

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS HILANGNYA
SERTIPIKAT HAK MILIK PADA PROSES BALIK NAMA
(PUTUSAN MAJELIS PENGAWAS PUSAT NOTARIS
NOMOR 11/B/MPPN/XII/2017)**

Annisa Aisya Putri, Siti Hajati Hoesin

Abstrak

Sebuah tanggung jawab diperlukan dalam setiap pekerjaan termasuk pada profesi Jabatan Notaris dengan demikian akan menunjukkan sikap yang profesional dan mengurangi notaris dalam pelanggaran kode etik. Hal seperti ini akan menumbuhkan kepercayaan yang tinggi terhadap Notaris. Seorang Notaris dalam kode etiknya diatur bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya harus menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur, tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab. Dalam menjalankan tugasnya wajib bertanggung jawab artinya, kesediaan dengan melakukan sebaik mungkin tugas apa saja yang termaksud lingkup profesinya, bertindak secara proposional, tanpa membedakan perkara bayaran dan perkara cuma-cuma, dan kesediaan memberikan laporan pertanggungjawaban atau pelaksanaan kewajibannya. Pada putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris No. 11/B/MPPN/XII/2017, adapun masalah yang diteliti adalah pertanggung jawaban Notaris dalam memberikan bantuan terhadap masyarakat yang membutuhkan jasanya. Adapun pihak dalam kasus tersebut adalah Franciscus yang menitipkan sertipikat hak milik no. 1743/Pinang atas nama H. Abdullah kepada Notaris Bambang Suwondo untuk dilakukan proses balik nama dari H. Abdullah menjadi Wen Chie Siang. Segera setelah diberikannya sertipikat tersebut Notaris tersebut tidak melakukan proses balik nama bahkan sertipikat tersebut sampai hilang. Sebenarnya Notaris bertanggung jawab atas hilangnya sertipikat tersebut, meskipun pekerjaan balik nama bukan menjadi kewenangan seorang Notaris namun Notaris yang bersangkutan adalah Notaris/PPAT, sehingga itu adalah konsekuensi berdasarkan kepercayaan dari para pihak setelah melakukan AJB.

Kata kunci : Notaris/PPAT, Tanggung Jawab, Sertipikat

1. PENDAHULUAN

Sebuah tanggung jawab diperlukan dalam setiap pekerjaan termasuk pada profesi Jabatan Notaris dengan demikian akan menunjukkan sikap yang profesional dan mengurangi notaris dalam pelanggaran kode etik. Hal seperti ini akan menumbuhkan kepercayaan yang tinggi terhadap Notaris.

Notaris sebagai salah satu pejabat umum memiliki kode etik profesi dalam menjalankan jabatannya, karena notaris juga ikut serta dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum. Dalam kode etiknya diatur bahwa notaris dalam menjalankan tugas jabatannya menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur, tidak berpihak dan dengan penuh rasa tanggung jawab.

Notaris berlandaskan pada nilai moral, sehingga pekerjaannya harus berdasarkan kewajiban, yaitu ada kemauan baik pada dirinya sendiri, tidak bergantung pada tujuan atau hasil yang dicapai. Notaris sangat membutuhkan moral dan hukum yang tak terpisahkan agar dapat menjalankan tugas profesinya secara profesional tanpa cela dari masyarakat.¹ Dalam menjalankan tugasnya wajib bertanggung jawab artinya:

- a. Kesiapan dengan melakukan sebaik mungkin tugas apa saja yang termaksud lingkup profesinya.
- b. Bertindak secara proposional, tanpa membedakan perkara bayaran dan perkara cuma-cuma.
- c. Kesiapan memberikan laporan pertanggungjawaban atau pelaksanaan kewajibannya.

Hakekatnya, moral berkaitan erat dengan etika, yang mempunyai 2 (dua) makna. Pertama, sebagai suatu kumpulan mengenai penilaian terhadap perbuatan manusia. Kedua, bersifat etik, yang digunakan untuk membedakan perbuatan-perbuatan manusia mengenai nilai-nilai dan norma-norma etis yang bersifat susila dan harus ditunjang oleh integritas moral yang tinggi.² Kedudukan Notaris sebagai Pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Notaris berpegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat (*nobel profession*).³ Sebagai pejabat

¹ Evie Murniaty, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Kode Etik," Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm. 4.

² Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu. Sekarang dan Di Masa Datang* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008), hlm. 19.

³ Paulus Effendi Lotulung, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya", *Jurnal Renvoi no. 2*, (Jakarta: Mestika, 2003), hlm. 28-29.

umum yang berwenang untuk membuat akta autentik seorang Notaris telah diberikan rambu-rambu melalui perangkat peraturan perundang-undangan serta kode etik profesi. Penjelasan dari Tan Thong Kie mengenai Notaris:⁴

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Kemampuan memahami keinginan para pihak yang akan membuat perjanjian juga diperlukan. Karena akta notaris menjadi kebutuhan masyarakat, dan akta notaris juga sangat penting dalam rangka kepastian hukum, maka tidaklah berlebihan bilamana dikatakan bahwa profesi notaris adalah profesi yang mulia dan merupakan profesi yang sangat diharapkan dapat memberi pelayanan yang baik kepada masyarakat. Dinamisnya hubungan-hubungan di dalam hidup kemasyarakatan, berbangsa, dan bernegara, dalam bidang-bidang tertentu memerlukan alat bukti akta autentik.

Seorang Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya harus berpegang teguh kepada Kode Etik Jabatan Notaris. Kode etik adalah tuntunan, bimbingan, pedoman moral atau kesusilaan untuk suatu profesi tertentu atau merupakan daftar kewajiban dalam menjalankan suatu profesi yang disusun oleh anggota profesi itu sendiri dan mengikat mereka dalam mempraktekannya. Dapat disimpulkan bahwa Kode Etik Notaris adalah tuntunan, bimbingan, pedoman moral atau kesusilaan Notaris baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat umum khususnya dalam bidang pembuatan akta.⁵

Seorang Notaris selain memberi jaminan, ketertiban dan perlindungan hukum kepada masyarakat pengguna jasa notaris, notaris juga perlu mendapat pengawasan terhadap pelaksanaan tugas. Tidak dipungkiri bahwa Notaris saat ini rentan sekali terkena pelanggaran kode etik profesi tersebut, sedangkan yang berhak untuk membuat Kode Etik Notaris dalam hal ini adalah organisasi notaris yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI), karena INI merupakan wadah yang disebutkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kedudukan kode etik bagi Notaris sangatlah penting, bukan hanya karena Notaris merupakan suatu profesi sehingga perlu diatur dengan suatu kode etik,

⁴Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2007), hlm. 444.

⁵ Liliansa Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta : Bigraf Publishing, 1995), hlm. 29.

melainkan juga karena sifat dan hakikat dari pekerjaan Notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak, dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa Notaris tersebut.⁶ Semakin kuatnya tuntutan masyarakat terhadap pelayanan yang diberikan oleh Notaris, maka Notaris dituntut memiliki kemampuan profesional dalam menjalankan tugas jabatannya untuk memberikan bantuan kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya. Jabatan dan profesi Notaris untuk memberikan jasa pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan, jelas tidak terlepas dari peranan dan tanggung jawab yang besar.⁷

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis mengangkat salah satu contoh kasus dalam Putusan MPPN No. 11/B/MPPN/XII/2017, benar Notaris BS adalah seorang Notaris di Kota Tangerang. Notaris BS mendapatkan amanah dari FP untuk melakukan pengurusan balik nama SHM No. 1743/Pinang dari atas nama HA menjadi atas nama WCS. FP pun telah memberikan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk melakukan pengurusan balik nama tersebut. Dengan begitu FP telah mempercayakan Notaris BS untuk melakukan perbuatan hukum, yang menurut FP dapat membantu FP.

Permintaan pengurusan balik nama sertipikat tersebut dilakukan pada tahun 2002. Namun sampai 2017 pengurusan balik nama sertipikat tersebut masih juga belum selesai. Dari jangka waktu yang ditentukan oleh Notaris BS sendiri, lewat begitu saja. Sampai akhirnya FP menanyakan kelanjutan pengurusan tersebut dan keberadaan dari SHM No. 1743/Pinang. Notaris BS, tidak mengindahkan pertanyaan dari FP dan bersikap seperti tidak mengetahui keberadaan SHM No. 1743/Pinang. Berkenaan dengan permasalahan tersebut telah mendorong penulis untuk mengungkapkan pendapatnya ke dalam bentuk tesis, dengan judul “Tanggung Jawab Notaris Atas Hilangnya Sertipikat Hak Milik Pada Proses Balik Nama (Putusan MPPN Nomor 11/B/MPPN/XII/2017).

1. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang tersebut, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan ini adalah bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT atas hilangnya sertipikat hak milik yang dititipkan kepadanya.

2. Sistematika Penulisan

Penulisan ini terbagi dalam 3 (tiga) bagian. Pertama, berisikan tentang Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika

⁶ Munir Fuady, *Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus: Profesi Mulia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 133.

⁷ Habib Adjie, “Penegakan Etika Profesi Notaris dari Perspektif Pendekatan Sistem”, *Media Notariat*, (Edisi April-Juni. 2002), INI, Jakarta, hlm 6-7.

penulisan. Kedua, mengenai tanggung jawab Notaris/PPAT dalam proses balik nama sertipikat, bagian kedua ini akan dibagi lagi menjadi 3 (tiga) pembahasan, yaitu pembahasan mengenai kewenangan Notaris, kewenangan PPAT, Sertipikat sebagai tanda bukti hak dan mengenai analisis dari pokok permasalahannya yaitu tanggung jawab Notaris/PPAT atas hilangnya sertipikat hak milik dalam proses balik nama. Bagian ketiga tentang Penutup akan memuat simpulan dan saran.

A. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Proses Balik Nama

1. Kewenangan Notaris

Berkembangnya kehidupan dalam masyarakat, maka masyarakat telah berpikir lebih maju dalam segala bidang termasuk dalam bidang hukum. Orang sudah mulai menyadari bahwa bukti tertulis merupakan alat pembuktian yang penting dalam lalu lintas hukum. Oleh karena hal tersebut terbentuklah seorang Notaris. Notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat autentik.⁸

Di Indonesia dibuat peraturan yang mengatur mengenai Notaris, yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, namun pada 2014 undang-undang tersebut mengalami perubahan dengan dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJNP). Undang-undang tersebut pada Pasal 1, menjelaskan pengertian Notaris, yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Melihat pengertian tersebut, terlihat arti yang penting dari seorang Notaris ialah bahwa Notaris karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta autentik itu pada pokoknya dianggap benar.⁹

Seorang Notaris harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”, maka Notaris harus ditetapkan sebagai “pejabat umum”, tanpa adanya kedudukan itu, maka Notaris tidak mempunyai wewenang untuk membuat akta autentik.¹⁰ Dalam hal ini Notaris terlebih dahulu diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, sebagaimana diatur pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30

⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, ed. 1 (Jakarta: C.V Rajawali, 1982), hlm. 7.

⁹ *Ibid.*, hlm. 9.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 43.

Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), yaitu “Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.”¹¹

Adapun kewenangan Notaris yang diatur dalam UUJN, berdasarkan undang-undang tersebut kewenangan Notaris dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu:

a. Kewenangan Umum;

Kewenangan umum terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UUJNP, yang mana Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Kewenangan Khusus;

Kewenangan khusus dijelaskan pada Pasal 15 ayat (2) UUJNP, yaitu:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
3. Membuat kopi dari surat asli di bawah 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.
7. Membuat akta risalah lelang.

c. Kewenangan yang akan ditentukan kemudian;

Notaris juga dapat mempunyai kewenangan lain yang akan diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang akan ada yang bersifat mengikat secara umum yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat Bersama Pemerintah, baik di tingkat pertama maupun di tingkat daerah, serta semua keputusan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di tingkat pertama maupun di tingkat daerah, yang juga mengikat secara umum.

Profesi Notaris adalah salah satu profesi yang memuat keseimbangan ketiga bentuk kecerdasan manusia (intelektual, emosi dan spiritual). Seorang Notaris sebagai pemberi *legal advice* kepada masyarakat tidak mungkin bisa menjalankan tugasnya jika tidak memiliki pengetahuan hukum yang kuat

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notariss*, UUJNP No. 2 Tahun 2014, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432, Psl 2.

(kecerdasan intelektual).¹² Fungsi seorang Notaris dapat digambarkan dengan melihat dari beberapa situasi dan kondisi dalam kehidupan masyarakat yaitu:¹³

a. Dalam Hubungan Keluarga

Notaris dalam menjalankan jabatannya biasanya akan berhadapan mengenai masalah rahasia keluarga dan harus diberitahukan kepada pihak lain antara lain mengenai hal anak pemboros, perjanjian perkawinan, perusahaan keluarga dan hal lain. Oleh karenanya Notaris diharuskan untuk dapat membedakan hubungan keluarga dengan hubungan tugas (*zakelijk*), seorang Notaris dalam permasalahan keluarga untuk dapat memunjukkan sikap yang tidak memihak, tidak mementingkan materi dan mampu menyimpan rahasia Notaris.

b. Dalam soal warisan

Sebagai seorang Notaris diharuskan untuk dapat melihat apakah seorang tersebut dalam pewarisan telah tunduk pada hukum perdata barat, melihat besaran harta yang dapat diberikan kepada para ahli waris sehingga semuanya terbagi sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan karenanya Notaris diharuskan untuk memperdalam pelajaran hukum waris dan memerlukan ketelitian didalam pemeriksaan.

c. Dalam bidang usaha

Notaris diharuskan menjalankan fungsinya untuk melakukan pembuatan kontrak diantara para pihak sesuai dengan keinginan para pihak dan pembuatan kontrak tersebut harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, selain itu Notaris juga harus melihat peluang dan hambatan kedepan mengenai kontrak tersebut.

Sebagai seorang Notaris yang diberikan kepercayaan oleh masyarakat memiliki kewajiban yang diatur oleh UUJNP pada Pasal 16, antara lain adalah:¹⁴

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumenserta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;

¹² Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Di Masa Datang*, cet. 2, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2009), hal.143.

¹³ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, hlm. 164-165.

¹⁴ Indonesia, *UUJNP*, Ps. 16 ayat (1).

- 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 Aktayang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama sertiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. Menerima magang calon Notaris.

Selain kewajiban yang diatur dalam UJNP, kewajiban seorang Notaris pun diatur dalam Kode Etik Notaris, yaitu sebagai berikut:¹⁵

- a. Memiliki moral, akhlak, serta kepribadian yang baik;
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris;
- c. Menjaga dan membela kehormatan perkumpulan;
- d. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;
- e. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;

¹⁵ Ikatan Notaris Indonesia (INI), *Kode Etik Notaris*, Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, (Banten, 29-30 Mei 2015), Ps. 3.

- f. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara;
- g. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotarian lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
- h. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari;
- i. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm, 200 cm x 80 cm, yang memuat:
 - (a) Nama lengkap dan gelar yang sah.
 - (b) Tanggal dan nomor SK Pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris.
 - (c) Tempat kedudukan.
 - (d) Alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di Atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca, kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.
- j. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan, menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan perkumpulan;
- k. Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib;
- l. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;
- m. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan perkumpulan;
- n. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan, dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah;
- o. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi;
- p. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya;
- q. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam:
 - 1. Undang-Undang Jabatan Notaris;
 - 2. Penjelasan Pasal 19 ayat (2) UUJN;
 - 3. Isi sumpah jabatan Notaris;
 - 4. Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga INI;
- r. Membuat akta dalam jumlah batas kewajaran untuk menjalankan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik.

Wewenang Notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:¹⁶

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu; Kewenangannya membuat akta tersebut telah ditentukan di dalam perundang-undangan.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang), untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; Notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Dalam Pasal 20 ayat (1) UJUNP telah ditentukan siapa-siapa saja yang tidak diperbolehkan dibuatkan akta oleh Notaris. Maksud dan tujuan dari ketentuan ini ialah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan.
- c. Notaris harus berwenang, setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat; Bagi setiap Notaris ditentukan daerah hukumnya (daerah jabatannya) dan hanya di dalam daerah yang ditentukan baginya itu Notaris berwenang untuk membuat akta autentik. Akta yang dibuatnya di luar daerah jabatannya adalah tidak sah.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris tidak membuat akta selama Notaris masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian juga Notaris tidak boleh membuat akta sebelum Notaris memangku jabatannya (sebelum diambil sumpahnya).

2. Kewenangan PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang selanjutnya disebut dengan PPAT adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.¹⁷ Konsep mengenai PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tercantum dalam Pasal 1 angka 1, yaitu “PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”Dilihat dari pengertian tersebut di atas, maka terdapat dua unsur utama yang terkandung dalam jabatan PPAT, yang meliputi:¹⁸

1. Kedudukan PPAT; dan
2. Ruang lingkup kewenangannya.

¹⁶ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.3 (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm 49-50.

¹⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, UU No.24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN 3696, Ps. 1 angka 24.

¹⁸ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, ed. 1, cet. 1 (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 87.

Kedudukan PPAT dalam peraturan perundang-undangan di atas, yaitu sebagai pejabat umum. Boedi Harsono menyajikan konsep pejabat umum yaitu pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu. Unsur yang kedua, yang tercantum dalam definisi tersebut di atas, yaitu tentang kewenangan PPAT. Kewenangan dikonsepsikan sebagai kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT. Untuk menganalisis kewenangan dalam definisi yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan di atas, maka harus dilihat perspektif perbandingan hukum.¹⁹

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah 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, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) PP 37 Tahun 1998.²⁰ Perbuatan-perbuatan hukum dimaksud yang aktanya dibuat oleh PPAT menurut Pasal 2 ayat (2) PP 37 tahun 1998 adalah:

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
- d. Pembagian hak bersama
- e. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Hak Milik
- f. Pemberian Hak Tanggungan
- g. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dalam Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.²¹ Di dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan Hak Tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan di kantornya, yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak diluar lelang, kecuali dalam hal yang khusus sebagaimana dimaskudkan dalam Pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT. Seorang PPAT dalam memutuskan akan membuat dan menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan di hadapannya, PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu Pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun, tidak berwenang

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, Ps. 2 ayat (1).

²¹ Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ed.rev, cet.7 (Jakarta: Djambatan, 1997), hlm. 436.

memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta.²²Mengenai kegiatan pendaftaran tanah tugas dapat dilihat dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA yang dijabarkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*).
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*).
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (dalam hal ini yang dimaksud adalah sertifikat hak tanah).

Dari ketiga tugas tersebut diatas, dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah tugas utama dari PPAT. Selain kewenangan, PPAT juga menjalankan jabatannya mempunyai hak sebagaimana diatur di dalam Pasal 36 Perkebunan Nomor 1 Tahun 2006, yaitu:

- a. Cuti;
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998;
- c. Memperoleh informasi-informasi serta perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan;
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Kewajiban seorang PPAT diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006, yang menyatakan, PPAT mempunyai kewajiban:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah, dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 1. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 2. PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 3. PPAT khusus yang berhenti sebagai PPAT khusus kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

²²*Ibid.*, hlm. 437.

- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. Memasang papan nama dan menggunkan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Pejabat yang berwenang mengangkat PPAT, yaitu Menteri.²³ PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu sama halnya dengan PPAT sementara dan PPAT khusus diangkat juga oleh Menteri. Hal ini diatur dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a dan b PP Nomor 37 Tahun 1998, yang menyatakan:

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

PPAT sementara atau PPAT khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan diperlukan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.”

Tidak setiap orang dapat diangkat menjadi PPAT, namun yang diangkat menjadi PPAT adalah orang-orang yang telah memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Jabatan PPAT bukanlah jabatan yang diemban oleh PPAT untuk seumur hidup, namun juga dibatasi oleh waktu dan peristiwa-peristiwa lainnya. Pemberhentian jabatan sebagai PPAT diatur dalam

²³ Indonesia, *PP Nomor 37 tahun 1998*, Ps. 5 ayat (1).

Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah dan Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.²⁴ Di dalam ketentuan itu, disebutkan empat alasan diberhentikannya jabatan PPAT, karena:²⁵

1. Meninggal dunia;
2. Telah mencapai 65 tahun;
3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT;
4. Diberhentikan oleh Kepala Badan.

3. Proses Balik Nama Sertipikat

Tanah mempunyai kedudukan sangat penting di dalam pembangunan nasional, karena tanah dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk pembangunan kantor-kantor pemerintah, perumahan, pertanian, peternakan, jalan raya, dan usaha-usaha produktif lainnya.²⁶ Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2043. Undang-undang ini lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).²⁷ Pengertian tentang tanah, terdapat dalam UUPA Pasal 4 ayat (1), menyatakan:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan

²⁴ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, hlm. 103.

²⁵ Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Perkabtan Nomor 1 Tahun 2006, Ps. 25.

²⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, hlm. 17.

²⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, ed.1, cet. 1 (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 1.

oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Melalui hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja, untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Oleh karena itu, dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah” tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.²⁸ Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.²⁹

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu:³⁰

1. Bidang fisik atau “teknis kadastral”;
2. Bidang yuridis;
3. Penerbitan dokumen tanda bukti hak.

Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan.³¹ Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu secara sporadik dan secara sistematis. Tujuan diundangkan UUPA sebagaimana yang dimuat dalam Penjelasan Umumnya, yaitu:³²

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;

²⁸ Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, ed. Rev, cet. 12 (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.18.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 72.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 74

³¹ *Ibid.*

³² Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, hlm. 1-2.

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan utama diundangkannya UUPA dan dapat terwujud melalui dua upaya, yaitu:³³

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Dalam UUPA mengatur bahwa hak-hak atas tanah yang didaftarkan hanyalah Hak Milik yang diatur pada Pasal 23, Hak Guna Usaha dalam Pasal 32, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 38, dan Hak pakai pada Pasal 41, sedangkan Hak Sewa Untuk Bangunan tidak wajib didaftar.³⁴ Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas:³⁵

- a. Azas sederhana
- b. Azas aman
- c. Azas terjangkau
- d. Azas mutakhir
- e. Azas terbuka

Sertipikat hak atas tanah sebagai produk akhir dari pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh hukum yaitu Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengikat bagi para pejabat kantor pertanahan untuk menerbitkan sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemilik tanah. Mengikat disini adalah mewajibkan pejabat kantor pertanahan, apabila terjadi kekeliruan atau kesalahan menerbitkan sertipikat, maka pejabat kantor pertanahan tersebut untuk memperbaikinya.³⁶

³³*Ibid.*

³⁴*Ibid.*, hlm. 25.

³⁵*Ibid.*, hlm. 17-18.

³⁶Adrian Sutendi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, (Jakarta: BP. Ciptajaya, 2006), hlm. 16-17.

Sehingga sertipikat adalah abstraksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan satu-satunya pembuktian formal hak atas tanah. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa sertipikat merupakan turunan atau Salinan dari buku tanah dan surat ukur.³⁷ Pengertian sertipikat menurut Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 adalah Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak. Ada 2 (dua) macam sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak, yaitu:³⁸

- a. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat.
- b. Sertipikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Pada hakikatnya penerbitan sertipikat dimaksudkan untuk:³⁹

- a. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik oleh manusia atau orang perorangan maupun oleh suatu badan hukum
- b. Memberikan bukti autentik bahwa orang atau badan hukum yang tercantum namanya di dalam sertipikat adalah merupakan pemegang hak sesungguhnya.
- c. Memberikan kepastian mengenai subjek dan objek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.

Diterbitkannya sertipikat adalah sebagai hasil akhir kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya, maka terwujud jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pentingnya peranan sertipikat, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu susah payah untuk mengurusnya, paling tidak harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.⁴⁰ Dijelaskan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Dalam hal ini, pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Jika ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertipikat tidak benar, maka akan diadakan pembedulan sebagaimana mestinya.⁴¹

³⁷Benny Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, (Jakarta: PT. Mediatama Saptakarya, 1997), hlm.1.

³⁸ Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, hlm. 272.

³⁹ Bosu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*, hlm. 3.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 5.

⁴¹ Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, hlm 274-275.

4. Tanggung Jawab Notaris/PPAT Atas Hilangnya Sertipikat Hak Milik Dalam Proses Balik Nama

Notaris merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi notaris adalah suatu profesi mulia (*nobile officium*), dikarenakan profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak, dan kewajiban seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban.⁴²

Profesi didefinisikan sebagai bidang pekerjaan yang dilandasi pendidikan keahlian (keterampilan, kejuruan, dan lain sebagainya) tertentu. Profesional didefinisikan sebagai yang bersangkutan dengan profesi, memerlukan kepandaian khusus untuk menjalankannya, mengharuskan adanya pembayaran untuk melakukannya (lawan dari amati).⁴³ Adapun unsur-unsur dari profesionalisme adalah:⁴⁴

- a. Suatu pekerjaan yang memerlukan keahlian;
- b. Untuk itu perlu mendapatkan latihan khusus;
- c. Memperoleh penghasilan daripadanya.

Dengan begitu, profesi mempunyai arti suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas dan tanggung jawab, yang diabdikan untuk kepentingan orang banyak, mempunyai organisasi atau asosiasi profesi dan mendapat pengakuan masyarakat serta mempunyai kode etik.⁴⁵ Pertanggungjawaban profesional adalah pertanggungjawaban kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri berarti seorang profesional bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Ketika profesional memberikan pelayanan, harus selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan karena sekedar hobi belaka.⁴⁶

Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan dengan bayaran yang tinggi, lebih rendah atau tanpa bayaran serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat.

⁴²Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 7.

⁴³Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1997), hlm. 702.

⁴⁴A. Kohar, *Notaris dan Persoalan Hukum*, (Surabaya: PT. Bina Indra Karya, 1985), hlm. 100.

⁴⁵Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, hlm. 9.

⁴⁶Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 58.

Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Pekerjaan notaris lebih mendahulukan pelayanan daripada imbalan (pendapatan). Artinya mendahulukan apa yang harus dikerjakan bukan berapa bayaran yang diterima. Kepuasan klien lebih diutamakan.⁴⁷

Sikap profesional juga tidak terlepas dari suatu kewajiban profesi itu sendiri. Seorang Notaris yang diberikan kepercayaan oleh masyarakat memiliki kewajiban yang diatur oleh UUJNP pada Pasal 16 ayat (1), antara lain adalah:

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumenserta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama sertiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk

⁴⁷*Ibid.*

- pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. Menerima magang calon Notaris.

Selain kewajiban yang diatur dalam UJNP, kewajiban Notaris pun diatur dalam Kode Etik Notaris, yaitu sebagai berikut:⁴⁸

- a. Memiliki moral, akhlak, serta kepribadian yang baik;
- b. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris;
- c. Menjaga dan membela kehormatan perkumpulan;
- d. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;
- e. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
- f. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara;
- g. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa ke Notarisan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
- h. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari;
- i. Memasang 1 (satu) buah papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm, 200 cm x 80 cm, yang memuat:
 - a. Nama lengkap dan gelar yang sah.
 - b. Tanggal dan nomor SK Pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris.
 - c. Tempat kedudukan.
 - d. Alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di Atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca, kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud
- j. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan, menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan perkumpulan;
- k. Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib;
- l. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;
- m. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan perkumpulan;
- n. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan, dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya, kecuali karena alasan-alasan yang sah;

⁴⁸Ikatan Notaris Indonesia, *Kode Etik Notaris*, Ps. 3.

- o. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi;
- p. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya;
- q. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam:
 - 1) UUJN
 - 2) Penjelasan Pasal 19 ayat (2) UUJN
 - 3) Isi sumpah jabatan Notaris
 - 4) Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga INI
- r. Membuat akta dalam jumlah batas kewajaran untuk menjalankan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik.

Melihat pada Putusan MPPN No. 11/B/MPPN/XII/2017, benar Notaris BS adalah seorang Notaris di Kota Tangerang. Notaris BS mendapatkan amanah dari FP untuk melakukan pengurusan balik nama SHM No. 1743/Pinang dari atas nama HA menjadi atas nama WCS. FP pun telah memberikan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk melakukan pengurusan balik nama tersebut. Dengan begitu FP telah mempercayakan Notaris BS untuk melakukan perbuatan hukum, yang menurut FP dapat membantu FP.

Permintaan pengurusan balik nama sertipikat tersebut dilakukan pada tahun 2002. Namun sampai 2017 pengurusan balik nama sertipikat tersebut masih juga belum selesai dari jangka waktu yang ditentukan oleh Notaris BS sendiri, lewat begitu saja. Sampai akhirnya FP menanyakan kelanjutan pengurusan tersebut dan keberadaan dari SHM No. 1743/Pinang. Notaris BS, tidak mengindahkan pertanyaan dari FP dan bersikap seperti tidak mengetahui keberadaan SHM No. 1743/Pinang. Bahkan dalam sidang yang dilakukan oleh Majelis Pengawas Wilayah Provinsi Banten, Notaris BS menyalahkan kepada FP karena tidak menyerahkan langsung kepadanya, yang mana FP menyerahkan sertipikat itu kepada pegawai kantor Notaris BS. Dan Notaris BS sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk mengembalikan asli SHM no. 1743/Pinang yang masih dalam atas nama HA, jika memang pengurusan balik nama tersebut tidak dilakukan. Bahkan dalam pemeriksaan oleh Majelis Pemeriksa Daerah, menemukan fakta hukum bahwa kantor Notaris BS telah meneirima uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), untuk pengurusan perhitungan ulang luas tanah SHM No. 1743/Pinang yang dimintakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang. Sikap yang dilakukan Notaris BS tidak mencerminkan sebagai seorang Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang mana masyarakat percaya atas profesinya. Notaris BS akhirnya mencederai kepercayaan yang telah dibentuk di masyarakat atas profesi Notaris/PPAT itu sendiri. Bukan hanya kepercayaan saja, tetapi juga Notaris BS

juga melanggar peraturan jabatan notaris dan Kode Etik Notaris, yang mewajibkan Notaris bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait, memberikan pelayanan kepada masyarakat sesuai kebutuhan perbuatan hukum itu sendiri. Padahal Notaris/PPAT memiliki tanggung jawab atas titipan sertipikat tersebut, yang mana adalah konsekuensi berdasarkan dari kepercayaan yang diberikan para pihak. Walaupun sebenarnya kewenangan untuk melakukan proses balik nama bukan menjadi kewenangan Notaris tetapi karena yang bersangkutan adalah Notaris/PPAT sehingga pihak yang membuat AJB menitipkan sertipikat tersebut untuk sekalian dilakukan balik nama setelah AJB.

C. PENUTUP

1. Simpulan

Notaris/PPAT bertanggung jawab atas hilangnya sertipikat hak millik yang dititipkan kepadanya oleh seseorang untuk proses balik nama. Meskipun pekerjaan balik nama bukan menjadi kewenangan dari seorang Notaris, tetapi karena Notaris juga dapat menjadi PPAT sehingga pihak yang telah melakukan AJB menitipkan sertipikatnya untuk sekalian dilakukan balik nama. Ini adalah konsekuensi berdasarkan kepercayaan yang diberikan para pihak, maka seharusnya menjalankan amanah tersebut. Dalam kasus yang terdapat di putusan MPPN No. 11/B/MPPN/XII/2017 Notaris BS tidak bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya, dimana telah melanggar Pasal 16 ayat (1) UJNP, yaitu bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris BS dalam kasusnya, bertindak dengan tidak amanah, yaitu dengan tidak melakukan proses balik nama SHM No. 1743/Pinang, sudah tidak jujur karena Notaris BS berkata bahwa SHM tersebut tidak diterimanya dari FP padahal FP memiliki bukti terima jika sebenarnya kantor Notaris BS menerimanya, juga Notaris BS tidak dapat menjaga kepentingan FP untuk melakukan proses balik nama SHM dengan menghilangkan sertipikat yang telah dititipkannya. Sikap yang dilakukan Notaris BS tidak mencerminkan sebagai seorang Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang mana masyarakat percaya atas profesinya. Notaris BS akhirnya mencederai kepercayaan yang telah dibentuk di masyarakat atas profesi Notaris/PPAT itu sendiri.

2. Saran

Terhadap pelanggaran yang menjadi pokok utama dalam Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 11/B/MPPN/XII/2017, Notaris yang melakukan pelanggaran berupa menghilangkan sertipikat hak milik dapat dikenakan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yaitu mengenai penggelapan dengan ancaman penjara paling lama 4 (empat) tahun, sebab Notaris BS dalam pemeriksaan di Majelis Pemeriksa Wilayah Provinsi Banten, menyatakan tidak mengetahui keberadaan SHM No. 1743/Pinang.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. "Penegakan Etika Profesi Notaris dari Perspektif Pendekatan Sistem", *Media Notariat*. (Edisi April-Juni. 2002). INI. Jakarta. hlm 6-7.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Bosu, Benny. *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan dan Condominium)*. Jakarta: PT. Mediatama Saptakarya, 1997.
- Fuady, Munir. *Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus: Profesi Mulia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- Harsono, Boedi (a). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Ed. Rev. Cet. 7. Jakarta: Djambatan, 1997.
- _____ (b). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Ed. Rev. Cet. 12. Jakarta: Djambatan, 2008.
- HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Ikatan Notaris Indonesia (INI). *Kode Etik Notaris*. Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia. Banten, 29-30 Mei 2015.
- Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notariss*. UUUJNP No. 2 Tahun 2014, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. UU No.24 Tahun 1997, LN No. 59, TLN 3696.
- _____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998.
- Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perkaban Nomor 1 Tahun 2006.
- Kohar, A. *Notaris dan Persoalan Hukum*. Surabaya: PT. Bina Indra Karya, 1985.
- Lotulung, Paulus Effendi. "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Selaku pejabat Umum Dalam Menjalankan Tugasnya." *Jurnal Renvoi no. 2*. Jakarta: Mestika, 2003. hlm. 28-29.

- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet.3. Jakarta: Erlangga, 1983.
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1997.
- Murniaty, Evie. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal Terjadi Pelanggaran Kode Etik." Tesis Magister Kenotariatan Universitas Dipenogoro. Semarang, 2010.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Ed. 1 Jakarta: C.V Rajawali, 1982.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu. Sekarang dan Di Masa Datang*. Jakarta: Gramedia Pustaka, 2008.
- _____. *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Di Masa Datang*. Cet. 2. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2009.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Ed.1. Cet. 1. Jakarta: Kencana, 2010.
- Sutendi, Adrian. *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*. Jakarta: BP. Ciptajaya,2006.
- Tan, Thong Kie. *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT Ichtiar Baru van Hoeve, 2007.
- Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta : Bigraf Publishing, 1995.
- Tim Penyusun Kamus Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1997.