

Implikasi Perbuatan Notaris/PPAT Yang Tidak Memenuhi Kewajiban Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia Nomor:No. 03/B/MPPN/VII/2019)

**Shafina Karima Karim, Widodo Suryadono, Mohammad Fajri
Mekka Putra**

Abstrak

Tesis ini membahas mengenai Implikasi Perbuatan Notaris/PPAT yang Tidak Memenuhi Kewajiban Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia, Nomor: No.03/B/MPPN/VII/2019). Notaris adalah jabatan yang terhormat dan luhur yang harus melindungi kepentingan masyarakat dan menjaga kepastian hukum. Namun dalam praktik, sering terjadi kesalahan yang dilakukan oleh Notaris. Permasalahan dalam kasus ini yaitu mengenai akibat pelanggaran jabatan yang dilakukan Notaris, serta implikasi dari pelanggaran jabatan Notaris tersebut terhadap pelaksanaan profesi Notaris sebagai *Officium Nobile*. Untuk menjawab permasalahan tersebut, dilakukan penelitian dengan pendekatan yuridis normatif, tipe penelitian deskriptif analitis, dan metode kualitatif untuk menganalisis datanya. Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia, Nomor: No.03/B/MPPN/VII/2019 tersebut, tindakan Notaris yang tidak amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak menyebabkan dikenakannya sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan dan adanya penurunan persepsi terhadap martabat Notaris sebagai *Officium Nobile*. Seharusnya Notaris dalam masa pemberhentian sementara diblokir aksesnya ke akun *online* Notaris, serta memberikan tanda non aktif di kantor Notaris sebagai sanksi moral atas tindakannya, juga Surat Keputusan mengenai pemberhentian sementara tersebut segera diturunkan agar Notaris tidak dapat membuat akta selama masa pemberhentian, sehingga menimbulkan efek jera. Pula, seyogyanya Notaris menyelesaikan pekerjaan dan kewajibannya dengan baik agar senantiasa dapat melindungi masyarakat, dan apabila Notaris tidak menyanggupi tugas tambahan dari klien, sebaiknya Notaris menolak tugas tambahan tersebut. Apabila Notaris menyanggupi tugas tambahan, sebaiknya dibuat kontrak kerja sehingga terdapat bahwa Notaris telah menyanggupi untuk menyelesaikan pekerjaan tambahan tersebut.

Kata Kunci: Pelanggaran Jabatan Notaris, Implikasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Sanksi.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Hukum sangat erat dengan kehidupan manusia. Hukum dibutuhkan sebagai perlindungan kepentingan manusia. Demi melindungi kepentingan manusia, maka hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat dilangsungkan dengan normal, damai, tetapi mungkin pula terjadi pelanggaran hukum. Dalam hal ini, hukum yang telah dilanggar haruslah ditegakkan. Dengan adanya penegakan hukum, maka hukum

itu menjadi kenyataan. Dalam menegakkan hukum terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan yaitu kepastian hukum, kemanfaatan, serta keadilan.¹

Hukum harus ditegakkan dan dilaksanakan. Setiap manusia memiliki harapan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkret. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku, pada dasarnya tidak boleh menyimpang. Hal tersebutlah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Masyarakat mendambakan adanya kepastian hukum, karena dengan diwujudkannya kepastian hukum, akan timbul ketertiban dalam masyarakat. Hukum berkewajiban untuk menciptakan kepastian hukum demi menciptakan ketertiban masyarakat.

Masyarakat mengharapkan adanya manfaat dari pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum ada untuk manusia, maka penegakan dan pelaksanaan hukum wajib memberi manfaat bagi masyarakat. Jangan sampai hukum penegakkan hukum justru menimbulkan keresahan di masyarakat.

Hal yang harus diperhatikan pula dalam pelaksanaan atau penegakkan hukum yaitu keadilan. Hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat menyamaratakan, umum, dan mengikat semua orang. Maka, dalam penegakkannya harus diperhatikan ketiga unsur tersebut yaitu kepastian hukum kemanfaatan, serta keadilan.²

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan tegas menyatakan bahwa Indonesia merupakan negara yang berdasarkan atas hukum (*rechstaat*), bukan berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machstaat*). Hal ini terdapat dalam Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 yang menempatkan negara Hukum Indonesia pada Pasal 1 ayat (3).³ Indonesia merupakan negara hukum yang demokratis yang menjunjung tinggi hak asasi manusia dan menjamin warga negara nya bersamaan kedudukannya dalam hukum dan pemerintahan, serta wajib menjunjung hukum dan pemerintahan tanpa terkecuali.

Profesi hukum berkaitan erat dengan usaha untuk mewujudkan serta memelihara ketertiban yang berkaitan dengan kehidupan di masyarakat. Penghormatan terhadap martabat manusia merupakan landasan tujuan puncak dari hukum. Demi mewujudkan ketertiban berkeadilan, hukum adalah sarana perwujudan dari berbagai kaidah perilaku masyarakat yang disebut kaidah hukum. Profesi hukum yang terdiri dari polisi, jaksa, hakim, advokat, notaris, dan lain-lain, yang seluruhnya menjalankan aktivitas hukum dan menjadi objek yang dinilai oleh masyarakat tentang baik atau buruknya usaha penegakan hukum, walaupun kesadaran hukum masyarakat juga merupakan faktor penting dalam upaya penegakan hukum tersebut.⁴

Lembaga kenotariatan telah lama dikenal di Indonesia, yaitu sejak masa pemerintahan kolonial Belanda. Keberadaan Notaris pada awalnya di Indonesia merupakan kebutuhan bagi bangsa Eropa maupun yang dipersamakan dengannya dalam upaya untuk menciptakan akta autentik khususnya di bidang perdagangan. Lembaga Notariat timbul dari kebutuhan dalam pergaulan antara manusia yang

¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Kelima (Yogyakarta: Liberty,2005), hlm.160

² *Ibid.*, hlm.161.

³ Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*.

⁴ Kelik Pramudya dan Ananto Widiatmoko, *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*, cet.I (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 6.

membutuhkan adanya suatu alat bukti mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan atau terjadi di antara mereka.⁵

Notaris adalah sebuah profesi yang sudah ada sejak abad ke 2 atau 3 pada masa Romawi Kuno, dimana pada saat itu bermula pada adanya *scribae*, *tabellius*, dan *notarius*. Pada masa tersebut, Notaris adalah golongan pencatat pidato. Istilah Notaris diambil dari nama pengabdinya yaitu Notarius, yang kemudian menjadi istilah bagi golongan penulis cepat.⁶

Notaris ialah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sejauh pembuatan akta autentik tersebut bukan wewenang khusus pejabat umum lainnya. Jabatan Notaris tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, legislatif, dan eksekutif. Notaris diwajibkan untuk memiliki posisi yang netral, sehingga jika ditempatkan di salah satu dari badan negara tersebut, tidak lagi ada kenetralannya. Dengan posisinya yang netral, Notaris diharapkan dapat memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan Notaris atas permintaan kliennya. Notaris juga dilarang untuk memihak kepada klien, karena tugas notaris adalah untuk mencegah terjadinya suatu masalah.⁷

Profesi Notaris merupakan suatu profesi yang mulia, karena profesi Notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta yang dibuat Notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban, oleh karena itu Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib mematuhi berbagai ketentuan yang tersebut dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. Dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa akta autentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana itu dibuat.⁸

Notaris dan produk aktanya dapat diartikan sebagai bentuk upaya yang dilakukan negara demi menciptakan kepastian serta perlindungan hukum bagi masyarakat. Maka, Indonesia telah mengatur dalam hukum positif mengenai jabatan Notaris tersebut. Hukum positif tersebut yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris atau disebut Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) sebagai pengganti dari *Reglement op Het Ambt in Nedelands Indie* atau biasa juga disebut Peraturan Jabatan Notaris.

Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, definisi Notaris ialah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.⁹ Keberadaan akta autentik dimaksudkan untuk melindungi serta menjamin hak dan kewajiban pihak-pihak yang

⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm.2.

⁶ Pramudya dan Widiatmoko, *Pedoman Etika* (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 69.

⁷ *Ibid.*

⁸ R. Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet.34 (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004), hlm. 475.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, UU Nomor 30 Tahun 2004, LN Nomor 117 Tahun 2004, TLN Nomor 4432.*

melakukan perjanjian, maka apabila ada pelanggaran oleh salah satu pihak di kemudian hari, dapatlah dijatuhkan sanksi atau hukuman.¹⁰

Kewenangan notaris yang utama ialah membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh apa yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse* akta, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta-akta tersebut bukan kewajiban pejabat lain atau orang lain yang ditentukan undang-undang.¹¹

Dalam bukunya, G.H.S. Lumban Tobing menjabarkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak pula dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹² Notaris harus merahasiakan seluruh hal yang dipercayakan kepadanya dan tidak boleh menyerahkan salinan-salinan dari akta-akta yang dibuatnya kepada pihak-pihak yang tidak berkepentingan.

Jabatan Notaris merupakan jabatan publik yang lingkungannya ada dalam konstruksi hukum privat. Seperti halnya dengan advokat, Notaris ialah penyedia jasa hukum yang bekerja demi kepentingan klien. Dalam hal ini, hierarki birokratis tidak mendukung pekerjaan-pekerjaan mereka. Jabatan Notaris diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi aturan hukum positif ini pula merupakan profesi yang terbuka, di mana setiap orang dapat bertahan, ataupun keluar dari profesi ini kapanpun juga.¹³

Walaupun profesi Notaris bukan profesi yang *high grade*, namun profesi Notaris ialah jenis profesi yang *high group*. Hal ini tampak dari adanya peraturan perundang-undangan yang semakin memberi peran pada asosiasi-asosiasi profesi. Peran Notaris bukan hanya pada pembinaan anggota profesi, namun juga sampai pada penetapan standar kualifikasi profesi, serta pemberian rekomendasi izin atau larangan praktik. Sehubungan dengan hal tersebut, akta autentik yang dibuat Notaris memiliki kekuatan bukti terkuat dan penuh memiliki peranan yang penting dalam setiap hubungan hukum di kehidupan masyarakat. Melalui akta autentik yang menentukan hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, sekaligus diharapkan agar terhindar dari terjadinya sengketa.¹⁴ Maka, akta autentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada siapapun yang membantah,

¹⁰ Santia Dewi dan Fauwas Diradja, *Panduan Teori dan Praktik Notaris* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm 10.

¹¹ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, cet. II (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 1.

¹² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm.31.

¹³ Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir* (Jakarta: Refika Aditama, 2006), hlm.37.

¹⁴ Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 29.

kecuali bantahan tersebut dapat dibuktikan sebaliknya. Maksudnya, apabila akta yang dibuat Notaris tersebut mengalami cacat atau kebohongan, sehingga akta tersebut dapat dinyatakan oleh hakim sebagai akta yang cacat secara hukum begitu pentingnya keterangan yang termuat dalam akta tersebut sehingga penulisannya harus jelas dan tegas.¹⁵

Jabatan yang dimiliki Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang diberikan oleh undang-undang dan masyarakat, maka seorang Notaris bertanggung jawab untuk menjalankan kepercayaan yang diberikan kepadanya dengan selalu berpegang teguh pada etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya, sebab apabila hal tersebut tidak diindahkan oleh seorang Notaris, maka akan membahayakan masyarakat umum yang dilayaninya.

Dalam melaksanakan jabatannya, Notaris haruslah berpegang teguh pada kode etik jabatan Notaris. Kode etik profesi merupakan produk etika terapan yang dihasilkan berdasarkan pemikiran etis atas suatu profesi, dimana bisa berubah dan diubah seiring berkembangnya ilmu pengetahuan dan teknologi agar anggota kelompok tidak ketinggalan jaman. Hasil pengaturan diri dari profesi merupakan perwujudan nilai moral yang hakiki yang tidak dapat dipaksakan dari luar. Hal ini hanya berlaku efektif apabila dijiwai oleh cita-cita dan nilai-nilai yang hidup dalam lingkungan profesi tersebut, sehingga rumusan norma moral manusia dari profesi tertentu tersebut menjadi tolak ukur perbuatan bagi anggota kelompok profesinya, serta merupakan upaya pencegahan melakukan perbuatan yang tidak etis. Profesi Notaris harus berperan untuk mencegah sedini mungkin atas kesulitan yang mungkin terjadi di masa datang.¹⁶

Persamaan antara hukum dan etika profesi yaitu keduanya memiliki sifat normatif dan mengandung norma-norma etik yang bersifat mengikat. Persamaan lainnya adalah tujuannya yaitu agar manusia berbuat baik sesuai norma masyarakat dan yang melanggarnya akan dijatuhi sanksi. Sementara, perbedaannya yaitu sanksi dalam etika profesi hanya berlaku bagi anggota golongan fungsional tertentu anggota suatu profesi.¹⁷

Namun, karena manusia memiliki keterbatasan, kelemahan, seperti perbuatan khilaf dan keliru, maka mungkin adanya suatu ketika terjadi penyimpangan maupun pelanggaran terhadap kaidah sosial yang menimbulkan kekacauan dan ketidakstabilan, yang harus dipulihkan kembali. Demi menegakkan ketertiban dan stabilnya keadaan, maka dibutuhkan sarana pendukung yakni organisasi masyarakat dan Negara. Dari segi hukum, organisasi tersebut berupa organisasi profesi hukum yang berpedoman pada kode etik, sedangkan dalam bidang kenegaraan organisasi masyarakat tersebut adalah Negara yang berpedoman pada Undang-Undang. Organisasi tersebut diharapkan mampu mengembalikan dan menjaga ketertiban serta kestabilan.¹⁸

Walaupun tindak tanduk Notaris diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris, tetapi pada hakikatnya pekerjaan Notaris bersifat mandiri, individual, pengembalian kepercayaan yang membutuhkan moral yang kuat karena rentan dengan berbagai

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat – Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Sebi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichiar Baru Van Hoeve, 2000), hlm. 102.

¹⁷ *Ibid.*, hlm.10.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Notaris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm.6.

macam pelanggaran, seperti yang seringkali terjadi yaitu pelanggaran terhadap kewajiban Notaris yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yaitu Notaris berkewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum.

Berangkat dari hal tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat pelanggaran kewajiban Notaris atas Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang mana seharusnya menjadi hal fundamental pada Notaris untuk menjalankan jabatannya, namun masih sering terjadi dalam praktek. Hal ini dapat dilihat masih banyaknya kasus yang dilaporkan kepada Majelis Pengawas Notaris, seperti juga kasus berikut yang penulis teliti, berdasarkan Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia No.03/B/MPPN/VII/2019.

Kasus ini dimulai dengan adanya laporan oleh RHS sebagai Pelapor I dan EW sebagai Pelapor II, terhadap Notaris MPR, SH., sebagai Terlapor. Pelaporan tersebut dilakukan tanggal 21 November 2017 ditujukan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Bekasi untuk mengadukan Terlapor atas kinerjanya yang melanggar kewajiban sebagai Notaris. Kronologis kasus ini dimulai dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.30 tanggal 28 Pebruari 2014 atas sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Sertipikat Milik Nomor 1017/Jatimulya atas nama AW yang hendak dibalik nama ke ahli waris dan kemudian dibalik nama menjadi atas nama Pelapor I. Pelapor sebagai pemberi jasa kepada Terlapor, telah memberikan sejumlah uang kepada Terlapor sebagai pelunasan seluruh biaya transaksi jual beli yang meliputi antara lain biaya pajak waris, biaya balik nama waris, pajak penjual, pajak pembeli, biaya balik nama ke pembeli, uang ganti blanko, tunggakan PBB, dan menitipkan uang jaminan selisih pajak. Namun, setelah 3 (tiga) tahun lebih dari tanggal Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan, tidak ada kejelasan dari pihak Terlapor mengenai proses jual beli (balik nama) yang seharusnya dilakukan Terlapor. Pada bulan Juli 2017 Pelapor berhasil menemui Terlapor dan tetap belum diproses oleh si Terlapor, sehingga Terlapor memberikan surat keterangan yang menjanjikan bahwa proses balik nama akan diselesaikan dalam 3 (tiga) bulan, namun sampai saat dibuatnya laporan, belum juga ada pemberitahuan tentang proses balik nama tersebut. Pelapor juga menemukan kasus serupa yang terjadi terhadap klien lain Terlapor di mana Notaris sebagai Pejabat Umum tidak melayani dengan profesional, integritas, jujur, dan selaku pembeli dan penjual sudah merasakan ketidaknyamanan, takut, dan dirugikan secara materiil dan imateriil atas tindakan Terlapor.

Terhadap pengaduan Pelapor tersebut, Majelis Pengawas Daerah Kota Bekasi melakukan pemeriksaan pada bulan Januari 2018 dan menemukan fakta-fakta bahwa telah terjadi jual beli atas tanah tersebut, Terlapor telah menerima sejumlah uang guna proses pengurusan pendaftaran peralihan hak/balik nama sertifikat-sertifikat objek jual beli atas nama Pelapor 1, serta Terlapor diduga telah melanggar ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Berdasarkan fakta-fakta tersebut, MPD Kota Bekasi merekomendasikan kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat agar menjatuhkan sanksi kepada Terlapor.

Dalam kasus ini, rapat musyawarah Majelis Pemeriksa Pusat memutuskan untuk menguatkan Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor 15/PTS-MPWN/Prov.Jabar/VIII/2018 tanggal 13 September 2018, serta menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan terhadap Terlapor MPR, SH., Notaris Kota Bekasi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap masalah tersebut dengan tesis yang berjudul

“IMPLIKASI PERBUATAN NOTARIS/PPAT YANG TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS (STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PENGAWAS PUSAT NOTARIS REPUBLIK INDONESIA, NOMOR: No. 03/B/MPPN/VII/2019)”

2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang akan diuraikan dalam artikel ini adalah mengenai akibat pelanggaran jabatan yang dilakukan oleh Notaris MPR,S.H. di Kota Bekasi sesuai dengan putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia Nomor: No.03/B/MPPN/VII/2019 dan implikasi pelanggaran jabatan Notaris MPR, SH terhadap pelaksanaan profesi Notaris sebagai *officium nobile*.

3. Sistematika Penulisan

Artikel ini terbagi ke dalam tiga bagian utama demi mempermudah pemahaman pembaca artikel ini. Bagian pertama merupakan pendahuluan yang terdiri atas latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan artikel secara singkat. Kemudian dalam bagian kedua akan diuraikan mengenai akibat pelanggaran jabatan yang dilakukan oleh Notaris MPR S.H. di Kota Bekasi sesuai dengan putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia Nomor: No.03/B/MPPN/VII/2019 dan implikasi pelanggaran jabatan Notaris MPR, SH terhadap pelaksanaan profesi Notaris sebagai *officium nobile* Bagian terakhir artikel ini membahas mengenai simpulan dan saran dari artikel ini.

2. IMPLIKASI PERBUATAN NOTARIS/PPAT YANG TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN PEMBUATAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS (STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PENGAWAS PUSAT NOTARIS REPUBLIK INDONESIA, NOMOR: No. 03/B/MPPN/VII/2019) Kasus Posisi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia, Nomor: No.03/B/MPPN/VII/2019

Kasus ini bermula dari adanya laporan pengaduan masyarakat yang disampaikan oleh RHS dan EW tanggal 21 November 2017 yang ditujukan kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Bekasi. RHS selaku Pembeli dan EW sebagai ahli waris Nyonya TKH, Jejaka AW, Tuan MW, Nona LW yaitu sebagai pihak Penjual. Para pihak beralamat di Jakarta, dalam hal ini sebagai Pemberi Jasa kepada Notaris dan PPAT MPR, SH., yang beralamat di Ruko kalimas Blok A No.9, Jl. Chairil Anwar, Margahayu, Kota Bekasi, SK Menteri Kehakiman dan HAM RI Nomor C-1407 HT.03-Th 2002 Tanggal 28 Oktober 2002, SK Kepala Bidang Pertanahan Nasional RI, Nomor 46-XVII-PPAT, Tanggal: 24 September 2007, mengadukan Notaris dan PPAT MPR, SH.

Kronologis kasus dimulai ketika Notaris dan PPAT Terlapor membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah dan Bangunan No.30 Tanggal 28 Februari 2014, atas transaksi sebidang tanah dan bangunan dengan luas 2.2820m² (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa/Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat dikenal dengan nama Jalan Cempaka, RT.001, RW.002 berdasarkan Sertipikat Milik Nomor 1017/Jatimulya atas nama AW yang akan dibalik nama ke Ahli Waris dan kemudian dibalik nama menjadi atas nama RHS.

Pelapor telah menyerahkan sejumlah uang kepada Notaris terlapor sebagai Pelunasan seluruh biaya transaksi jual beli, yang mencakup, antara lain: biaya pajak

waris, biaya balik nama waris, pajak penjual, pajak pembeli, biaya balik nama ke pembeli, uang ganti blanko, tunggakan PBB, dan menitipkan uang jaminan selisih pajak.

Sampai dengan tanggal 20 November 2017 setelah 3 (tiga) tahun lebih semenjak tanggal PPJB dibuat, tidak ada kejelasan bahwa tahapan proses jual beli (balik nama) telah dilakukan. Pelapor telah berkali-kali mendatangi Kantor Notaris Terlapor, namun sulit ditemui dan tidak bisa dihubungi melalui telepon dan selalu menghindar, bahkan staf kantor pun tidak ada yang bisa memberikan klarifikasi / membantu masalah Pelapor.

Sebelumnya, pada tanggal 26 Juli 2017, Pelapor dengan beberapa saksi memancing kehadiran Notaris Terlapor, akibat selalu menghindarnya Notaris Terlapor, Pelapor berhasil menemui di kantor dan mendesak menanyakan proses tahapan sampai di mana, namun ternyata belum diproses sebagaimana seharusnya. Notaris Terlapor hanya memberikan janji lagi dengan menulis Surat Keterangan No.049/Not.mpr/skpgn/VII/7 tanggal 26 Juli 2017, bahwa Proses Balik Nama Waris akan diselesaikan 3 (tiga) bulan kemudian yaitu selambat-lambatnya tanggal 25 Oktober 2017, namun sampai detik Pelapor menyampaikan laporannya, tidak ada pemberitahuan bahwa Proses Balik Nama Waris telah selesai.

Dalam proses mencari Notaris Terlapor, Pelapor menemukan fakta bahwa ternyata banyak kasus serupa terjadi dengan klien lain. Maka Pelapor mengadu ke Majelis Pengawas Daerah Notaris (MPDN), karena Pelapor telah dirugikan oleh Notaris selaku Pejabat Umum, yang tidak melayani dengan profesional, integritas, jujur, dan Pelapor selaku Pembeli dan Penjual sudah merasa kuatir, tidak nyaman, takut, dan sangat dirugikan secara materiil dan imateriil atas tindakan Notaris Terlapor.

MPW Jawa Barat telah memanggil Pelapor dan Terlapor untuk didengar keterangannya pada Hari Kamis Tanggal 26 April 2018 Pukul: 13.00 WIB, bertempat di Ruang Sidang Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat/ Ruang Rapat Kepada Divisi Pelayanan Hukum dan HAM KANWIL Jawa barat di Jl. Jakarta, No.27, Bandung.

MPW Jawa Barat memutus perkara yang dituangkan dalam Putusan Nomor 15/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/VII/2018 Tanggal 30 Agustus 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan pengaduan atau tuntutan Pelapor RHS dan EW dapat diterima sebagian;
2. Menghukum Terlapor MPR, SH., Notaris di Kota Bekasi karena terbukti telah bertindak tidak amanah, tidak jujur, tidak seksama, tidak menjalankan kewajiban Terlapor sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab Terlapor sebagai Notaris dengan sanksi berupa Mengusulkan kepada Majelis Pengawas Pusat (MPP) Notaris berupa pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan sebagai Notaris karena telah melanggar kewajiban yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) jo. Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Maka selanjutnya, kasus ini dilanjutkan ke MPPN. Lalu MPPN dengan pertimbangan-pertimbangannya memutuskan menguatkan putusan MPWN Provinsi Jawa Barat Nomor 15/PTS-MPWN/Prov.Jabar/VIII/2018 tanggal 13 September 2018, serta menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan terhadap Terlapor.

Setelah membaca pasal-pasal dalam UUUJN sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Perundang-undangan pelaksanaannya, serta berdasarkan hasil rapat musyawarah Majelis Pemeriksa Pusat Notaris melalui putusan No.03/B/MPPN/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 dalam memeriksa perkara ini, mengadili dan memutuskan untuk:

1. Menyatakan menguatkan Putusan Majelis Pemeriksa Wiayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor 15/PTS-MPWN/Prov.Jabar/VIII/2018 tanggal 13 September 2018;
2. Menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan terhadap Terlapor MPR, SH., Notaris Kota Bekasi

• **Analisis Terhadap Akibat Pelanggaran Jabatan Yang Dilakukan Oleh Notaris MPR,S.H. di Kota Bekasi Sesuai Dengan Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia Nomor: No.03/B/MPPN/VII/2019**

Sanksi merupakan paksaan yang berlandaskan hukum dan bertujuan untuk memberikan kesadaran bagi pelanggar hukum sebagai peringatan bahwa tindakannya tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Sanksi juga merupakan pengembalian agar seseorang bertindak sesuai hukum yang berlaku dan menjaga keseimbangan berjalannya hukum.

Sanksi pada hakikatnya dimaksudkan untuk memulihkan keseimbangan tatanan masyarakat yang telah terganggu akibat pelanggaran-pelanggaran kaidah dalam kadaan semula. Sanksi merupakan alat pemaksa, juga hukuman demi mentaati ketetapan yang sebelumnya telah diatur dalam peraturan atau perjanjian.¹⁹ Maka, setiap pelanggaran yang dilakukan akan mengakibatkan dijatuhkannya sanksi yang sesuai dengan peraturan yang telah mengaturnya.

Sebelum membahas mengenai akibat atas pelanggaran jabatan yang dilakukan Notaris “MPR, SH”, penulis terlebih dahulu menjabarkan mengenai pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas dari tingkat daerah hingga Pusat sehubungan dengan putusan Nomor: 03/B/MPPN/VII/2019 di atas.

Pengawasan terhadap Notaris dimaksudkan sebagai upaya dalam mengawasi, mengamati, serta memeriksa Notaris dalam menjalankan kewenangannya, yaitu dalam membuat akta autentik, serta kewenangan lainnya.

Majelis Pengawas Daerah Notaris (MPDN) menurut Pasal 70 ayat (1) UUUJN berwenang untuk menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris. Selanjutnya dalam ayat (7) nya, diatur bahwa MPD berwenang untuk menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran dalam UUUJN ini. Kemudian Pasal 71 ayat (2) UUUJN mengemukakan mengenai kewajiban MPD untuk membuat berita acara pemeriksaan dan menyampaikannya kepada Majelis Pengawas wilayah setempat, dengan tembusan kepada Notaris yang bersangkutan, Organisasi Notaris dan Majelis Pengawas Pusat. Dalam Pasal 71 ayat (5) menyatakan kewajiban MPD untuk memeriksa laporan masyarakat terhadap Notaris dan menyampaikan hasil pemeriksaan tersebut kepada Majelis Pengawas Wilayah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari, dengan tembusan kepada pihak yang melaporkan, Notaris yang bersangkutan, Majelis Pengawas Pusat, dan Organisasi Notaris.

¹⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 89

Pengawasan selanjutnya yaitu oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris (MPWN) yang wewenangnya diatur dalam Pasal 73 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UUJN. Menurut huruf a pasal tersebut, MPW berwenang menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang dapat disampaikan melalui Majelis Pengawas Daerah. Huruf b ayat tersebut menyebutkan bahwa MPW berwenang untuk memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a. Huruf e pasal ini menyebutkan bahwa MPW berwenang pula untuk memberikan sanksi baik peringatan lisan maupun peringatan tertulis. Kemudian huruf f pasal ini menyebutkan bahwa MPW berwenang untuk mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan dan juga pemberhentian tidak hormat. Pasal 73 ayat (2) mengatakan bahwa keputusan MPW yang dimaksud dalam ayat (1) huruf e bersifat final. Selanjutnya ayat (3) nya menyatakan bahwa terhadap setiap keputusan penjatuhan sanksi seperti yang dimaksud pada ayat (1) huruf e dan f dibuatkan berita acara.

Tingkat pengawasan yang terakhir dilakukan oleh Majelis Pengawas Pusat Notaris (MPPN). Pengaturan mengenai kewenangan MPPN termaktub dalam Pasal 77 UUJN yaitu sebagai berikut:

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

Maka, apabila dilihat kepada perkara dalam putusan Nomor 03/B/MPPN/VII/2019, MPD telah melakukan kewenangan dan kewajibannya dengan baik. Hal ini dapat dilihat bahwa setelah menerima laporan dari Pelapor, MPD kemudian mengadakan pemeriksaan terhadap laporan tersebut. MPD mengadakan pemeriksaan atas laporan masyarakat tersebut dan membuat berita acara pemeriksaan pada tanggal 27 Maret 2018 dan menemukan fakta-fakta hukum. Fakta-fakta hukum tersebut kemudian memberikan kesimpulan kepada MPD atas adanya dugaan bahwa terlapor bertindak tidak jujur dan tidak seksama ketika menjalankan tugas jabatannya sebagai Notaris dan memberikan rekomendasi kepada MPW untuk memberikan sanksi atas dugaan tindakan Terlapor tersebut. Kemudian pada tanggal 26 April 2018 yaitu tepat 30 (tiga puluh) hari setelah adanya berita acara pemeriksaan dari MPD, MPW melakukan pemeriksaan terhadap Pelapor dan Terlapor. Hal ini sesuai dengan kewajiban MPD untuk menyampaikan hasil laporan pemeriksaan kepada MPW Jawa Barat dalam waktu 30 (tiga puluh) hari. Maka, dalam hal ini, MPD Kota Bekasi telah melakukan kewajibannya dengan baik dan sesuai dengan kewenangan yang diatur UUJN.

Setelah melakukan pemeriksaan, MPW kemudian memutus perkara dan mengeluarkan amar putusan melalui Putusan Nomor 15/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/VIII/2018 Tanggal 30 Agustus 2008. Maka MPW Jawa Barat telah melaksanakan tugasnya dengan baik sesuai kewenangannya untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui MPD Kota Bekasi. MPW Jawa Barat juga dalam amar putusannya melakukan pengusulan pemberian sanksi kepada MPPN, sesuai dengan kewenangannya. Maka MPW Jawa Barat juga telah melaksanakan kewenangannya dengan baik sesuai UUJN.

Selanjutnya MPPN memutuskan perkara dengan melakukan sidang yang terbuka pada tanggal 23 Juli 2019 dengan putusan yang menguatkan putusan MPW Jawa Barat. Maka keseluruhan proses pengawasan telah dilakukan dengan baik dari tingkat MPD Kota Bekasi, MPW Jawa Barat, hingga MPPN, menurut UUJN serta peraturan lain yang mengatur mengenai pengawasan.

Setelah membahas mengenai pengawasan, penulis akan membahas mengenai sanksi diberikan oleh MPPN terkait dengan kasus yang sesuai dengan Putusan No.03/B/MPPN/VII/2019.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UUJN, apabila Notaris melanggar ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf (a), maka Notaris dapat dijatuhi sanksi yang diatur pada ayat 11 pasal ini yaitu Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (11) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Sementara itu, mengenai pemberhentian sementara Notaris dari jabatannya juga diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UUJN yaitu Notaris 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.

Kemudian Pasal 9 menjelaskan bahwa sebelum dilakukan pemberhentian, Notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang. Pemberhentian sementara tersebut dilakukan oleh Menteri atau usul Majelis Pengawas Pusat. Pemberhentian sementara berdasarkan alasan yang diuraikan dalam ayat (1) huruf c yaitu melakukan perbuatan tercela, dan huruf d yaitu melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik notaris, berlaku paling lama pemberhentian selama 6 (enam) bulan.

Selanjutnya, menurut Pasal 3 ayat (2) dan ayat (3) jo Pasal 10 Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris menyatakan bahwa penjatuhan sanksi dilakukan secara berjenjang dari ringan hingga sanksi terberat sesuai dengan tata urutan sebagaimana yang diatur dalam ayat (1) Pasal ini yang menyebutkan bahwa sanksi administratif yaitu peringatan tertulis, pemberhentian sementara pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Namun dalam hal tertentu Notaris yang melakukan pelanggaran yang berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan dapat langsung dijatuhi sanksi administratif tanpa dilakukan secara berjenjang. Maka, atas dasar peraturan tersebut, menteri dapat menjatuhkan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan hormat dan tidak hormat atas usul Majelis Pengawas Pusat. Namun peraturan tersebut tidak menentukan dengan jelas pelanggaran seperti apa yang dapat dijatuhkan sanksi-sanksi tersebut, terutama mengenai jangka waktu pemberhentian sementara. Peraturan belum mengatur mengenai pelanggaran apa yang dapat dikenakan sanksi 3 (tiga) bulan pemberhentian sementara atau 6 (enam) bulan pemberhentian sementara.

Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan dari Majelis Pengawas Daerah Kota Bekasi dan fakta-fakta hukum yang ditemukan atas pemeriksaan dan persidangan atas laporan yang diajukan Pelapor, melalui Putusan Nomor 15/PTS-MPWN Provinsi Jawa Barat/VIII/2018 Tanggal 30 Agustus 2018, memutuskan untuk menerima sebagian pengaduan atas tuntutan Pelapor, dan menghukum Terlapor karena terbukti telah bertindak tidak amanah, tidak jujur, tidak seksama, tidak menjalankan kewajiban Terlapor sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab Terlapor sebagai Notaris dengan sanksi berupa Mengusulkan kepada Majelis Pengawas berupa Pemberhentian Sementara selama 3 (tiga) bulan sebagai Notaris karena telah melanggar kewajiban yang diatur dalam Pasal 4 ayat (2) jo. Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

MPW Jawa Barat memutus berdasarkan pemanggilan dan pemeriksaan terhadap Pelapor dan Terlapor, sehingga atas keterangan kedua belah pihak, dapat disimpulkan bahwa MPW telah memiliki alasan dan bukti yang kuat untuk menjatuhkan sanksi berupa mengusulkan kepada MPPN untuk menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan tersebut.

Mengacu pada fakta-fakta hukum dalam proses pemeriksaan dan persidangan melalui putusan No.03/B/MPPN/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 Majelis Pengawas Pusat Notaris memutuskan untuk menguatkan Putusan Majelis Pengawas Wilayah Jawa Barat Nomor 15/Pts-MPWN.Prov.Jabar/VIII/2018 Tanggal 13 September 2018, dan oleh karenanya menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara selama 3 (tiga) bulan terhadap Terlapor. Majelis Pengawas Pusat Notaris memberikan keputusan tersebut dengan beberapa pertimbangan, yaitu:

- a. Bahwa Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Kota Bekasi telah melakukan pemanggilan dan pemeriksaan terhadap Pelapor dan Terlapor, kemudian merekomendasikan kepada Majelis Pengawas Wilayah Notaris Jawa Barat agar menjatuhkan sanksi kepada Terlapor karena Terlapor patut diduga telah bertindak tidak jujur dan tidak seksama ketika menjalankan jabatannya sebagai Notaris.
- b. Bahwa Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat telah memeriksa dan memutus perkara antara Pelapor "RHS" dan "EW" melawan Terlapor "MPR, SH" Notaris/PPAT Kota Bekasi, terkait pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor 30 Tanggal 28 Februari 2014, atas sebidang tanah dan bangunan seluas 2.820 M2 dan bangunan 700 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Tambun, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dikenal dengan nama Jalan Cempaka, RT.001, RW.02 berdasarkan Sertipikat Milik Nomor 1017/Jatimulya atas nama Asnawi Wijaja yang akan dibalik nama ke ahli waris dan kemudian dibalik nama menjadi atas nama Robert Handoko Saputra.
- c. Bahwa Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provisini Jawa Barat Nomor 15/Pts-MPWN.Prov.Jabar/VIII/2018 Tanggal 13 September 2018 menyatakan amar putusan (terlampir pada poin 1, sub bab A, Bab IV tesis ini).
- d. Bahwa putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 13 September 2018, tanpa dihadiri oleh Pelapor dan Terlapor.

- e. Bahwa terhadap Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah notaris Provinsi Jawa Barat Nomor 15/Pts-MPWN/Prov.Jabar/VIII/2018 tanggal 13 September 2018, Majelis Pengawas Pusat Notaris telah mengirimkan surat Nomor UM.MPPN.10.18-113 tertanggal 05 Oktober 2018 perihal Kelengkapan Berkas Perkara Banding yang ditujukan kepada Majelis Penagaws Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat, menanyakan apakah terhadap putusan tersebut ada pihak yang merasa keberatan dan mengajukan upaya hukum banding.
- f. Bahwa terhadap Surat Majelis Pengawas Pusat Notaris surat Nomor UM MPPN.10.18-113 tertanggal 05 Oktober 2018 perihal Kelengkapan Berkas Perkara Banding, Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Banten melalui surat Nomor UM.MPWN.Jabar.10.18-113 tanggal 30 Oktober 2018 perihal Kelengkapan Berkas Perkara Banding, menyampaikan bahwa sampai dengan saat dibuatnya surat ini tidak ada yang merasa keberatan dan mengajukan upaya banding dari para pihak terhadap Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor 15/Pts-MPWN.Prov.Jabar/VIII/2018 Tanggal 13 September 2018, perkara antara Robert Handoko Saputra dan Emmi Widjaja (Pelapor) melawan “MPR, SH.” Notaris Kota Bekasi (Terlapor).
- g. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri dengan membentuk Majelis Pengawas Notaris. Pengawasan sebagaimana dimaksud meliputi perilaku Notaris dan pelaksanaan jabatan Notaris.
- h. Bahwa sesuai Pasal 4 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Bahwa dalam sumpah yang diucapkan. Notaris berjanji antara lain:
 - Akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris setia peraturan perundang-undangan lainnya.
 - Akan menjalankan jabatan dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak.
 - Akan menjaga sikap, tingkah laku, dan akan menjalankan kewajiban sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab sebagai Notaris.
- i. Bahwa sesuai pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: bertindak amanah, jujur, saksama,mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
- j. Bahwa terhadap putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Barat Nomor 15/Pts-MPWN.Prov.Jabar/VIII/2018 Tangggal 13 September 2018 tidak ada pihak yang keberatan dan tidak ada yang mengajukan upaya hukum banding.
- k. Bahwa Majelis Pengawas Pusat Notaris telah memanggil Pelapor dan Terlapor sebanyak 2 (dua) kali melalui Surat Nomor: UM.MPPN.07.19-

45 tanggal 3 Juli 2019 dan Surat Nomor: UM:MPPN.07.09-63 tanggal 9 Juli 2019, namun Pelapor dan Terlapor tidak hadir.

- l. Bahwa sesuai Pasal 9 huruf d Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena: melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris.
- m. Bahwa sesuai Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pemberhentian sementara;
 - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.
- n. Bahwa berdasarkan pasal 3 ayat (2) dan ayat (2) jo. Pasal 10 Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 61 tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif terhadap Notaris, menyatakan bahwa Penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara berjenjang mulai dari sanksi teringan sampai sanksi terberat sesuai dengan tata urutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Dan dalam hal tertentu Notaris yang melakukan pelanggaran yang berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan dapat langsung dijatuhi sanksi administratif tanpa dilakukan secara berjenjang. Maka menteri dapat menjatuhkan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan hormat dan tidak hormat atas usul Majelis Pengawas Pusat.
- o. Bahwa sesuai Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Pasal 31 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Notaris, menyatakan bahwa Majelis Pengawas Pusat Notaris berwenang untuk menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara.
- p. Bahwa, berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004, menyatakan bahwa Majelis Pemeriksa Pusat dapat menguatkan, merubah, atau membatalkan putusan Majelis Pemeriksa Wilayah dan memutus sendiri.
- q. Bahwa berdasarkan Pasal 35 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: M.02.PR.08.10 Tahun 2004, menyatakan bahwa, putusan Majelis Pemeriksa Pusat bersifat final dan mempunyai kekuatan hukum tetap kecuali tentang pengusulan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat kepada Manteri.

Dengan demikian, keputusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 03/B/MPPN/VII/2019 memutus perkara berdasarkan hasil rapat musyawarah beserta pertimbangan-pertimbangan yang disebutkan di atas.

Dalam kasus yang penulis teliti, Terlapor melanggar kewajibannya sebagai Notaris. Terlapor membuat PPJB atas jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Pelapor I dan Pelapor II. Selain memiliki jabatan sebagai Notaris, Terlapor juga

seorang PPAT yang memiliki kewenangan untuk membuat AJB atas tanah dan bangunan yang telah dibuatkan PPJB nya. Sehingga pada saat pembuatan PPJB, Terlapor berjanji untuk menyelesaikan pengurusan balik nama sertifikat dari Pewaris kepada Pelapor II lalu dibalik nama lagi ke Pelapor I. Namun, Terlapor sampai bertahun-tahun tidak juga menyelesaikan pengurusan balik nama sehingga AJB juga belum bisa dilaksanakan.

Selanjutnya, dalam kasus ini, Terlapor telah menerima uang sejumlah Rp. 844.034.059,- (delapan ratus empat puluh empat juta tiga puluh empat ribu lima puluh Sembilan rupiah) sebagai biaya untuk pengurusan pendaftaran peralihan hak/balik nama sertifikat-sertifikat obyek jual beli atas nama Pelapor I. Namun, proses balik nama tersebut belum juga diselesaikan sampai dilaporkannya perihal oleh para Pelapor, dan Terlapor tidak mengembalikan uang yang telah diberikan.

MPPN menimbang, bahwa sesuai Pasal 4 UUJN, menyatakan bahwa sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Maka, melihat dari pertimbangan tersebut, betul adanya bahwa tindakan terlapor tidak sesuai dengan Pasal 4 UUJN, di mana Terlapor lalai dengan tidak membuat AJB atas PPJB yang telah lunas. Terlapor juga seringkali mangkir dengan janji nya terhadap para Pelapor dengan tidak menemui Pelapor, mangkir dari Surat Keterangan yang dibuat terlapor mengenai penyelesaian Proses Balik Nama Waris yang dijanjikan diselesaikan 3 (tiga) bulan dari 26 Juli 2017 yaitu selambat-lambatnya 25 Oktober 2017, namun tidak selesai dan tidak ada kabar sampai laporan dibuat. Perbuatan tersebut jelas melanggar unsur-unsur dari sumpah jabatan seperti yang diatur Pasal 4 UUJN. Dalam hal dijatuhkan hukuman pemberhentian sementara maka akibatnya ia harus melakukan serah terima Protokol Notaris, dan MPPN berhak untuk mengusulkan Notaris laing sebagai pemegang protokol.²⁰

Mengenai penjatuhkan sanksi, berdasarkan Pasal 3 ayat (2) dan ayat (3) jo Pasal 10 Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris, menyatakan bahwa Penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara berjenjang mulai dari sanksi peringatan sampai sanksi terberat sesuai dengan tata urutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Dalam hal tertentu Notaris yang melakukan pelanggaran yang berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan dapat langsung dijatuhi sanksi administratif tanpa dilakukan secara berjenjang Maka Menteri dapat menjatuhkan sanksi administratif berupa pemberhentian dengan hormat dan tidak hormat atas usul Majelis Pengawas Pusat.

Pasal 3 ayat (2) Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris menyatakan bahwa penjatuhan sanksi administratif dilakukan secara berjenjang mulai dari sanksi peringatan sampai sanksi terberat.

Sejalan dengan Pasal 16 ayat (11) UUJN, Pasal 3 ayat (1) peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 61 Tahun 2016 menyatakan bahwa menteri berwenang menjatuhkan sanksi administrasi terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran atau kewajiban dengan jenis sanksi sebagai berikut peringatan teertulis, pemberhentian sementara, pemeberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat. Maka dalam hal ini, Penulis setuju dengan pemberhentian sementara yang diputus oleh MPPN. Hal ini mengingat bahwa PPJB telah dilakukan pada tahun 2014, namun

²⁰ Indonesia, *Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, dan Pemberhentian Notaris*, NOMOR M.01-HT.03.01 TAHUN 2006, Pasal 32.

hingga tahun 2017 Terlapor tidak menyelesaikan pekerjaannya yaitu pengurusan pendaftaran hak/balik nama sertifikat-sertipikat.

Mengenai pemberhentian sementara Notaris dan akibatnya, diatur di dalam UUJN, Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian, dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris, serta Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administrasi Terhadap Notaris.

Kedua Peraturan Menteri tersebut di atas mengatur bahwa Notaris yang sedang dalam masa pemberhentian sementara wajib menyerahkan protokolnya kepada Notaris lain. Namun secara lebih spesifik, UUJN pasal 63 ayat (3) menjelaskan bahwa Notaris dalam masa pemberhentian sementara harus menyerahkan protokolnya kepada Notaris lain apabila dijatuhkan pemberhentian sementara lebih dari 3 (tiga) bulan.

Maka, sehubungan dengan kasus ini, Terlapor tidak harus menyerahkan protokolnya kepada Notaris lain karena pemberhentian yang dikenakan yaitu 3 (tiga) bulan, sehingga Terlapor masih dapat melakukan kegiatan seperti mengakses situs online yang berhubungan dengan kegiatan pendaftaran akta seperti AHU Online, SABU, dan SABH.

Dalam laporannya ke MPDN Kota Bekasi, Pelapor juga menyatakan bahwa telah membayarkan sejumlah uang senilai Rp. 844.034.059,- untuk kepentingan pengurusan pendaftaran peralihan hak/balik nama sertifikat obyek jual beli ke atas nama Pelapor I, dan tidak dikembalikan oleh Terlapor walaupun tidak dapat menyelesaikan pekerjaan. Para Pelapor merasakan kerugian baik materiil maupun immaterial. Apabila dalam kurun waktu tersebut Pelapor I hendak menjual lagi tanah dan bangunan, maka menambah lagi kerugian selain uang yang telah dikeluarkan untuk pengurusan pendaftaran peralihan hak yang telah Pelapor serahkan ke Terlapor.

Sehubungan dengan kerugian yang diderita oleh Pelapor, maka penulis juga berpendapat bahwa hendaknya Terlapor dikenakan sanksi perdata mengingat bahwa terdapat hal yang dilakukan Notaris yang melanggar kewajiban dan larangan UUJN. Menurut Penulis, terdapat unsur perbuatan melawan hukum di mana adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terlapor bukan saja melanggar UUJN, namun juga melanggar hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Hal ini sesuai dengan peraturan mengenai perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yaitu tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepara orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Maka atas kerugian material dan immaterial yang diderita Pelapor, dapat pula Terlapor dikenakan sanksi perdata demi mengganti kerugian tersebut.

Selanjutnya, melihat dari sejumlah uang yang telah diserahkan oleh Pelapor kepada Terlapor namun pekerjaan tidak diselesaikan dan uang tidak dikembalikan, maka Terlapor dapat pula dikenai sanksi pidana. Menurut Pasal 372 KUH Pidana, barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak Sembilan ratus rupiah. Kemudian dalam Pasal 374 KUH Pidana disebutkan bahwa Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun. Maka apabila dilihat dari kasus ini, Terlapor dapat dijatuhi sanksi pidana dengan penjara paling lama lima tahun. Terlapor

dapat juga dikenakan sanksi pidana penipuan. Menurut Pasal 378 KUH Pidana penipuan adalah perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang. Maka selanjutnya dapat dilakukan penyelidikan lebih lanjut atas uang yang telah diserahkan Pelapor kepada Terlapor agar dapat diketahui mengenai sanksi pidana yang dapat dijatuhkan kepada Terlapor.

- **Analisis Implikasi Pelanggaran Jabatan Notaris Terhadap Pelaksanaan Profesi Notaris Sebagai *Officium Nobile***

Jabatan Notaris merupakan profesi hukum di mana sewajibnya Notaris memiliki moral yang kuat yang diterapkan dalam menjalankan jabatannya. Kriteria moral menurut Franz Magis Suseno tersebut yaitu kewajiban bekerja dengan kejujuran di mana Notaris harus melayani klien dengan kerlaan dan sikap terbuka, bersikap wajar, tidak berlebihan, tidak otoriter, tidak sok berkuasa, tidak kasar, tidak menindas, dan tidak memeras. Selanjutnya, seorang Notaris harus memiliki sifat otentik dalam menjalankan jabatan yaitu dengan tidak menyalahgunakan wewenang, tidak melakukan perbuatan yang merendahkan martabat, mendahulukan kepentingan klien, berani bernisiatif dengan bijaksana atau mandiri, tidak mengisolasi diri dari pergaulan. Seorang Notaris juga wajib memiliki sifat bertanggung jawab dalam melakukan tugasnya dengan berlaku profesional tanpa mendahulukan bayaran, serta bersedia memberikan pertanggungjawaban atas pekerjaannya. Notaris wajib bersikap mandiri secara moral yaitu tidak mudah terpengaruh keadaan sekitar, memiliki pendirian yang kuat yang tidak dapat terpengaruh mayoritas, serta tidak perhitungan mengenai untung rugi secara pendapatan, namun tetap sesuai dengan nilai kesusilaan dan agama. Kriteria yang harus dimiliki seorang Notaris pula yaitu keberanian moral di mana dalam menjalankan jabatan, seorang notaris wajib bekerja dengan hati nurani dan kesediaan menanggung resiko konflik seperti menolak segala bentuk korupsi suap dan segala penyelesaian masalah melalui jalan yang tidak sah.

Dalam jabatan Notaris diperlukan tanggung jawab besar baik secara individual maupun social terutama dalam kepatuhan terhadap norma-norma hukum positif serta Kode Etik profesi, demi menunjang norma hukum positif yang sudah ada. Lebih spesifik, masyarakat membutuhkan sosok yang keterangannya dapat diandalkan dan dipercaya, yang tanda tangan serta segel (capnya) memiliki jaminan sebagai alat bukti yang kuat.

Jabatan Notaris merupakan sebuah profesi yang terhormat yang memerlukan integritas dan kualifikasi tersendiri. Notaris mengemban jabatan kepercayaan yang diberikan oleh Negara dan sangat erat kaitannya dengan kemanusiaan sehingga Notaris merupakan profesi hukum yang mulia atau disebut *officium nobile*. *Officium Nobile* juga bermakna sebuah profesi terhormat dan luhur. Sehubungan dengan hal tersebut maka dalam menjalankan tugas nya, Notaris diwajibkan untuk senantiasa berpegang teguh pada hukum dan peraturan yang berlaku di Indonesia. Selain itu, seorang Notaris haruslah menjalankan tugas sesuai dengan etika yang sudah disepakati dalam bentuk Kode Etik, demi membatasi kinerja dan tindakan agar tidak bertindak sewenang-wenang dalam praktik.

Selanjutnya, menurut Theo Huijbers, seharusnya *officium nobile* memiliki sifat kemanusiaan tidak hanya secara formal, namun juga dengan mendahulukan hukum secara material dengan menjunjung penghormatan kepada hak asasi manusia. Hal lain yang juga harus dimiliki *officium nobile* ialah keadilan demi menentukan mana yang layak bagi masyarakat agar keadilan senantiasa terjamin, sikap kepatuhan dalam

mempertimbangkan apa yang benar-benar adil dalam suatu perkara, serta sikap jujur agar tidak terlibat dalam manusia peradilan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dari unsur-unsur dalam pasal tersebut, maka dapat dilihat bahwa kriteria moral yang diungkapkan oleh Franz Magis Suseno, diatur pula oleh undang-undang sehingga, kriteria tersebut wajib dipatuhi oleh setiap Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Kemudian, pasal 4 ayat (1) UUJN mengatur bahwa sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk. Dalam sumpah jabatan yang diatur pasal 4 ayat (2) UUJN, disebutkan:

Bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.

Bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.

Unsur-unsur dari sumpah jabatan tersebut juga menyebutkan mengenai moral yang harus diemban oleh Notaris seperti yang sebelumnya diungkapkan oleh Franz Magis Suseno, dan juga yang diatur Pasal 16 ayat (1) huruf a. Maka semakin menguatkan bahwa kriteria moral tersebut wajib diterapkan oleh setiap Notaris dalam menjalankan jabatan.

Apabila terjadi pelanggaran dari kewajiban seperti yang diatur oleh kriteria tersebut di atas, maka menurut Pasal 9 ayat (1) huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UUJN, maka Notaris diberhentikan sementara dari jabatannya karena melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik Notaris.

Sehubungan dengan kasus yang diteliti, terdapat beberapa perbuatan Notaris yang tidak sesuai dengan moral yang seharusnya dimiliki oleh Notaris selaku pejabat umum dan profesional hukum. Dalam kasus ini terdapat beberapa pelanggaran yang dilakukan Terlapor terhadap etika yang seharusnya diterapkan oleh Terlapor sebagai seorang Notaris.

Pelapor dalam laporannya menyebutkan bahwa Notaris tidak menyelesaikan pekerjaan yang dijanjikannya yaitu mengurus balik nama sertifikat dari Pewaris kepada Pelapor II yang nantinya akan di balik nama ke Pelapor I. Pelapor telah beberapa kali mencoba menghubungi Terlapor namun tidak ada kabar mengenai perkembangan pekerjaan dari yang seharusnya diselesaikan tersebut. Terlapor pernah membuat Surat Keterangan No.049/Not.mor.skpjgn/VII/7 tanggal 26 Juli 2017 yang menjanjikan bahwa Proses Balik Nama Waris akan diselesaikan 3 (tiga) bulan kemudian, yaitu selambat-lambatnya tanggal 25 Oktober 2017, namun sampai Pelapor membuat Laporan yaitu tanggal 21 November 2017, belum ada informasi/pemberitahuan bahwa Proses Balik Nama Waris telah selesai.

Pelapor juga telah menyerahkan sejumlah uang senilai Rp. Rp 844.034.058,- (delapan ratus empat puluh empat juta tiga puluh empat ribu lima puluh Sembilan rupiah) yang dimaksudkan untuk biaya pengurusan balik nama sertifikat agar nantinya dapat dilakukan pelaksanaan AJB. Uang yang telah diberikan tidak dikembalikan ke pihak Pelapor walaupun pekerjaan belum selesai.

Dalam hal Terlapor merupakan seorang Notaris juga PPAT yang terlapor telah melaksanakan kewenangannya yaitu membuat PPJB atas hak atas tanah yang dimintakan para pelapor, namun Terlapor menjanjikan untuk mengurus sertipikat dan nantinya akan membuat Akta PPAT yaitu AJB.

Menurut UUPA, pengertian jual beli tanah yaitu keadaan dimana pihak penjual menyerahkan tanah kepada pembeli, dan pembeli membayar harga atas tanah sehingga hak atas tanah berpindah kepada pembeli. Perbuatan hukum ini harus bersifat tunai, terang, dan riil. Tunai berarti berpindahnya hak atas tanah disertai dengan pembayaran atas tanah tersebut. Sementara terang yang dimaksud adalah pemindahan hak dilakukan di hadapan PPAT dan ditandatangani kedua belah pihak. Namun, dalam kasus ini, jual beli tidak dilakukan dengan terang yaitu belum dilakukannya pemindahan hak dan penandatanganan kedua belah pihak di depan PPAT, sehingga jual beli atas obyek tanah dalam kasus ini belum selesai.

Menurut R. Subekti, PPJB merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah.²¹ Sesuai dengan pendapat tersebut, PPJB merupakan suatu bentuk perjanjian sebelum dilaksanakannya jual beli hak atas tanah. PPJB tersebut berisikan janji-janji tentang pemenuhan syarat dalam perjanjian jual beli agar selanjutnya perjanjian utamanya dapat dituangkan dalam AJB. Hal yang diperjanjikan sebagai contoh ialah pengurusan sertipikat tanah yang diminta pihak pembeli. Namun dalam kasus ini, Terlapor yang seharusnya mengurus mengenai balik nama agar sertipikat dapat didaftarkan tidak dilaksanakan, sehingga AJB belum dapat dilaksanakan. Maka dalam hal ini, khususnya dalam hal pengurusan janji-janji dalam PPJB yang seharusnya dilaksanakan oleh Terlapor, belum terlaksana.

Dari tindakan-tindakan yang diuraikan penulis di atas, maka terdapat beberapa tindakan Notaris yang melanggar etika yang diatur UUJN juga Kode Etik Notaris. Terlapor dalam hal menjanjikan penyelesaian pekerjaan namun tidak kunjung diselesaikan maka terlapor tidak mendahulukan pelayanan dan tidak memberikan kepuasan kepada pelanggan dan tidak bekerja secara baik, benar, dan adil sebagai seorang profesional. Terlapor jelas melanggar hak orang lain. Ia juga bersikap tidak otentik, karena dengan tidak menyelesaikan pekerjaan dan tidak memberi informasi terbuka kepada klien, maka perbuatan Terlapor merupakan sikap yang menyalahgunakan wewenang dan merendahkan martabat karena tidak mendahulukan kepentingan Pelapor sebagai klien dan tidak memiliki inisiatif untuk memberikan informasi atas pekerjaan yang sedang dijalankannya.

Dalam hal Terlapor telah menerima uang namun tidak menyelesaikan pekerjaan, Terlapor tidak memiliki sikap bertanggung jawab. Seorang Notaris yang bertanggung jawab seharusnya bertindak profesional tanpa mendahulukan bayaran, serta memberikan laporan pertanggung jawaban atas pekerjaannya. Namun dalam hal ini Terlapor telah menerima uang dan tetap tidak profesional melakukan pekerjaannya, juga tidak memberikan laporan atas pekerjaan yang dilakukannya, walaupun Pelapor telah beberapa kali meminta informasi mengenai proses pengurusan sertipikat yang diminta. Terlapor juga telah membuat surat yang menyatakan akan menyelesaikan pengurusan balik nama sertipikat namun dari jangka waktu yang dijanjikan, tetap pekerjaan tersebut belum selesai dan tidak kunjung ada laporan perkembangan.

²¹ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hlm. 29

Maka, dari uraian tersebut di atas, dapat dikonklusikan bahwa benar tindakan Terlapor tidak memenuhi apa yang diatur oleh Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas UUJN yaitu kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatan untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum.

Maka atas perbuatannya tersebut, menurut Pasal 16 ayat (11) jo. Pasal 9 ayat (1) huruf d Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UUJN, Notaris yang melanggar ketentuan yang dimaksud pada ayat (1) huruf a pasal ini dapat dikenai sanksi peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat.

Menurut hemat penulis, tindakan Terlapor tidak sesuai dengan nilai yang seharusnya dimiliki oleh *Officium Nobile*. Atas tindakannya tersebut, Pelapor sebagai masyarakat menjadi tidak terjamin kepastian dan perlindungan hukum nya. Perlindungan hukum yang dimaksud ialah kepemilikan alat bukti autentik yang berfungsi sebagai bukti demi menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap masyarakat.

Alat bukti dalam konteks kasus ini ialah Akta Jual Beli yaitu sebuah akta autentik. Fungsi Akta Jual Beli atau akta PPAT tersebut yaitu sebagai bukti bahwa betul telah terjadi jual beli. Akta tersebut menandakan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak sebagai pemegang hak yang baru. Apabila AJB telah selesai dilakukan, maka pendaftaran di Kantor Pertanahan atas nama Pembeli baru dapat dilakukan. Dalam kasus ini, Pelapor I tidak dapat mendaftarkan obyek tanah yang dibelinya kepada Kantor Pertanahan mengingat belum selesainya proses balik nama dari pewaris kepada ahli waris yaitu Pelapor II. Kembali lagi, hal ini disebabkan oleh tidak patuhnya sang Notaris yaitu Terlapor dalam memenuhi janjinya untuk melakukan tindak pengurusan balik nama sertipikat tanah.

Menurut penulis, jelas tindakan Notaris yaitu Terlapor dalam kasus ini mencoreng nama Notaris sebagai *Officium Nobile* yaitu profesi pejabat umum yang terhormat dan luhur. Selain sanksi pemberhentian, tindakan Terlapor juga mencoreng jabatan Notaris sebagai *Officium Nobile* sebagai yang mengakibatkan degradasi terhadap martabat Notaris sebagai *Officium Nobile*. Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan degradasi sebagai kemunduran, kemerosotan, penurunan, dan sebagainya mengenai mutu, moral, pangkat, dan sebagainya.²² Degradasi tersebut menyebabkan tidak dipercayanya Notaris sebagai pejabat umum yang disebabkan tidak terlindunginya lagi kepentingan masyarakat. Maka, putusan MPPN untuk memberhentikan sementara Terlapor dari jabatannya selama 3 (tiga) bulan sejalan dengan pendapat penulis. Hal ini demi memulihkan kembali jabatan Notaris yang diemban Terlapor, mengembalikan kepercayaan masyarakat, serta menghindari hal yang sama untuk banyak terjadi lagi di lingkungan Jabatan Notaris.

3. PENUTUP

3.1. Simpulan

Akibat pelanggaran jabatan yang dilakukan oleh Notaris “MPR, SH.” di Kota Bekasi sesuai dengan Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia Nomor:03/B/MPPN/VII/2019 ialah dikenakannya sanksi administratif berupa pemberhentian sementara selama 3 (tiga) karena Notaris “MPR,SH.” tidak menyelesaikan pekerjaan yang telah disanggupi yaitu pengurusan balik nama

²² <https://kbbi.web.id/degradasi>, diunggah 15 Oktober 2019.

sertipikat yang dibutuhkan untuk pembuatan Akta Jual Beli. Dengan demikian, perbuatan Notaris tersebut melanggar Pasal 4 ayat (2) jo. Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris jo. Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Selain itu, menurut penulis, Notaris “MPR,SH,” juga dapat dikenakan sanksi perdata mengingat bahwa Terlapor telah mengalami kerugian di mana Terlapor telah memberikan sejumlah uang untuk penyelesaian pekerjaan, namun tidak diselesaikan oleh Notaris Terlapor. Hal tersebut sesuai Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Selanjutnya, penulis merasa juga Terlapor dapat dijatuhi sanksi pidana, mengingat bahwa Terlapor telah menerima uang dan tidak mengembalikan uangnya tersebut sehingga Terlapor dapat dianggap melakukan penggelapan dan atau penipuan. Hal ini merujuk pada Pasal 372 KUH Pidana mengenai penggelapan yang menyebutkan bahwa barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah. Mengenai penipuan maka merujuk ke Pasal 378 yang menyatakan bahwa penipuan adalah perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.

3.2. Saran

1. Menurut Penulis, pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris sangatlah penting, sehingga perlu dilakukan tindakan yang lebih tegas agar tidak banyak lagi masyarakat yang tidak terlindungi karena tindakan Notaris yang melanggar UUN dan Kode Etik Notaris. Seperti contoh, Notaris yang sedang dalam masa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sebaiknya secara administrasi Kementerian Hukum dan HAM dapat diberlakukan dengan tegas blokir terhadap akun Notaris di AHU Online, SABH, dan SABU. Selain itu, dapat juga dilakukan pemberian tanda di kantor Notaris bahwa Notaris sedang dalam masa pemberhentian sementara sebagai sanksi moral. Surat Keputusan mengenai pemberhentian sementara pun harus cepat diturunkan agar Notaris tidak dapat membuat akta selama masa pemberhentian, sehingga menimbulkan efek jera.
2. Seharusnya Notaris harus tertib dan disiplin melakukan pekerjaan sesuai dengan apa yang telah disanggupi agar tetap memenuhi kewajibannya untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, serta mematuhi sumpah jabatan Notaris. Apabila tidak sanggup, seharusnya Notaris berani untuk menolak pekerjaan tambahan yang diluar kewenangan dan kewajibannya. Namun dalam hal Notaris menyanggupi melakukan pekerjaan tambahan tersebut, sebaiknya dibuatkan kontrak kerja sehingga terdapat bukti bahwa Notaris telah menyanggupi untuk melakukan pekerjaan tambahan yang dimintakan oleh klien.

DAFTAR PUSTAKA

I. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*.

_____. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN. No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

_____. Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. *Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, dan Pemberhentian Notaris*, Nomor M.01-HT.03.01 Tahun 2006.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh Subekti dan Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.

II. Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2009.

Budiono, Herlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Cet. II. Bandung: PT Citra Aditya Bakri, 2014.

Dewi, Santia dan Diradja, Fauwas. *Panduan Teori dan Praktik Notaris*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2005.

Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.

Pramudya, Kelik dan Ananto Widiatmoko. *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*, Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2010.

Sidartha. *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: Refika Aditama, 2006.

Subekti. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.

Supriadi. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Tobing, G. H. S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. Ke-4. Jakarta : Erlangga, 1999.

III. Putusan

Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Republik Indonesia Nomor: No.03/B/MPPN/VII/2019

III. Internet

<https://kbbi.web.id/degradasi>. Diunggah 15 Oktober 2019.