

BAB III

AKIBAT HUKUM TERHADAP NOTARIS DAN PPAT DENGAN WILAYAH KERJA YANG BERBEDA

3.1. Kewenangan Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta otentik

3.1.1. Pengertian dan Kewenangan Notaris

Notaris merupakan suatu jabatan yang diciptakan oleh Negara berdasarkan undang-undang. Seseorang yang memiliki gelar akademisi hukum, tidak dapat menjadi Notaris apabila tidak melalui pengangkatan yang dilakukan oleh Menteri.⁴⁰

Pasal 1 ayat 1 UUJN Perubahan memberikan pengertian mengenai Notaris, yang berbunyi sebagai berikut:

“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.”

Menurut Kamus Hukum menerangkan pengertian mengenai jabatan Notaris, yaitu : ⁴¹

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh sesuatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya,

⁴⁰ Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan perundang-Undangan Terbaru*, (Jakarta: Dunia Cerdas, 2013), hlm.75.

⁴¹ Charlie Rudyat, *Kamus Hukum*, (Pustaka Mahardika), halaman 319.

menyimpan aktanya dan memberikan, salinan dan kutipannya, semua itu sebegitu jauh pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.”

Pasal 2 UUJN menyebutkan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, selanjutnya dalam Pasal 3 UUJN Perubahan dijelaskan bahwa untuk dapat diangkat menjadi Notaris, maka harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris. Notaris merupakan pejabat yang diangkat oleh negara untuk mewakili kekuasaan umum negara dalam melakukan pelayanan hukum kepada masyarakat dalam bidang hukum perdata demi terciptanya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.

Notaris merupakan suatu Jabatan Umum yang mempunyai karakteristik, yaitu:⁴²

1. Sebagai Jabatan. Undang-Undang 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 Notaris di Indonesia harus mengacu kepada Undang-Undang Jabatan Notaris. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.
2. Notaris mempunyai kewenangan tertentu. Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Menurut Pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang Notaris adalah membuat akta, bukan membuat surat, seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau membuat surat lain, seperti Surat Keterangan

⁴² Habib Adjie III. *Loc.cit*, hlm. 15-16

Waris (SKW). Ada beberapa akta autentik yang merupakan wewenang Notaris dan juga menjadi wewenang pejabat atau instansi lain, yaitu:

- a. Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 KUHPerdara);
- b. Akta berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (Pasal 1227 KUHPerdara);
- c. Akta berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (Pasal 1405 dan 1406 KUHPerdara);
- d. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang);
- e. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT); dan
- f. Membuat akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (3) UUPJN merupakan wewenang yang akan ditentukan kemudian berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Berkaitan dengan wewenang tersebut, jika Notaris melakukan tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*non executable*), dan pihak atau mereka yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke pengadilan negeri.

3. Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah.

Pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan (Pasal 1 ayat angka 14 Undang-Undang

Jabatan Notaris). Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya. 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.
- d. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya. Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, Notaris tetap 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.

Notaris sebagai pejabat umum merupakan sebuah profesi hukum yang memiliki posisi yang sangat strategis dalam pembangunan Indonesia. Sejak berlakunya UUJN maka Notaris berada di bawah kewenangan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, maka dari itu yang dapat mengangkat dan memberhentikan Notaris hanyalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Untuk dapat diangkatnya seseorang menjadi seorang Notaris harus memenuhi persyaratan tertentu. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 UUJN Perubahan. Setelah persyaratan untuk diangkat menjadi Notaris telah terpenuhi, maka sebelum menjalankan jabatan wajib mengucapkan

Sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Pengucapan sumpah/janji tersebut dilakukan paling lambat 60 hari. Jika tidak terpenuhi maka keputusan pengangkatan sebagai Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri.

Notaris sebagai pejabat umum atau organisasi profesi dalam menjalankan tugasnya dapat berhenti atau diberhentikan karena alasan-alasan tertentu. Di dalam pasal 8 ayat (1) UUJN Perubahan dinyatakan bahwa Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat, karena:

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

Sementara itu dalam kaitannya dengan ketentuan pasal 9 ayat (1) UUJN Perubahan diatas, maka Notaris dapat diberhentikan sementara dari jabatannya karena:

- a. dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- b. berada di bawah pengampunan;
- c. melakukan perbuatan tercela;
- d. melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris ; atau
- e. sedang menjalani masa penahanan.

Seorang notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan wewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang melingkarinya. Dengan kata lain kewajiban notaris yang telah ditentukan UUJN untuk memberikan jaminan kepastian, keterlibatan dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang membutuhkan jasa notaris.

Secara yuridis, kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang kepada Notaris ialah membuat akta autentik, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 UUJN Perubahan. Kedudukan Notaris adalah sebagai pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya.

Adapun kewenangan yang dimiliki Notaris, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) UUJN Perubahan, yang antara lain:

- a. 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 sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- b. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- 2) Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- 3) Membuat kopi dari asli dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau;
- 7) Membuat akta risalah lelang.

Notaris berwenang melakukan semua pembuatan akta untuk semua tindakan-tindakan kecuali untuk suatu tindakan yang menjadi kewenangan pjabat lain yang telah diatur oleh Undang-Undang , seperti akta-akta pada catatan sipil yang harus dibuat oleh pegawai catatan sipil serta akta-akta lainnya yang dibuat oleh pejabat yang mempunyai kewenangan atas akta itu.

3.1.2. Kedudukan Notaris Dalam Hal Pembuatan Akta

Dalam menjalankan tugas jabatannya, wewenang Notaris wajib hanya meliputi satu daerah tempat kedudukannya. Dengan demikian, Notaris wajib hanya memiliki satu kantor, tidak diperbolehkan mempunyai kantor cabang, perwakilan, dan/atau bentuk lainnya. Selain itu, Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya diluar tempat kedudukannya. Artinya, akta

Notaris harus disahkan di Kantor Notaris, apabila hal ini dilanggar maka akta yang dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan yang sempurna dan hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan.

Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota, yaitu kedudukan yang berkenaan dengan pengangkatan sebagai notaris oleh Kantor kementerian Hukum dan HAM RI, Namun demikian dalam cakupan wilayah kerja, notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan di luar tempat kedudukannya. Kedudukan notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik disebutkan dalam Pasal 1 Ayat 1 UUJN Perubahan.

Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik memiliki wilayah kerja yang diatur dalam Pasal 18 ayat 1 UUJN, yang menyebutkan :

- a) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota;
- b) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Notaris juga wajib memiliki kedudukan kantor yang diatur dalam dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 yang menyebutkan :

- a) Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu tempat kedudukannya,
- b) Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya.

Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 18 UUN). Artinya, notaris tersebut berwenang untuk membuat akta sepanjang perbuatan hukum tersebut dilakukan masih dalam wilayah kerjanya, yang meliputi seluruh propinsi di tempat kedudukan notaris yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri Nomor 19 Tahun 2021 tentang Formasi Jabatan Notaris dan Penentuan Kategori Daerah, kategori wilayah Jabatan Notaris, yaitu sebagai berikut :

a. Kategori Daerah A, meliputi :

Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kota Administrasi Jakarta Barat, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kota Administrasi Jakarta Utara, Kota Administrasi Jakarta Timur, Kota Medan, Kota Bandung, Kota Semarang, Kota Surabaya dan Kota Makassar.

b. Kategori Daerah B, meliputi :

Kabupaten Deli Serdang, Kota Pekanbaru, Kota Batam, Kota Palembang, Kota Tangerang, Kabupaten Tangerang, Kota Tangerang Selatan, Kota Bekasi, Kabupaten Bekasi, Kota Depok, Kabupaten Bogor, Kabupaten Bandung, Kabupaten Karawang, Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kabupaten Sidoarjo, Kabupaten Gresik, Kabupaten Pasuruan dan Kabupaten Badung.

c. Kategori Daerah C, meliputi :

Kabupaten/Kota yang tidak termasuk dalam Kategori Daerah A dan Kategori Daerah B.

Menurut Pasal 11 Peraturan Menteri diatas, bahwa Kategori A dan Kategori B hanya diperuntukkan bagi perpindahan wilayah jabatan Notaris, sedangkan menurut Kategori Daerah C diperuntukkan bagi pengangkatan pertama kali Notaris atau perpindahan wilayah jabatan Notaris.

3.1.3. Pengertian dan Kewenangan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam Bahasa Belanda disebut dengan *land titles registrar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah di negara Republik Indonesia.⁴³

Dalam pasal 1 Perubahan Peraturan Jabatan PPAT, menyebutkan bahwa PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu.

Secara normatif, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya.

⁴³ Salim HS I, *Loc.Cit*, hlm. 85.

Keberadaan Jabatan PPAT dapat ditemukan di pasal 26 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa jual beli, tukar menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa PPAT memiliki tugas pokok, yaitu :

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

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

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya, sedangkan PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 3 Peraturan Jabatan PPAT).

PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta (Pasal 4 Peraturan Jabatan PPAT).

Dalam hal pembuatan akta, PPAT memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya suatu Akta PPAT, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/ Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.⁴⁴ Akta PPAT adalah Akta tanah yang

⁴⁴ Salim HS, *Ibid*, hlm 67

dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

3.1.4. Kedudukan PPAT Dalam Hal Pembuatan Akta

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum, maka PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai pengacara atau advokat, pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah.⁴⁵

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

PPAT harus berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penetapan lain dari pejabat yang berwenang mengangkat PPAT. Untuk keperluan pelayanan masyarakat yang dapat menjangkau tempat yang jauh dari kantor PPAT, PPAT dapat melaksanakan jabatannya di luar kantor sepanjang masih dalam daerah kerja PPAT. Dalam hal PPAT merangkap jabatan Notaris, maka kantor tempatnya melaksanakan tugas jabatan Notaris menjadi kantor PPAT pula. PPAT tidak

⁴⁵ Addien Iftitah, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, Lex Privatum*, Vol.II/No. 3/Ags-Okt/2014.

dapat mempunyai kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat.

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

Dalam hal terjadi pemekaran Kabupaten/Kota maupun pemekaran Provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT tersebut dapat mengajukan permohonan pindah daerah kerja kepada Menteri secara tertulis mengenai perubahan tempat kedudukan PPAT atau daerah kerja PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud, dengan jangka waktu 90 (sembilanpuluh) hari. Dalam masa peralihan selama 90 (sembilan puluh) hari, PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang terletak di tempat kedudukan yang baru maupun yang lama. (Pasal 13 Perubahan Peraturan Jabatan PPAT).

Dengan kata lain PPAT masih dapat membuat akta dalam masa peralihan daerah kerja selama waktu yang telah ditentukan, akan tetapi apabila waktu yang sudah ditentukan tersebut habis, maka akta yang dibuat oleh PPAT dapat diragukan keabsahannya, karena PPAT tersebut sudah tidak berwenang lagi dalam membuat akta di daerah kerja yang sebelumnya.

PPAT yang merangkap sebagai Notaris dan tidak mengikuti wilayah kerja Notaris, maka PPAT tersebut tidak diperbolehkan melakukan perbuatan hukum terkait akta yang dibuatnya. Karena dalam Pasal 7 ayat 1 Perubahan Peraturan Jabatan PPAT telah menyebutkan bahwa PPAT yang merangkap sebagai Notaris harus mengikuti tempat kedudukan Notarisnya.

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

- a. Jumlah kecamatan di daerah yang bersangkutan ;
- b. Tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan ;
- c. Jumlah bidang tanah yang sudah bersertipikat di daerah yang bersangkutan ;

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

Formasi PPAT tersebut ditetapkan secara periodik dan ditinjau kembali apabila terjadi perubahan pada factor-faktor penentu sebagaimana dimaksud di atas. Apabila formasi PPAT untuk pengangkatan PPAT, kecuali apabila jumlah PPAT yang ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau formasinya ditambah.

Ketentuan Pasal 12, dan Pasal 12 A Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yang diundangkan pada tanggal 22 Juni 2016, menyebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah propinsi. PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di propinsi yang menjadi bagian dari daerah kerjanya, yang diatur sebelumnya dalam Pasal 12 Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten/kota. Namun demikian pengaturan mengenai perubahan daerah kerja PPAT tersebut sampai dengan saat ini belum dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya mengingat masih diperlukan aturan khusus yang mengatur hal tersebut.

3.2. Kedudukan Hukum Terhadap Notaris dan PPAT Yang Menjalankan Jabatannya Di Wilayah Kerja Yang Berbeda.

3.2.1. Kewajiban dan Larangan Notaris Dalam Menjalankan Jabatannya

Seorang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus memiliki keterampilan profesi di bidang hukum juga harus dilandasi dengan tanggungjawab dan moral yang tinggi serta pelaksanaan terhadap tugas jabatannya maupun nilai-nilai dan etika, sehingga dapat menjalankan tugas jabatannya sesuai dengan ketentuan hukum dan kepentingan masyarakat. Notaris dalam melaksanakan tugasnya secara profesional harus menyadari kewajibannya, bekerja sendiri, jujur, tidak berpihak dan penuh rasa tanggungjawab dan memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan umum (public). Dalam melaksanakan tugas dan jabatannya seorang Notaris harus berpegang teguh pada Kode Etik Jabatan Notaris dan Peraturan yang terkait mengenai Jabatan Notaris. Sebab tanpa itu, harkat dan martabat profesionalisme yang ada pada diri seorang Notaris akan hilang.

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan. Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, apabila tidak dilaksanakan ataupun dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi kepada Notaris yang melanggar kewajiban tersebut.

Kewajiban Notaris menurut Pasal 16 ayat (1) UUJN Perubahan adalah :

- 1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib :

- a. Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. 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 bulannya;

- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementrian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya ditulis nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan Akta dihadapan 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.

Seorang Notaris juga mempunyai kewajiban yang diatur dalam Pasal 3 Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, yang ditetapkan di Banten, Tanggal 29-30 Mei Tahun 2015, yaitu:

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik karena Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara di bidang hukum privat, merupakan jabatan kepercayaan dan jabatan terhormat.
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris.
 - 1) Notaris harus menyadari bahwa perilaku diri dapat mempengaruhi jabatan

yang diembannya.

- 2) Kehormatan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perkumpulan.
3. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan ;
4. Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris.
 - 1) Jujur terhadap diri sendiri, terhadap klien dan terhadap profesi.
 - 2) Mandiri dalam arti dapat menyelenggarakan kantor sendiri, tidak bergantung pada orang atau pihak lain serta tidak menggunakan jasa pihak lain yang dapat mengganggu kemandiriannya.
 - 3) Tidak berpihak berarti tidak membela/menguntungkan salah satu pihak dan selalu bertindak untuk kebenaran dan keadilan.
 - 4) Penuh rasa tanggung jawab dalam arti selalu dapat mempertanggung jawabkan terhadap kepercayaan yang diembannya.
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas padabilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.
 - 1) Menyadari ilmu selalu berkembang.
 - 2) Hukum tumbuh dan berkembang bersama dengan perkembangan masyarakat.
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan 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 satu buah papan nama di depan/ di lingkungan kantornya dengan ukuran 100 cm x 40 cm; 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm.
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 yang ditetapkan perkumpulan.
14. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah.
15. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari.
16. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.

Sebagaimana termuat dalam Pasal 19 UUJN Perubahan disebutkan bahwa :

- a. Notaris wajib mempunyai hanya satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.

- b. Tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.

Selanjutnya, kewajiban Notaris diatur juga di dalam Pasal 37 UUJN Perubahan, yaitu :

- a. Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.
- b. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
 - 1) peringatan lisan;
 - 2) peringatan tertulis;
 - 3) pemberhentian sementara;
 - 4) pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat.”

Selain memiliki kewajiban, Notaris mempunyai larangan-larangan. Larangan menurut Kamus besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai perintah (aturan) yang melarang suatu perbuatan. Adanya larangan bagi Notaris dimaksudkan untuk menjamin kepentingan masyarakat yang memerlukan jasa Notaris. Notaris dalam melakukan atau menjalankan Tugas dan jabatannya diatur dalam Pasal 17 UUJN yaitu mengenai larangan menjadi seorang Notaris.

Dalam Pasal 17 UUJN Perubahan menyatakan bahwa 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 jabatan sebagai pejabat 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 diluar tempat kedudukan Notaris.
- h. Menjadi Notaris pengganti.
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, dan kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Selanjutnya dalam Pasal 4 Kode Etik Notaris, disebutkan juga larangan-larangan mengenai Notaris dan orang lain yang memegang dan menjalankan jabatan. Notaris dilarang :

1. Mempunyai lebih dari 1 (satu) kantor, baik kantor cabang ataupun kantor perwakilan.
2. Memasang papan Hama 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;

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. Menjelekkan 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 etas 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 pelanggaranpelanggaran terhadap :
 - a. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang JabatanNotaris;
 - b. Penjelasan pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - c. Isi sumpah jabatan Notaris; d. Hal-hal yang menurut ketentuan Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga dan/atau KeputusanKeputusan lain yang telah ditetapkan oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia tidak boleh dilakukan oleh anggota.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, dapat dikatakan bahwa kedudukan akta notaris sebagai alat bukti tertulis dalam sistem hukum Indonesia merupakan akta otentik karena telah memenuhi syarat-syarat yang ada dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi apabila peran dan fungsi notaris dalam menjalankan jabatannya tidak memperhatikan aspek kehati-hatian,

kecermatan dan kejujuran dapat juga berdampak pada pertanggungjawaban secara pidana.

Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan mengemban sebagai tugas Negara, Notaris tidak bisa menghalalkan segala cara untuk mencapai kesuksesan profesionalnya. Oleh karenanya untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan diri Notaris sendiri, klien, organisasi profesi, Negara maupun masyarakat pada umumnya, seorang Notaris harus patuh dan taat terhadap ketentuan pelaksanaan jabatan maupun kode etik profesinya.

3.2.2. Kewajiban dan Larangan PPAT Dalam Menjalankan Jabatannya

Dalam menjalankan serta melaksanakan tugasnya, seorang PPAT memiliki pedoman dan aturan yang dijadikan dasar dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya agar tidak terjadi penyimpangan dan pelanggaran kode etik sebagai seorang PPAT.

Kode etik PPAT adalah seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh serta diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan yang berlaku bagi serta wajib ditaati oleh anggota perkumpulan Ikatan Pejabat Pembuan Akta Tanah yang selanjutnya disebut IPPAT dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai PPAT, termasuk didalamnya para PPAT Pengganti.

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT juga mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan, kewajiban PPAT telah ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan PPAT. Kewajiban tersebut antara lain :

1. Menjunjung tinggi nilai-nilai Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, dan NKRI;
2. Mengikuti pelantikan serta pengangkatan sumpah jabatan sebagai seorang PPAT;
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan PBB setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
4. Menyerahkan protokol PPAT;
5. Membebaskan uang jasa PPAT kepada orang yang kurang mampu dan dapat dibuktikan secara sah;
6. Membuka kantor PPAT setiap hari kerja terkecuali sedang melaksanakan cuti atau ketika hari libur resmi dengan lama jam kerja kantor PPAT paling tidak sama dengan lama jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
7. Berkantor hanya disatu kantor dan dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
8. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan terapan cap/stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
9. Melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;

10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya telah ditetapkan oleh Kepala Badan;
11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

PPAT memiliki kewajiban dan larangan yang tidak boleh dilakukan oleh seorang PPAT, dan apabila terjadi pelanggaran kode etik maka PPAT akan dikenakan sanksi. Kewajiban adalah sikap, perilaku dan perbuatan atau tindakan berupa apapun oleh anggota perkumpulan IPPAT untuk menjaga dan memelihara citra serta wibawa dan menjunjung tinggi keluhuran harkat dan martabat jabatan PPAT. Sedangkan Pelanggaran adalah semua perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh anggota perkumpulan IPPAT yang dapat menurunkan harkat dan martabat jabatan PPAT, sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan kode etik PPAT. Dalam hal ini larangan yang dimaksud adalah sikap, perilaku atau perbuatan serta tindakan berupa apapun yang harus ditinggalkan atau dengan kata lain tidak boleh dilakukan oleh para anggota perkumpulan IPPAT yang dikhawatirkan akan menurunkan citra serta wibawa lembaga PPAT ataupun harkat dan martabat jabatan PPAT.

Pasal 4 Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya PPAT dilarang :

- a. Membuka atau mempunyai kantor cabang perwakilan;
- b. Secara langsung mengikutsertakan atau menggunakan perantara-perantara dengan mendasarkan pada kondisi tertentu;
- c. Menggunakan media massa yang bersifat promosi;

d. Melakukan tindakan-tindakan yang mengiklankan diri antara lain:

- 1) Memasang iklan dalam surat kabar, majalah, perusahaan, biro jasa, biro iklan yang memuat isi nama, alamat, nomor telepon, maupun ucapan selamat dan dukungan serta sumbangan;
- 2) Uang atau apapun yang berupa kegiatan pensponsoran apapun, baik sosial, kemanusiaan dan dalam bentuk apapun untuk pemasangan iklan dan promosi pemasaran;
- 3) Mengirim orang-orang yang berperan sebagai salesman ke berbagai lokasi untuk mengumpulkan klien dalam rangka pembuatan akta; dan 4) Tindakan berupa pemasangan iklan untuk keperluan pemasaran atau propaganda lainnya.

e. Memasang papan nama dengan cara dan atau bentuk diluar batas-batas kewajaran dan di beberapa tempat diluar lingkungan Kantor PPAT yang bersangkutan;

f. Mengadakan usaha-usaha yang menjurus kearah timbulnya persaingan yang tidak sehat dengan sesama rekan kerja, baik secara langsung maupun tidak langsung, termasuk pada penetapan jumlah biaya pembuatan akta;

g. Melakukan perbuatan ataupun persaingan yang dapat merugikan sesama rekan kerja PPAT, baik kerugian moral maupun material, serta melakukan usaha untuk mencari keuntungan bagi dirinya;

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 lebih rendah dari tarif yang dibayar oleh instansi, perusahaan, lembaga ataupun perorangan kepada PPAT tersebut;

- i. Menerima atau memenuhi permintaan dari seseorang untuk membuat akta yang rancangannya telah disiapkan oleh PPAT lain, kecuali telah mendapat izin dari PPAT yang bersangkutan;
- j. Berusaha atau berupaya agar seseorang berpindah dari PPAT lain kepadanya, baik upaya itu ditujukan secara langsung kepada klien yang bersangkutan atau melalui perantara orang lain;
- k. Menempatkan pegawai atau asistem PPAT di beberapa tempat diluar Kantor PPAT yang bersangkutan, baik kantor cabang yang memang sengaja dibuka, dimana pegawai atau sistem tersebut bertugas untuk menerima klien-klien yang akan membuat akta, baik itu klien dari dalam atau dari luar instansi, kemudian pegawai tersebut membuat akta-akta itu, membacakannya atau tidak membacakannya kepada para klien meminta para klien untuk menandatangani ditempat pegawai atau asisten itu berkantor di instansi tersebut, yang kemudian akta tersebut dikumpulkan untuk ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan di kantor atau di rumahnya;
- l. Mengirim minuta kepada para klien untuk ditandatangani oleh klien tersebut;
- m. Menjelek-jelekan dan atau mempersalahkan rekan PPAT atau akta yang dibuat olehnya;
- n. Menahan berkas seseorang dengan maksud untuk memaksa agar orang tersebut 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 dan dihadapan seorang PPAT yang bersangkutan;
- p. Memaksa atau membujuk klien dengan cara atau dalam bentuk apapun untuk membuat akta padanya atau pindah dari PPAT lain;
- q. Membentuk kelompok didalam 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 terhadap:
 - 1) ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan tugas pokok PPAT;
 - 2) isi sumpah jabatan

Dengan adanya kewajiban dan pelanggaran yang diatur, maka PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya tidak boleh keluar dari ketentuan yang ada. Sebagai pejabat umum PPAT harus menjunjung tinggi harkat dan martabat dari jabatannya, apabila PPAT melanggar ketentuan yang diatur, maka PPAT itu sendiri dapat dikenakan sanksi sesuai dengan pelanggaran yang dilakukannya.

3.2.3. Sanksi Yang Dapat Dikenakan Terhadap Notaris dan PPAT Dalam

Melakukan Pelanggaran

Notaris maupun PPAT dalam menjalankan jabatannya dapat melakukan tindakan yang melanggar hukum, apabila dalam pelaksanaannya terdapat pelanggaran yang dilakukan, maka Notaris maupun PPAT dapat dikenai sanksi.

Adanya sanksi-sanksi yang dapat dikenai oleh Notaris maupun PPAT bertujuan agar Notaris/PPAT dapat bertindak secara benar, sehingga produk-produk yang dikeluarkan dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak yang membutuhkannya, juga tidak merugikan pihak lain terhadap produk yang dikeluarkan baik oleh Notaris maupun PPAT.

Adapun penerapan sanksi yang dapat diberikan kepada Notaris yang melanggar, yaitu :

- 1) Kedudukan akta Notaris menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan tanpa disertai sanksi dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris (contohnya Pasal 16 angka 9, 38, 39, dan 40 UUJN);
- 2) Sanksi administratif saja (contohnya pasal 7, 17, 19, 32, 37, 54, UUJN, dan Pasal 65 A UUJN untuk Pasal 58-59 UUJN, Pasal 16 angka 13 UUJN: hanya peringatan tertulis saja);
- 3) Ada juga kedudukan akta Notaris menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan yang disertai sanksi berupa, dapat dijadikan alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk

menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris (contohnya Pasal 44 ayat (4), Pasal 48 ayat (3), Pasal 49 ayat (4), Pasal 50 ayat (5) dan Pasal 51 ayat (4) UUDN);

- 4) Ada juga sanksi administratif dan juga dapat dijatuhi sanksi perdata, yaitu dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris (contohnya Pasal 16 angka 11 dan 12 UUDN).

Jika Notaris yang melanggar (tidak melakukan) ketentuan sebagaimana dimaksud diatas, maka Notaris tersebut dapat dijatuhi sanksi berupa sanksi perdata maupun sanksi administratif. Sanksi perdata yang dikenakan kepada Notaris berupa akta yang dibuatnya menjadi akta dibawah tangan atau menjadi akta yang batal demi hukum, sedangkan untuk sanksi administratif yang dikenakan Notaris berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Hal tersebut dapat dijadikan alasan bagi para pihak (para penghadap) yang tercantum dalam akta yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Tuntutan para pihak tersebut merupakan akibat yang akan diterima Notaris jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau menjadi akta batal demi hukum.⁴⁶

⁴⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, 2008, Hlm 7. (Selanjutnya disebut Habib Adjie V)

Penjatuhan sanksi yang diatur di dalam UUJN dan Kode Etik Notaris hanya sebatas menjatuhkan sanksi administratif saja, yakni peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Kode Etik dan UUJN tidak mengatur dan memuat mengenai penjatuhan sanksi pidana seorang notaris yang melanggar kewajibannya. UUJN dan Kode Etik Notaris telah mengatur sanksi yang dapat dijatuhkan kepada notaris yang melanggarnya. Sanksi-sanksi yang dijatuhkan oleh Majelis Pengawas notaris berupa sanksi administratif. Sanksi administratif merupakan sanksi atau hukuman yang dijatuhkan kepada notaris yang telah melakukan pelanggaran terhadap Kode Etik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sanksi-sanksi diatas dapat dijatuhkan kepada Notaris yang melanggar ketentuan-ketentuan yang sudah diatur, sebelum dikenakan sanksi, Notaris diberikan kesempatan untuk membela diri secara berjenjang di hadapan Majelis Pengawas (Daerah, Wilayah dan Pusat).

PPAT sebagai pejabat umum juga dapat dikenakan sanksi, apabila seorang PPAT terbukti melakukan tindakan melawan hukum terhadap peraturan perundang-undangan maupun melanggar aturan Kode Etik PPAT yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 13 ayat (1), menyebutkan bahwa Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran dapat berupa:

- a. teguran tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

Penyimpangan-penyimpangan terhadap kewenangan dan kewajiban yang dilakukan seorang PPAT memungkinkan PPAT tersebut berurusan dengan pertanggung jawaban secara hukum, baik *civil responsibility*, *administrative responsibility*, maupun *criminal responsibility*.

Adapun yang dimaksud tindakan melawan hukum yang dilakukan PPAT yaitu lebih kepada tindakan melawan hukum secara keperdataan.⁴⁷ Ada juga yang prinsip-prinsip hukum yang memiliki tujuan untuk mengendalikan atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggungjawab atas suatu kerugian yang timbul dari hubungan interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.⁴⁸

Dalam judul yang peneliti kaji, maka baik Notaris maupun PPAT yang menjalankan jabatannya dengan wilayah kerja yang berbeda dapat menimbulkan suatu permasalahan yaitu ketidakpastian hukum serta potensi konflik kepentingan antara peran PPAT dan Notaris, dan dapat menimbulkan permasalahan dalam hal pembuatan akta maupun dalam jabatannya itu sendiri.

Notaris maupun PPAT tersebut tidak mematuhi peraturan yang telah diatur dalam Pasal 17 ayat 1 huruf g UUJN Perubahan bahwa peraturan tersebut menyebutkan Notaris dilarang merangkap jabatan sebagai PPAT/Pejabat Lelang Kelas II diluar tempat kedudukan Notaris dan dalam Pasal 7 ayat 1 Perubahan Peraturan Jabatan PPAT yang menyebutkan bahwa PPAT hanya dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris.

⁴⁷ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), Hlm 1.

⁴⁸ *Ibid*, Hlm 3.

Dalam hal pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT dengan wilayah kerja yang berbeda, dapat merugikan pihak yang mengikatkan dirinya dengan akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Apabila dalam berlangsungnya perbuatan hukum itu ada pihak yang merasa dirugikan, pihak tersebut dapat menggugat Notaris/PPAT secara perdata ke pengadilan negeri dan Notaris maupun PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang dialaminya.

Terkait dengan tanggung jawab yang dapat dilakukan oleh Notaris maupun PPAT terhadap pihak yang dirugikan, dapat dilakukan dengan cara yang sudah diatur dalam UUN maupun Peraturan Jabatan PPAT yaitu berupa mendapatkan sanksi, seperti ganti rugi atau diberhentikan dari jabatannya. Hal ini sebagai bentuk tanggung jawab yang dapat dilakukan oleh Notaris/PPAT.

Sedangkan terkait dengan akta yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT dengan rangkap jabatan di wilayah kerja yang berbeda, maka akta tersebut dapat menjadi akta dibawah tangan maupun aktanya dapat dibatalkan, dilihat dari penilaian hakim di Pengadilan.