak dari kasus tersebut para Notaris telah menyelewengkan tugas jabatannya dan mengambil pekerjaan di luar wewenangnya.

Sejak kehadiran institusi Notaris/PPAT di Indonesia, pengawasan terhadap notaris selalu dilakukan oleh lembaga peradilan dan pemerintah, bahwa tujuan dari pengawasan agar para notaris ketika menjalankan tugas jabatannya memenuhi semua persyaratan yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan demi untuk pengamanan dari kepentingan masyarakat, karena notaris diangkat oleh pemerintah bukan untuk kepentingan diri notaris sendiri tapi untuk kepentingan masyarakat yang dilayaninya.⁵

Kewenangan Majelis Pengawas Notaris dalam mengawasi kinerja Notaris juga pernah diajukan Juridical Review oleh Kant Kamal kepada Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Uji materi ini diajukan seorang direktur perusahaan, Kant Kamal. Pasal yang menguji mengenai persetujuan MPD dalam hal pemeriksaan proses hukum kepada Notaris, dinilai merugikan pemohon lantaran kasus yang dilaporkan melibatkan Notaris pernah di-SP3, meski Polda Metro Jaya telah memeriksa saksi-saksi terkait pembuatan akta otentik. Alasannya, tidak mendapat persetujuan MPD. Hal ini dianggap menghalangi proses penyidikan, sehingga pemohon tidak mendapatkan keadilan.

Atas permohonan uji materi tersebut, di dalam amar putusannya Majelis Mahkamah Konstitusi memutuskan mengabulkan permohonan uji materi Pasal 66 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diajukan Kant Kamal tersebut. Dalam putusannya, Mahkamah Konstitusi membatalkan frasa “dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah” dalam pasal yang diuji. Dengan

⁵ GHS. Lumban Tobing, 1983. *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga, Jakarta. h. 301

demikian, pemeriksaan proses hukum yang melibatkan pejabat Notaris tak perlu persetujuan Majelis Pengawas Daerah (MPD).

Menyatakan frasa ‘dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah’ bertentangan dengan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Mahkamah menyatakan proses peradilan guna mengambil dokumen dalam penyimpanan Notaris dan memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan dokumen-dokumen yang dibuatnya tidak perlu meminta persetujuan MPD. Prosedur persetujuan itu dinilai bertentangan dengan prinsip *equal protection* sebagaimana yang dijamin Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Menurut Mahkamah, perlakuan berbeda terhadap Notaris dapat dibenarkan sepanjang perlakuan itu masuk lingkup Kode Etik Notaris yakni sikap, tingkah laku, dan perbuatan Notaris yang berhubungan dengan moralitas. Sedangkan Notaris selaku warga negara dalam proses penegakan hukum pada semua tahapan harus diberlakukan sama di hadapan hukum seperti dijamin Pasal 27 ayat (1) dan Pasal 28D ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Mahkamah menilai ketentuan yang mengharuskan adanya persetujuan MPD bertentangan dengan prinsip independensi dalam proses peradilan dan bertentangan dengan kewajiban seorang Notaris sebagai warga negara. Dengan begitu, akan terhindarkan adanya proses peradilan yang berlarut-larut yang mengakibatkan berlarut-larutnya pula upaya penegakan keadilan yang akhirnya dapat menimbulkan pengingkaran terhadap keadilan itu sendiri.

Pasal 66 Ayat (1) UU Notaris berbunyi: Untuk kepentingan penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan Majelis Pengawas Daerah berwenang : (a) mengambil fotokopi Minuta Akta dan atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dalam penyimpanan Notaris, dan (b) memanggil Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris.

Di dalam pengawasan Notaris, maka berdasarkan Peraturan Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris, dibentuk Majelis Kehormatan Notaris.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris Majelis Kehormatan Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi Minuta Akta dan pemanggilan Notaris untuk hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris

Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Jadi, PPAT merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga merupakan Notaris yang diberi kekhususan dalam

hal pembuatan akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun,

Setelah berlakunya Undang-undang Jabatan Notaris yang baru yakni Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menggantikan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, putusan Mahkamah Konstitusi tersebut diakomodir di dalam Undang-undang tersebut sehingga dikhawatirkan akan ada Notaris/PPAT yang terlibat dalam kriminalisasi.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan Kode Etik?
2. Faktor-faktor apa sajakah yang menjadi kendala bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya?
3. Bagaimanaka jika Notaris/PPAT terkena pelanggaran Kode Etik hingga sampai terjadi kriminalisasi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan Kode Etik
2. Untuk menemukan faktor-faktor yang menjadi kendala bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tupoksinya

3. Untuk menganalisis jika Notaris/PPAT terkena pelanggaran Kode Etik hingga sampai terjadi kriminalisasi

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan di bidang ilmu hukum pada umumnya dan khususnya di bidang hukum menotariatan dan pengawasan Notaris/PPAT.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi para praktisi, ahli hukum dan staf ahli khususnya dalam pengawasan Notaris/PPAT.

E. Kerangka Berpikir/Kerangka Teoritis

1. Tinjauan Umum tentang Notaris

a. Pengertian Notaris

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Kewenangan Notaris di samping diatur di dalam Undang-undang Jabatan Notaris juga ada kewenangan yang ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan yang lain dalam arti peraturan perundang-undangan yang bersangkutan menyebutkan yang menegaskan agar perbuatan hukum tertentu wajib dibuat dengan akta Notaris.⁶

Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum⁷. Dengan dasar seperti ini mereka yang diangkat sebagai Notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya dapat memberikan honorarium kepada Notaris. Oleh karena itu Notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.

b. Pengaturan Kewenangan Notaris

⁶ Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia*, Cetakan Kedua, Bandung: Refika Adhitama, h. 40

⁷ S. Wojowasito. *Kamus Umum Belanda-Indonesia*, Ikhtiar Baru-Van Hoeven Jakarta. 1990. h. 80

Notaris merupakan suatu jabatan publik mempunyai karakteristik sebagai berikut

1) Sebagai jabatan

Undang-undang Nomor 2 Tahun 20014 tentang Jabatan Notaris merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia sehingga segala hal yang berkaitan dengan Notaris di Indonesia harus mengacu pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ⁸

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

2) Notaris mempunyai kewenangan tertentu

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris hanya dicantumkan dalam Pasal 15 ayat 1, 2 dan 3 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁸ Habib Adjie, *Undang-undang Jabatan Notaris sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris Renvoi* Nomor 28 Tahun III 3 September 2005. h. 38

Pasal 16 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa 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.

3) Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah

Pasal 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan (pasal 1 ayat angka 14 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya pemerintah. Dengan demikian Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya :

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

4) Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya

Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tapi tidak menerima gaji, pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu

5) Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat

Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata sehingga Notaris

mempunyai tanggung jawab untuk melayani masyarakat dapat menggugat secara perdata kepada Notaris dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat

Pasal 65 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol.

c. Kewajiban dan Larangan bagi Notaris

Pasal 1 ayat (7) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Sedangkan Pasal 1 ayat (8) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.

d. Pemberhentian Notaris

Pasal 7 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur mengenai pemberhentian Notaris sebagai berikut :

- 1) Dalam waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, yang bersangkutan wajib:
 - a) Menjalankan jabatannya dengan nyata;
 - b) Menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah; dan
 - c) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap atau stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati/Walikota di tempat Notaris diangkat.
- 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.”
- 3) Ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf d dirubah dan ditambah 1 (satu) huruf, yakni huruf e sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:
 - a) Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena:

- (1) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
 - (2) berada di bawah pengampunan;
 - (3) melakukan perbuatan tercela;
 - (4) melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris; atau
 - (5) sedang menjalani masa penahanan.
- b) Sebelum pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang.
- c) Pemberhentian sementara Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.
- d) Pemberhentian sementara berdasarkan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d berlaku paling lama 6 (enam) bulan.”

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti

telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.⁹

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia.¹⁰ PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA.

Mengingat pentingnya fungsi PPAT perlu kiranya diadakan peraturan tersendiri yang mengatur tentang PPAT sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 7 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, demikian juga setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan PPAT adalah “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun”.

Berdasarkan pasal tersebut diatas, maka pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan haruslah dibuat akta otentik. Tanpa adanya akta otentik

maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Dalam memberi pelayanan kepada masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah serta peraturan Jabatan PPAT. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan.¹¹

PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Untuk melindungi pihak yang memperoleh hak, maka akta otentik yang dibuat pada saat perolehan hak dilakukan merupakan alat pembuktian yang kuat yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut.

Adanya akta PPAT yang bermaksud membuat akta perjanjian pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak karena lelang yang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan jika akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar buku tanah, maka kepala Kantor Pertanahan memberikan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada pembeli.

3. Kode Etik

a. Pengertian Kode Etik

Kode Etik Notaris dan untuk selanjutnya akan disebut Kode Etik adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia yang selanjutnya akan disebut "Perkumpulan" berdasarkan keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk didalamnya pars Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus.

b. Manfaat Kode Etik

Penegakan kode etik adalah usaha melaksanakan kode etik sebagaimana mestinya, mengawasi pelaksanaannya supaya tidak terjadi pelanggaran dan jika terjadi pelanggaran memulihkan kode etik yang dilanggar itu supaya ditegakkan kembali. Karena kode etik adalah bagian dari profesi hukum positif maka norma-norma penegakan hukum Undang-undang juga berlaku pada penegakan kode etik. Karena kode etik bermuara pada hukum Undang-undang, maka terhadap pelanggaran kode etik sejauh merugikan kepentingan negara atau kepentingan umum, diberlakukan sanksi Undang-undang yang keras itu sesuai dengan berat ringannya pelanggaran yang dilakukan.¹²

¹² Abdulkadir Muhammad, 2006. *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Citra Aditya Bhakti, h. 39

Penyalahgunaan serta tindakan mengabaikan etika profesi menjadikan citra profesi hukum menjadi sangat memalukan. Citra profesi hukum yang seharusnya menjadi sebagai profesi terhormat, dengan adanya penyalahgunaan kini menjadi profesi yang kotor. Profesi hukum memang selalu berkenaan dengan masalah ataupun kasus yang terjadi dalam masyarakat. Tugas profesional hukum adalah menyelesaikan kasus tersebut. Bila dikatakan orang hukum selalu mencari masalah, hal itu dirasa merupakan suatu yang wajar. Namun harus dibedakan antara mencari masalah dengan membuat masalah.

Mencari masalah adalah tindakan aktif menggali dan menemukan permasalahan yang terjadi untuk diselesaikan. Namun perlu dilandasi dengan etika, misalnya tidak mempromosikan diri secara berlebihan kepada calon klien, melainkan bagaimana membuat klien percaya pada profesionalisme seorang profesional hukum. Perbedaan dengan membuat masalah ialah bahwa masalah tersebut belum ada tapi diada-adakan sendiri, atau suatu permasalahan yang sebenarnya sederhana justru dibuat rumit. Misalnya penyelesaian suatu kasus sederhana yang seharusnya dapat diselesaikan secara kekeluargaan namun oleh profesional hukum justru dibuat rumit, diperpanjang sampai ke pengadilan dengan dalih kepastian hukum.

Menjadi seorang profesional hukum seperti Notaris merupakan kebanggaan sebagai sebuah profesi yang terhormat. Namun melihat terjadinya banyak pelanggaran yang justru dilakukan oleh penegak hukum menunjukkan bahwa para profesional hukum lebih mengedepankan faktor ekonomi, yaitu mendapatkan uang sebanyak-banyaknya biarpun tidak etis. Muncullah penyelewengan seperti adanya mafia peradilan,

makelar kasus, dan lainnya yang merupakan bentuk suatu bentuk nyata pengkhianatan terhadap etika profesi

c. Kode Etik Notaris

Kewajiban Notaris

Pasal 3

Notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan Notaris wajib :

- 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) Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
- 5) Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.
- 6) Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- 7) Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa keNotarisan 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) buah 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 : Nama lengkap dan gelar yang sah; Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris. Tempat kedudukan; Alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.
- 10) Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan; menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan Perkumpulan.
- 11) Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib.
- 12) Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia.
- 13) Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan Perkumpulan.
- 14) Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali alasan-alasan yang sah.
- 15) 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.

- 16) Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.
- 17) Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam : Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris; Penjelasan Pasal 19 ayat (2) UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris; Isi Sumpah Jabatan Notaris; Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia.

Pasal 4

Notaris dan orang lain yang memangku clan menjalankan jabatan Notaris dilarang :

- 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 Iklan; Ucapan selamat, Ucapan belasungkawa, Ucapan terima

kasih, Kegiatan pemasaran, . Kegiatan sponsor, baik dalam bidang sosial, keagamaan, maupun olahraga

- 4) Bekerja sama dengan Biro jasa/orang/Badan Hukum yang pada hakekatnya bertindak sebagai perantara untuk mencari atau mendapatkan klien.
- 5) Menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh pihak lain.
- 6) Mengirimkan minuta kepada klien untuk ditanda tangani.
- 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) Mempekerjakan dengan sengaja orang yang masih berstatus karyawan kantor Notaris lain tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Notaris yang bersangkutan.
- 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 didalamnya terdapat kesalahan-kesalahan yang serius dan/atau membahayakan klien, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan kepada rekan sejawat yang bersangkutan atas kesalahan yang dibuatnya dengan cara yang tidak bersifat menggurui, melainkan untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut.
- 13) 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.
- 14) Menggunakan dan mencantumkan gelar yang tidak sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.
- 15) Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris, antara lain namun tidak terbatas pada pelanggaran-pelanggaran terhadap : Ketentuan-

ketentuan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Penjelasan pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Isi sumpah jabatan Notaris, hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau Keputusan-Keputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia tidak boleh dilakukan oleh anggota.

d. Kode Etik PPAT

Kewajiban PPAT

Pasal 3

Dalam rangka melaksanakan tugas dan jabatan para PPAT serta PPAT pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk :

Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT :

- 1) Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT ;
- 2) Menjunjung tinggi dasar Negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- 3) Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- 4) Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- 5) Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum

- 6) bekerja dengan penuh rasa tanggungjawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak;
- 7) memberikan pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya;
- 8) memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- 9) memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma; .
- 10) bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat;
- 11) menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korp PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif;
- 12) bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya;
- 13) menetapkan suatu kantor, dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-
- 14) Melakukan registrasi, memperbaharui profil PPAT, dan melakukan pemutakhiran data PPAT lainnya dikementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional;

- 15) Dalam hal seorang PPAT menghadapi dan/atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan sejawat yang ternyata didalamnya terdapat kesalahan-kesalahanyang serius dan/atau membahayakan klien, maka PPAT 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, segera setelah berhubungan dengan rekan sejawat yang membuat akta tersebut, maka kepada klien yang bersangkutan sedapat mungkin dijelsakan mengenai hal-hal yang salah dan cara memperbaikinya;
- 16) melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain : Peraturan Perundangan yang mengatur Jabatan PPAT, isi Sumpah Jabatan, Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan- keputusan lain yang telah ditetapkan oleh Perkumpulan IPPAT, misalnya : membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia, mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota perkumpulan.

Larangan

Pasal 4

Setiap PPAT, baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan maupun dalam kehidupan sehari-hari, dilarang :

- 1) Membuka/mempunyai kantor cabang atau kantor perwakilan;
- 2) secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi-kondisi tertentu;
- 3) mempergunakan media masayarakat bersifat promosi;
- 4) melakukan tindakan-tindakan yang pada hakekatnya mengiklankan diri antara lain tetapi tidak terbatas pada tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda, yaitu : 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; uang atau apapun, pensponsoran kegiatan apapun, baik sosial, kemanusiaan, olah raga dan dalam bentuk apapun, pemuatan dalam buku-buku yang disediakan untuk pemasangan iklan dan/atau promosi pemasaran; mengirim karangan bunga atas kejadian apapun dan kepada siapapun yang dengan itu nama anggota terpampang kepada umum, baik umum terbatas maupun umum tak terbatas, mengirim orang-orang selaku “salesman” ke berbagai tempat/lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan

akta, dan tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.

- 5) 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;
- 6) mengadakan usaha-usaha yang menjurus ke arah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan PPAT, termasuk namun tidak terbatas pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;
- 7) melakukan perbuatan ataupun persaingan yang merugikan sesama rekan PPAT, baik moral maupun material ataupun melakukan usaha-usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya semata-mata;
- 8) mengajukan permohonan, baik lisan maupun tertulis kepada instansi-instansi, perusahaan-perusahaan, lembaga-lembaga ataupun perseorangan untuk ditetapkan sebagai PPAT dari instansi, perusahaan atau lembaga tersebut, baik tanpa apalagi disertai pemberian insentif tertentu, termasuk namun tidak terbatas pada penurunan tarif yang jumlahnya/besarnya lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perseorangan tersebut kepada PPAT tersebut;
- 9) menerima/memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain; kecuali telah mendapat izin dari PPAT pembuat rancangan;

- 10) berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan langsung kepada klien yang bersangkutan maupun melalui perantara orang lain;
- 11) 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, dimana 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. Selanjutnya, akta-akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya
- 12) mengirim minuta kepada klien-klien untuk ditandatangani oleh klien-klien tersebut;
- 13) menjelek-jelekan dan/atau mempersalahkan rekan PPAT atau akta yang dibuat olehnya;

- 14) menahan berkas seseorang dengan maksud untuk “memaksa” orang itu agar membuat akta kepada PPAT yang menahan berkas tersebut;
- 15) menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta yang dibuat oleh/di hadapan PPAT yang bersangkutan;
- 16) membujuk dan/atau memaksa klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya ataupun untuk pindah dari PPAT lain;
- 17) 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;
- 18) melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai pelanggaran terhadap Kode Etik PPAT, antara lain pelanggaran-pelanggaran terhadap : ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT, isi Sumpah Jabatan, 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.

4. Pengawasan Notaris/PPAT

a. Pengertian Pengawasan Notaris

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 menegaskan yang dimaksud dengan pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan kuratif termasuk kegiatan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas terhadap Notaris. Dengan demikian ada 3 (tiga) tugas yang dilakukan oleh Majelis Pengawas yaitu sebagai berikut ¹³:

- 1) Pengawasan preventif
- 2) Pengawasan kuratif
- 3) Pembinaan

b. Majelis Kehormatan Notaris

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 tentang Majelis Kehormatan Notaris adalah suatu badan yang mempunyai kewenangan untuk melaksanakan pembinaan Notaris dan kewajiban memberikan persetujuan atau penolakan untuk kepentingan penyidikan dan proses peradilan, atas pengambilan fotokopi Minuta Akta dan pemanggilan Notaris untuk

¹³ Soegondo Notodisoerjo, 1982. *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*. Jakarta : Rajawali. h. 39

hadir dalam pemeriksaan yang berkaitan dengan Akta atau Protokol Notaris yang berada dalam penyimpanan Notaris

Majelis Kehormatan Notaris Pusat dibentuk oleh Menteri dan berkedudukan di ibukota Negara Republik Indonesia. Majelis Kehormatan Notaris Wilayah dibentuk oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri dan berkedudukan di ibukota Provinsi.

Majelis Kehormatan Notaris Pusat terdiri atas unsur: pemerintah, Notaris; dan ahli atau akademisi.

Majelis Kehormatan Notaris Pusat beranggotakan 7 (tujuh) orang terdiri atas: 1 (satu) orang ketua, 1 (satu) orang wakil ketua; dan 5 (lima) orang anggota.

Ketua dan wakil ketua Majelis Kehormatan Notaris Pusat harus berasal dari unsur yang berbeda dan dipilih dari dan oleh anggota

c. Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 35 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan sebagai berikut :

- 1) Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan dengan :
 - a) Penetapan peraturan mengenai ke-PPAT-an sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
 - b) Penetapan peraturan dan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan tugas PPAT

- c) Sosialisasi kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis kepada para PPAT;
 - d) Pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban-kewajiban PPAT;
 - e) Pengenaan tindakan administratif terhadap PPAT yang melanggar larangan atau melalaikan kewajibannya.
- 2) Dalam rangka pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT Kantor Pusat Badan Pertanahan Nasional :
- a) Memberikan petunjuk teknis mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
 - b) Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT Kepala Kantor Wilayah :
- a) Menyampaikan dan menjelaskan kebijaksanaan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas jabatan PPAT yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

d. Pemeriksaan Notaris

Pasal 70 huruf b Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 menentukan bahwa Majelis Pengawas Notaris Daerah (MPD) berwenang untuk melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) tahun sekali atau setiap waktu yang dianggap perlu. Majelis atau Tim Pemeriksa dengan tugas seperti ini hanya ada pada Majelis Pengawas Notaris Daerah (MPD) saja, yang merupakan tugas pemeriksaan rutin atau setiap waktu yang diperlukan dan langsung dilakukan di kantor Notaris yang bersangkutan.

Pemeriksaan yang dilakukan Tim Pemeriksa meliputi pemeriksaan : Kantor Notaris, surat pengangkatan sebagai Notaris, berita acara sumpah jabatan Notaris, surat keterangan izin cuti Notaris, sertifikat cuti Notaris, Protokol Notaris (minuta akta, buku daftar akta, buku khusus untuk mendaftarkan surat di bawah tangan, buku daftar prioritas, buku daftar wasia, keadaan arsip, keadaan penyimpanan akta, uji petik terhadap akta, penyerahan protokol berumur 25 tahun atau lebih, jumlah pegawai, sarana kantor dan lain-lain¹⁴.

e. Wewenang Majelis Pengawas Notaris Menjatuhkan Sanksi

Pasal 73 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Majelis Pengawas berwenang untuk menjatuhkan sanksi berupa teguran lisan dan teguran secara tertulis dan dalam Keputusan Menteri angka 2 butir 1 menentukan bahwa Majelis Pengawas juga berwenang untuk menjatuhkan seluruh sanksi.

¹⁴ *Ibid.* h. 41

Wewenang Majelis Pengawas yaitu mengenai penjatuhan sanksi dalam Pasal 84 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dalam angka 3 butir 1 Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 39.PW.07.10 Tahun 2004 bahwa Majelis Pengawas mempunyai kewenangan untuk melaksanakan sanksi yang tersebut dalam Pasal 84 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, di mana merupakan sanksi perdata yang dalam pelaksanaannya tidak memerlukan perantara Majelis Pengawas.

Pelaksanaan sanksi tersebut tidak serta merta berlaku, tapi harus ada proses pembuktian melalui gugatan bahwa akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta batal demi hukum¹⁵.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu menekankan pada penguraian serta penafsiran data yang dikaitkan dengan kaidah-kaidah hukum atau doktrin-doktrin yang dianut dan dijadikan pedoman untuk diterapkan pada suatu kasus sehingga penyajiannya berpangkal pada asas-asas dan teori-teori dan doktrin serta perundang-undangan yang berlaku¹⁶

2. Spesifikasi Penelitian

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Ronny Hanintjo Soemitro, 1982. *Metode Penelitian Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta h.. 16

Spesifikasi penelitian ini adalah bersifat deskriptif sesuai dengan masalah dan tujuan dalam penelitian yakni prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tupoksinya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan Kode Etik. Penelitian menggambarkan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah yang diteliti. Dengan kata lain penelitian ini hanya terbatas pada penggambaran satu atau lebih gejala tanpa perlu mengaitkan dengan gejala-gejala tersebut dalam suatu penjelasan kausal.¹⁷

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang isinya membahas bahan hukum primer berupa makalah-makalah dan kepustakaan berupa buku literatur yang membahas mengenai prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan Kode Etik
- c. Bahan hukum tertier yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder, terdiri dari

¹⁷ Soerjono Soekanto, 1982. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali, Jakarta. h. 89

- 1) Kamus hukum
- 2) Kamus Besar Bahasa Indonesia
- 3) Artikel-artikel dan laporan-laporan dari media massa (Surat kabar, jurnal hukum, majalah dan sebagainya)

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai data utama berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier untuk memperoleh data yang relevan guna menjawab persoalan-persoalan yang ada yakni prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tupoksinya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan Kode Etik. Guna melengkapi data, selain data sekunder sebagai data utama juga digunakan data primer berupa wawancara sebagai data pelengkap. Oleh karena itu teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan 2 (dua) alat pengumpul data yaitu studi kepustakaan dan wawancara

- a. Studi kepustakaan yaitu pencarian data yang didasarkan bukti-bukti yang kuat yang dilakukan dengan cara mempelajari beberapa peraturan perundang-undangan, literatur yang ada hubungannya dengan objek penelitian. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan dasar atau landasan yang bersifat teoritis dari permasalahan prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tupoksinya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan Kode Etik sekaligus untuk kepentingan analisis

- b. Wawancara yaitu pengumpulan data atau pencarian data dengan menggunakan wawancara secara langsung dan bebas terbuka dengan hakim yang memutuskan kasus yang berkaitan dengan penelitian ini. wawancara ini dilakukan untuk memperoleh data yang sifatnya memberi penjelasan atau penegasan dari data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, sehingga wawancara dalam penelitian ini bukan merupakan metode pengumpulan data yang pokok hanya sebagai tambahan atau pelengkap.

5. Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan, dikelompokkan, diseleksi dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode normatif kualitatif dengan cara menginterpretasikan data berdasarkan teori-teori hukum, peraturan perundang-undangan dan pengertian hukum yang berkaitan dengan prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan Kode Etik.

G. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab yang masing-masing bab menguraikan sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, menguraikan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian

Bab II Kajian Pustaka, menguraikan tentang Tinjauan Umum tentang Notaris, PPAT, Kode Etik dan Pengawasan Notaris/PPAT

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan. Menguraikan hasil-hasil penelitian yang dilakukan dan pembahasan yang meliputi 1) Prinsip kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tupoksinya dalam upaya pencegahan kriminalisasi berdasarkan Kode Etik, 2) Faktor-faktor yang menjadi kendala bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tupoksinya, dan 3) Notaris/PPAT terkena pelanggaran Kode Etik hingga sampai terjadi kriminalisasi

Bab V Penutup yakni Simpulan dari penelitian dari penelitian ini saran-saran yang direkomendasikan peneliti

Penelitian ini juga dilengkapi dengan daftar pustaka