

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Secara etimologi, profesi berasal dari bahasa Inggris *profession* yang berarti pekerjaan.¹ Black's Law Dictionary mengartikan *profession* sebagai berikut: "*A vocation or occupation requiring special, usually advanced, education, knowledge, and skill; e.g. law or medical professions. Also refer to whole body of such profession.*"²

Selain kedokteran dan teknik, profesi hukum adalah salah satu yang tertua di dunia. Untuk pertama kalinya di Eropa Barat, profesi hukum muncul seiring dengan munculnya industri di kawasan sebagai reaksi atau antiresist terhadap penyebaran dan penguatan industrialisasi, yang mulai menggeser pekerjaan manusia dari melayani manusia dan masyarakat dan menuju kepentingan fisik dan material. Para profesional hukum ini muncul sebagai sekutu dalam memerangi tren penggunaan jasa hukum untuk keuntungan pribadi. Pengacara tampaknya menegaskan bahwa keterampilan hukum mereka adalah suatu kebajikan yang harus dipertahankan untuk harga diri dan masyarakat yang lebih luas, daripada komoditas jasa untuk diperdagangkan. Layanan profesional kepada orang lain dirancang untuk menjunjung tinggi kehormatan dalam hubungannya dengan tekad dan keinginan mereka yang nyata untuk menggunakan bakat dan pengetahuan mereka untuk kepentingan publik,

¹ John M. Echols & Hassan Shadily, *Kamus Inggris*, Gramedia, 1990, hal. 449

² Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary: Definitions of the Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, Ancient and Modern*, West Group, St. Paul, Minn, 1991, hal. 841

bukan untuk mencari pembayaran yang akan mengubah mereka menjadi pekerja upahan belaka.³

Pada abad ke-17, Lembaga Notaris dikenal bersamaan dengan masuknya *Verenigde Oost Indische Compagnie* (VOC) ke Indonesia.⁴ Gubernur Jenderal Jacatra⁵ pada saat itu, Jan Pieterszoon Coen, sekiranya di tahun 1617 hingga tahun 1629, melihat adanya kebutuhan untuk mengangkat seorang notaris (*Notarium Publicum*) guna memenuhi keperluan para penduduk dan pedagang pada saat itu. Pada tanggal 27 Agustus 1620, seorang Sekretaris *College van Schepenen* (mengurus perkapalan daerah perkotaan) bernama Melchoir Kerchem diangkat untuk merangkap sebagai Notaris yang berkedudukan di Jakarta.⁶

Dalam surat pengangkatan Notaris pada abad tersebut, diatur tugas notaris untuk menanggapi dan mengusahakan seluruh surat: termasuk diantaranya surat wasiat di bawah tangan (*codicil*), surat libel (*smaadschrift*), persiapan penerangan, akta perjanjian perdagangan, perjanjian kawin, surat wasiat (*testament*) dan akta-akta lain beserta beberapa ketentuan yang diperlukan dari kota praja (sekarang kabupaten).

Tepat pada tanggal 16 Juni 1625, Instruksi Notaris dikeluarkan dimana dinyatakan bahwa Notaris dipisahkan dari jabatan Sekretaris *College van Schepenen*. Instruksi dimaksud memuat 10 (sepuluh) pasal, yang pada intinya mengatur kewajiban notaris untuk merahasiakan segala sesuatu yang

³ Soetandyo Widnyosoebroto, *Hukum: Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsam dan HUMA, Jakarta, 2003, hal. 318

⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, hal. 15

⁵ Pada tanggal 4 Maret 1621 diberi nama Batavia

⁶ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2017, hal. 6

dipercayakan pada dirinya dan dilarang untuk menyerahkan salinan akta kepada para individu yang tidak berkepentingan selain mereka yang terlibat.

Bertepatan pada tanggal 7 Maret 1822 (*Staatsblad* No. 11), *Instructie voor de Notarissen Residerende in Nederlands Indie* diwujudkan; dimulai didalamnya yaitu pasal 1 menjajarkan bahwa hukum atas batasan serta wewenang seorang Notaris, serta pula menggarisbawahi tugas Notaris untuk membuat akta dan kontrak, yang bertujuan memberikan kekuatan beserta pengesahan pada Notaris, menetapkan dan meyakinkan tanggal akta dan kontrak yang dibuat, menaruh asli ataupun minutanya dan memanasifestasikan *grosse*-nya, demikian juga memusakakan salinan secara sah dan benar.⁷

Pemerintah Belanda mulai menyoroti bahwa telah tiba waktunya untuk sebisa mungkin memfokuskan beberapa peraturan perihal notaris di Hindia Belanda dengan apa yang berlaku di Belanda dan karenanya selaku pengganti peraturan yang lama, bertepatan pada tanggal 1 Juli 1860 diresmikan *Reglement op het Notaris Ambt in Nederlands Indie* (*Staatsblad* Tahun 1860 Nomor 3) atau diketahui sebagai Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya dikenal sebagai PJN).

Definisi dari Notaris itu sendiri diartikan sebagai Orang-orang berpendidikan tinggi hukum ini berkembang sebagai sekutu dalam memerangi kejahatan, seperti yang dijelaskan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan dokumen hukum lainnya.⁸ Jabatan Notaris adalah sebagai pejabat umum yang ditugasi oleh kekuasaan umum untuk memenuhi tuntutan masyarakat akan bukti otentik yang menjamin kepastian hubungan hukum

⁷ *Ibid*, hal. 6-7

⁸ Pasal 1 Nomor 1 UU 2/2014

perdata Jabatan notaris akan tetap ada dalam masyarakat selama sistem hukum negara memerlukan pembuktian yang sah.⁹

Notaris merupakan suatu karir yang memerlukan pengembangan kemampuan tertentu agar menjadi ahli di bidangnya,¹⁰ Jaksa, hakim, dan advokat memiliki tanggung jawab dan keahlian untuk membantu mereka yang menghadapi masalah hukum. Oleh karena itu, kedudukan Notaris sebagai pejabat publik merupakan kedudukan yang terhormat untuk diemban dalam rangka menjalankan profesinya.

Sebagai pejabat umum yang diberikan oleh Negara secara atributif melalui undang-undang kepada seseorang yang dipercayainya, “Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM (sekarang Kementerian Hukum HAM) untuk menjalankan sebagian fungsi publik dari Negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum khususnya dalam bidang hukum perdata, serta untuk mencegah terjadinya suatu persoalan antara pihak-pihak tertentu, walaupun Notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara”.¹¹

Dewasa ini keberadaan Notaris semakin dikenal oleh masyarakat dan dibutuhkan dalam membuat suatu alat bukti tertulis yang bersifat autentik dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Kebutuhan akan Notaris dalam praktek hukum sehari-hari tidak bisa dilepaskan dari meningkatnya tingkat perekonomian dan kesadaran hukum masyarakat. Kekuatan akta otentik yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat mengingat akta autentik merupakan alat bukti hukum yang

⁹ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, hal. 4

¹⁰ *Ibid*, hal. 6

¹¹ Pasal 2 UUJN

sempurna. Maka tidak jarang berbagai peraturan perundangan mewajibkan pembuatan hukum tertentu dibuat dalam akta autentik, seperti pendirian Perseroan Terbatas, Koperasi, Yayasan, dan sebagainya disamping akta lainnya yang dibuat atas permintaan para pihak. Notaris dan produk aktanya dapat dimaknai sebagai upaya Negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat.¹²

Profesi Notaris memiliki hak dan kewajiban yang diantaranya adalah harus berperilaku dengan cara yang dapat dipercaya, jujur, teliti, independen, dan tidak memihak, dan menjaga kepentingan mereka yang berpartisipasi dalam proses peradilan. Notaris juga harus memberikan pelayanan sesuai dalam sebagaimana diatur dalam UUJN.

Notaris dalam melaksanakan profesinya harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:¹³

1. Memiliki integritas yang mantap;
2. Harus jujur terhadap klien maupun pada diri sendiri (kejujuran intelektual);
3. Sadar akan batas-batas kewenangannya;
4. Tidak semata-mata berdasarkan pertimbangan uang;
5. Mempunyai keahlian yang didukung oleh ilmu pengetahuan dan pengalaman yang tinggi.

¹² Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003.

¹³ Abintoro Prakoso, *Etika Profesi Hukum*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015, hal. 138

Dalam Pasal 15 ayat (1) disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris termasuk namun tidak terbatas, salah satunya yaitu adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Pasal 1457 KUHPerdara mengartikan bahwa perjanjian jual beli itu adalah “perjanjian timbal balik, artinya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai akibat perjanjian yang diperbuatnya, dimana pada hakekatnya tujuan dilakukannya jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli”.

Dengan membagi frasa dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian pengikatan jual beli, maka dapat diketahui makna dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Sub bab sebelumnya membahas pengertian perjanjian, sedangkan R. Subekti mendefinisikan Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum jual beli dilakukan karena ada unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam jual beli. , seperti tidak adanya sertifikat. Biaya tersebut belum dibayarkan karena prosesnya masih berlangsung.¹⁴ Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli, menurut Herlien

¹⁴ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Internasa, hal. 75

Budiono, merupakan perjanjian pendahuluan bebas yang berfungsi sebagai perjanjian bantuan.¹⁵

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat ditentukan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum selesainya perjanjian pokok atau perjanjian pokok.

Sebagaimana telah dijelaskan berulang kali, maksud dan kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan adalah untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok/pokok yang akan dilaksanakan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari perjanjian. lahirnya perjanjian utama. Hal senada juga ditegaskan Herlien Budiono, yang menyatakan bahwa perjanjian bantuan dimaksudkan untuk mempersiapkan, meneguhkan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyimpulkan suatu hubungan hukum. Akibatnya, tampak bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau pendahuluan yang menegaskan pelaksanaan perjanjian utama dan melengkapi hubungan hukum jika syarat-syarat perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan sepenuhnya.¹⁶

Perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan pendahuluan dari perjanjian pokok, pada umumnya berbentuk gadai dari para pihak yang memuat klausula-klausula tentang kriteria yang harus disepakati agar perjanjian pokok itu sah. Misalnya, dalam suatu perjanjian kontrak jual beli hak atas tanah, baik penjual hak atas tanah maupun pembeli hak atas tanah pada umumnya membuat jaminan tentang terpenuhinya syarat-syarat perjanjian jual beli.

¹⁵ Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak", Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10, Bulan Maret 2004, hal. 57

¹⁶ *Ibid*, hal. 56-57

Perjanjian pokok yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), seperti janji untuk menjaga sertifikat tanah sebelum dilakukan jual beli. atas permintaan pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat penjual, agar akta jual beli dapat ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain jaminan, hak pembeli untuk memberikan kuasa termasuk dalam perjanjian jual beli yang mengikat. Hal ini terjadi ketika penjual tidak dapat menghadiri penandatanganan akta jual beli di depan pejabat yang menerbitkan akta tanah karena letaknya yang jauh, halangan, atau faktor lainnya. Setelah semua syarat jual beli hak milik di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dipenuhi, biasanya surat kuasa diberikan.

Perjanjian pengikatan jual beli tidak memiliki bentuk yang pasti karena dibuat karena kebutuhan dan tidak diatur secara eksplisit dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Perjanjian jual beli yang mengikat, menurut Herlien Budiono, merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bebas.¹⁷

Selain Peraturan Perundang-Undangan, tugas dan wewenang Notaris diatur dalam Kode Etik Notaris. Kode Etik Notaris adalah kode etik yang ditetapkan oleh Ikatan (Perhimpunan) Notaris Indonesia berdasarkan keputusan yang dibuat oleh Kongres Asosiasi dan/atau ditetapkan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur hal ini, yang berlaku untuk dan harus dipatuhi. diikuti oleh seluruh anggota Perhimpunan dan semua orang

¹⁷ *Ibid*, hal. 57

yang menjalankan tugasnya sebagai Notaris, termasuk Pejabat Notaris Sementara dan Notaris Pengganti¹⁸

Keberadaan peraturan kode etik Notaris merupakan akibat logis dari suatu profesi Notaris. Bahkan ada pula yang berpendapat yang mengatakan bahwa seorang Notaris adalah sebagai pejabat yang diberikan suatu kepercayaan yang harus berpegang teguh dan tidak hanya pada suatu peraturan perundang-undangan yang samara, namun pada peraturan kode etik profesinya karena tanpa adanya peraturan kode etik, harkat dan martabat dari profesinya akan lenyap.¹⁹

Sangat penting bagi Notaris untuk mematuhi, menguasai dan memahami kode etik tersebut, yang mengatur tugas, wewenangan dan larangan; yang salah satunya diatur apabila Notaris terbukti melakukan pelanggaran, maka harus dilaporkan kepada Majelis Pengawas Daerah yang berwenang untuk menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan atas pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris. Terdapat beberapa sanksi yang dikenakan terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran Kode etik yang berupa: teguran, peringatan, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat; salah satu pelanggaran tersebut adalah tidak dibacakannya akta dihadapan klien.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut

¹⁸ Pasal 1 Nomor 2 Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten, 29-30 Mei 2015

¹⁹ Abdul Ghofir Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hal. 48

sebagai UUJN) mengatur kewajiban-kewajiban Notaris yang salah satu dari kewajiban tersebut adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN, akta harus dibacakan di muka umum di hadapan umum sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi, dengan tegas untuk pembuatan surat wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani sekaligus oleh penghadap, saksi, dan notaris. Namun Pasal 16 ayat (7) UUJN menyatakan pembacaan akta yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta, serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, para saksi dan Notaris. Hal ini dapat diartikan bahwa kewajiban pembacaan akta itu tidak mutlak atau tidak wajib dilakukan atau bukanlah suatu keharusan. Pembacaan akta oleh Notaris merupakan keharusan dalam setiap pembuatan akta otentik, dan merupakan bagian dari *verlijden* atau peresmian akta (pembacaan dan penandatanganan). Oleh karena itu, akta tersebut dibuat oleh Notaris, maka harus dibacakan juga oleh Notaris yang bersangkutan; bukan oleh orang lain seperti asisten atau pegawai Notaris.

Sanksi terhadap pelanggaran kewajiban pembacaan akta diatur dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN, bahwa apabila kewajiban pembacaan akta tidak dipenuhi, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Notaris dapat melakukan kesalahan terkait dengan profesionalisme pekerjaannya dalam menjalankan tugasnya sebagai otoritas pembuat akta yang

sah. Hal ini serupa dengan pelanggaran ketentuan pembacaan akta yang terjadi dalam praktek berdasarkan bunyi Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (7) UUJN, seperti akta tidak dibaca sama sekali oleh Notaris meskipun dengan kehadiran Notaris atau akta tidak dibacakan. Hal ini disebabkan karena Notaris tidak ada dan pemunculannya ditangani oleh pegawai atau pembantu Notaris, atau akta hanya dibaca sebagian, atau akta dibacakan tetapi tidak oleh Notaris, melainkan oleh pegawai atau pembantu Notaris atau penghadap tidak mau akta dibacakan. Akan tetapi ketentuan-ketentuan dalam penutupan akta dinyatakan oleh Notaris, akibatnya akta yang dibuat tidak sesuai dengan keinginan penghadap, penghadap tidak memahami isi akta sehingga menimbulkan salah pengertian dan multitafsir. isi akta, akibatnya salah satu pihak dalam akta wanprestasi atau akta tidak dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. seharusnya menjadi.

Kewajiban Notaris membacakan akta dan menuliskan keterangan keadaan penghadap saat menghadap kepada Notaris serta alasan atau keterangan sebab akta tidak dibacakan dalam penutup akta adalah perintah Undang-Undang, karena bagian kepala akta dan penutup akta merupakan tanggung jawab Notaris (Pasal 38 ayat (4) huruf a UUJN), kebiasaan Notaris melakukan *copy paste* akta (menyalin akta) untuk membuat akta yang sama pada berikutnya, terkadang Notaris lupa mengganti bagian-bagian penting yang berhubungan dengan keadaan penghadap saat menghadap yang merupakan tanggungjawab Notaris.²⁰

²⁰ Dian Maireno, Tesis: "*Tanggungjawab Notaris terhadap Akta yang Tidak Dibacakan*", op. cit.

Jika akta dibuat tidak sesuai dengan petunjuk undang-undang karena kelalaian atau kecerobohan Notaris, maka akta tersebut mengandung cacat yuridis yang dapat mengakibatkan akibat hukum terhadap akta tersebut. Sebagai akta di bawah tangan (Pasal 16 ayat (9) UUJN), akibat akta Notaris akan timbul permasalahan, dan Notaris akan dilaporkan kepada pihak yang berwenang, seperti Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris, Kepolisian, atau Badan Penyelesaian Sengketa. Akibat kesalahan dan 6 (enam) kelalaian yang telah dilakukan oleh Notaris tersebut, Notaris dapat dimintakan pertanggung jawabannya.²¹

Atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui MPD, Majelis Pengawas Wilayah (MPW) dapat menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dari laporan yang ada. Setelah penyelenggaran dan pengambilan keputusan, MPW akan memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan yang diterima.

Pelanggaran atas tidak dibacakannya akta ini termasuk sebagai pemalsuan surat / akta otentik dan Notaris juga dapat terjerat pidana penjara apabila terbukti melakukan pemalsuan surat terhadap akta-akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Sebagai pejabat umum, Notaris membuat akta sebagai produk kepada masyarakat, dan akta yang dibuatnya terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Ketentuan mengenai hukum pembuktian diatur dalam Pasal 1865 sampai dengan Pasal 1945 KUHPerdata.

²¹ *Ibid.*

Sudikno menyatakan KUHPerdara tersebut adalah mengenai hukum pembuktian Materil, yaitu mengenai alat-alat bukti tertentu serta kekuatan pembuktiannya, sedangkan hukum pembuktian yang diatur dalam RIB, selain mengatur mengenai hukum pembuktian materiil, juga diatur mengenai hukum pembuktian formil, yaitu tentang tata cara mengadakan pembuktian dimuka persidangan. Didalam suatu perkara perdata, bukti tulisan adalah merupakan alat bukti yang utama, karena dalam lalu lintas keperdataan sering orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai kalau timbul suatu perselisihan, dan bukti yang disediakan tadi lazimnya berupa tulisan.

Pasal 165 HIR memuat definisi mengenai apa yang dimaksud dengan akta otentik sebagai: “surat (akta) yang sah, ialah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak darinya, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat akta itu.”

Sedangkan Pasal 1868 jo. Pasal 1879 KUHPerdara mengartikan akta otentik sebagai: “suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya dan memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Pasal 1876 KUHPerdata menyatakan bahwa: “orang yang tandatangannya tercantum dalam akta dibawah tangan wajib secara tegas untuk mengakui atau membantah tandatangannya, sedangkan ahli waris atau orang yang mendapatkan hak dari akta tersebut, cukup menerangkan bahwa ia tidak mengenal tulisan dan tanda tangan dari orang yang mereka wakili.”

Kasus yang digunakan adalah Putusan Nomor: 01/Pts/Mj.PWN.Prov.Jawa Timur/V/2016 tertanggal 16 Mei 2016 yang merupakan Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris mengenai dugaan pelanggaran kode etik notaris yang diajukan oleh Ibu K sebagai Pelapor yang melaporkan Notaris M sebagai Terlapor yang kemudian berlanjut menjadi Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 02/B/MPPN/III/2017 tanggal 1 Maret 2017, yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Banding Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 115/G/2017/PTUN-JKT.

Pelapor beranggapan bahwa Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Jawa Timur tersebut adalah atas pengaduan Pelapor perihal pengaduan pelanggaran kode etik notaris terhadap Notaris M, seorang Notaris di Gresik. Pengaduan dilakukan akibat terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 pada tanggal 18 Mei 2009 yang dirasa oleh Pelapor terdapat hal-hal yang dianggap tidak sesuai dengan tata cara penerbitan Akta oleh Notaris (Terlapor), maka Pelapor mengajukan Pengaduan Pelanggaran Kode Etik Notaris kepada Majelis Pemeriksa Daerah Notaris Gresik yang pada intinya mengenai tiga hal yaitu:

1. Tidak dibacakan;
2. Tidak menghadap; dan

3. Tidak ada pembayaran lunas.

Dalam putusannya, duduk perkara berawal menimbang Surat Pelapor pada tanggal 8 Agustus 2014 Nomor: 08/SS/SP/VIII.14 mengenai Pengaduan Pelanggaran Kode Etik Notaris yang dilakukan Notaris M, kepada Majelis Pengawas Daerah Notaris Kabupaten Gresik, sebagaimana berikut:

- Pelapor adalah pihak dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) Nomor 3 dihadapan Notaris M tanggal 18 Mei 2009 antara Ibu K sebagai pihak pertama / penjual dan Bapak UTW sebagai pihak kedua / pembeli atas sebidang tanah tambak di suatu desa di Kabupaten Gresik persil 90 dt III luas 3,754 ha.
- Pelapor juga adalah pihak dalam pembuatan dan penandatanganan Akta PPJB Nomor 5 dihadapan Notaris M tanggal 18 Mei 2009 antara Ibu K sebagai pihak pertama / penjual dan Bapak PUS sebagai pihak kedua / pembeli atas sebidang tanah di suatu desa di Kabupaten Gresik persil 75 bs VI luas 1,898 ha.
- Akta Nomor 3 menjadi masalah ketika Pelapor dilaporkan oleh Bapak UTW sebagai pihak kedua / pembeli di Polres Gresik No. LP/26/I/2014/JATIM.RES GRESIK tanggal 21 Januari 2014 dengan laporan tindak pidana pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP;
- Dalam pemeriksaan penyidik Polres Gresik, ditemukan fakta bahwa Bapak UTW menggunakan Akta Nomor 3 tersebut sebagai bukti kepemilikan tanah tambak di suatu desa di Kabupaten Gresik, persil 90 dt III luas 3,754 ha;

- Pelapor berpendapat Akta Nomor 3 tersebut masih berupa Ikatan Jual Beli sehingga belum pernah ada penyerahan fisik tanah karena juga **belum ada pelunasan** pembayaran atas harga tanah tersebut;

Akan tetapi, pada Akta Nomor 3 tersebut pada pasal 1 disebutkan bahwa:

“Harga dari tangan berikut segala sesuatu di atasnya yang diperjual belikan tersebut sebesar Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah), uang mana oleh pihak Kedua telah dibayar secara sekaligus serta tunai kepada dan telah diterima dengan cukup serta lunas oleh Pihak Kesatu sebelum penandatanganan akta ini, untuk itu maka akta ini juga berlaku sebagai tanda terima (kwitansi) yang sah bagi pihak Kedua”.

- Pelapor mengadukan dan melaporkan ke MPD tentang proses pembuatan atau terbitnya Akta Nomor 3 tersebut dianggap tidak lazim dan melanggar hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Pelapor, adalah sebagai berikut:

- Pelapor tidak pernah menerima uang pelunasan sama sekali atas pengikatan jual beli tersebut, akan tetapi dalam Akta Nomor 3 pasal 1 tertulis sudah dibayar lunas dan akta ini dianggap sebagai kwitansi;
- Pelapor tidak pernah menghadap di kantor Terlapor dalam pembuatan Akta Nomor 3 tersebut, akan tetapi pada tanggal 18 Mei 2009, Terlapor mendatangi rumah Pelapor tanpa kehadiran pihak kedua / pembeli dan menyodorkan dokumen yang harus ditandatangani oleh Pelapor tanpa mengerti maksud dan isi dari dokumen tersebut.

Terlapor dilaporkan oleh Pelapor dalam pembuatan Akta Nomor 3 dan Akta Nomor 5 dengan melanggar:

- Pasal 39 ayat (2), Pasal 16 ayat (1) huruf (i), dan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN; dan
- Kode Etik Notaris yaitu: wajib berlaku jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan perundang-undangan isi sumpah jabatan Notaris.

Namun, dari Pihak Notaris M sebagai Terlapor menguatkan terhadap bantahan atas pembuatan keterangan palsu dalam akta otentik dengan mengajukan bukti berupa Surat Kepolisian mengenai Pemberhentian Penyidikan karena tidak cukup bukti serta Putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 42/PDT.G/2015/PN.GS dan Nomor 43/PDT.G/2015/PN.GS tertanggal 16 Nopember 2015 keduanya telah mempunyai kekuatan hukum tetap tertanggal 2 Desember 2016 dengan amar putusan antara lain:

Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 dan Nomor 5 tanggal 18 Mei 2009 dibuat dihadapan Notaris M di Gresik **sudah dibayar lunas dan sah menurut hukum.**

Kasus ini diakhiri dengan amar putusan yang menyatakan Notaris M tidak terbukti melakukan pelanggaran: ketentuan Pasal 39 ayat (2), Pasal 16 ayat (1) huruf (i), Pasal 15 ayat (2) huruf (f) UUJN Nomor 30 Tahun 2004 dan Ketentuan Kode Etik Notaris tentang Kewajiban Notaris berlaku jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan perundang-undangan sesuai dengan isi sumpah Jabatan Notaris; memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor

2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya serta Kode Etik Notaris.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka saya sebagai penulis tertarik untuk membuat tesis yang berjudul: **“ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA YANG TIDAK DIBACAKAN DAN DIBUAT TIDAK MENGHADAP DI KANTOR NOTARIS (STUDI KASUS PUTUSAN MAJELIS PEMERIKSA WILAYAH NOTARIS PROVINSI JAWA TIMUR NOMOR: 01/PTS/MJ.PWN.PROV.JAWA TIMUR/V/2016)”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang hendak dirumuskan adalah:

1. Bagaimana akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang tidak dibacakan dan tidak menghadap di Kantor Notaris ditinjau dari UUN dan Peraturan Kode Etik Notaris terhadap Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Timur Nomor: 01/Pts/Mj.PWN.Prov.Jawa Timur/V/2016?
2. Bagaimana kewenangan Majelis Pengawas Wilayah terhadap Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Timur Nomor: 01/Pts/Mj.PWN.Prov.Jawa Timur/V/2016 atas pelaporan terhadap Notaris M yang diduga melakukan pelanggaran Kode Etik Notaris?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan berdasarkan pada permasalahan yang telah diuraikan di atas mempunyai dua tujuan yang akan dicapai, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang tidak dibacakan dan tidak menghadap di Kantor Notaris ditinjau dari UUN dan Peraturan Kode Etik Notaris terhadap Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Timur Nomor: 01/Pts/Mj.PWN.Prov.Jawa Timur/V/2016.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kewenangan Majelis Pengawas Wilayah terhadap Putusan Majelis Pemeriksa Wilayah Notaris Provinsi Jawa Timur Nomor: 01/Pts/Mj.PWN.Prov.Jawa Timur/V/2016 atas pelaporan terhadap Notaris M yang diduga melakukan pelanggaran Kode Etik Notaris.

1.4. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini yang diharapkan adalah dapat memberikan manfaat untuk masyarakat umum, terdapat 2 (dua) manfaat, yaitu:

1.4.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk melengkapi referensi hukum atau pustaka ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya serta analisis terkait Pelanggaran Kode Etik Notaris. Penelitian ini juga dapat menjadi bahan masukan terhadap Calon Notaris maupun Notaris yang sudah berpraktik untuk selalu mematuhi Kode Etik Notaris berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

1.4.2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pedoman bagi penulis, mahasiswa, Notaris dan praktisi hukum serta masyarakat umum dalam memahami Kode Etik Notaris berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

1.5.Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini tersusun dari 5 (lima) sub bab yang berupa latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian yang terdiri dari: manfaat teoritis dan manfaat praktis, serta sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menjelaskan mengenai tinjauan pustaka atas landasan teori dan landasan konseptual: pengertian dan pengetahuan mengenai Notaris, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), Majelis Pengawas Notaris, Majelis Pemeriksa Notaris serta Kewajiban Notaris dalam membacakan Akta di hadapan Klien dan membuat Akta di Kantor Notaris.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini memuat metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini yang terdiri dari jenis penelitian, metode pendekatan, sumber penelitian hukum dan analisi data.

BAB IV: ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menguraikan posisi kasus, amar putusan, serta jawaban atas rumusan masalah berdasarkan hasil penelitian tentang dugaan pelanggaran kode etik Notaris atas tidak dibacakannya akta di hadapan Klien dan pembuatan akta tidak dibuat di kantor Notaris dan kewenangan Majelis Pengawas Notaris terhadap Putusan.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini membahas mengenai bentuk kesimpulan atau jawaban atas permasalahan dan saran.

