**AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI YANG TIDAK DIBACAKAN OLEH NOTARIS/PPT DI HADAPAN PARA PIHAK**

**Abstrak**

Penelitian “ini mengkaji tentang bagaimana kajian dari analisa akibat hukum dari akta jual beli yang telah dibuat oleh Notari/PPAT namun tidak dibacakan didepan para pihak yang bersangkutan. Penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian yang mempunyai sifat deskripftif yang didasarkan pada beberapa sumber literatur seperti buku, hasil penelitian, jurnal serta artikel penelitian. Pada penelitian ini dijelaskan bahwasannya Notaris/PPAT mempunyai tanggung jawab untuk membacakan hasil dari akta yang telah dibuatnya dihadapan pada pihak. Akibat yang ditimbulkan adalah terdegradasinya nilai dari keontetikan dari akta jual beli yang telah dibuat oleh Notaris/PPAT. Secara formal, sebuah akta yang tidak dibacakan isisnya kepada pihak terkait, akta ini akan disamakan dengan akta dibawah tangan. Meskipun akta yang dibuat ini tetap sah secara isi jual beli namun jika dilihat dari nilai keontentikannya akta ini sudah cacat dan terdegradasi. Oleh karena itu Notaris/PPAT yang melakukan kesalahan ini akan diberikan sanksi sesuai dengan kode etik yang berlaku atas pelanggaran dan kelalaian yang dilakukannya.”

**Kata Kunci:** Akta Jual Beli, Notaris, PPAT, Tidak Dibaca

***Abstract***

*This study examines how the study of the analysis of the legal consequences of the sale and purchase deed that has been made by a Notary/PPAT but is not read out in front of the parties concerned. The research used by the researcher is a research that has a descriptive nature based on several literature sources such as books, research results, journals and research articles. In this study, it is explained that the Notary/PPAT has the responsibility to read out the results of the deed that he has made before the parties. The result is the degradation of the value of the authenticity of the deed of sale and purchase that has been made by a Notary/PPAT. Formally, a deed whose contents are not read out to related parties, this deed will be equated with an underhand deed. Even though the deed made is still valid in terms of the contents of the sale and purchase, if it is seen from the authenticity value, this deed is flawed and degraded. Therefore, the Notary/PPAT who commits this mistake will be given a sanction in accordance with the applicable code of ethics for the violations and omissions he has committed.*

***Keywords:*** *Sale and Purchase Deed, Notary, PPAT, Unread*

**PENDAHULUAN**

Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik dan juga berwenang dalam hal lain sesuai dengan UUJN. Setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Lelang ini pasti memiliki kualifikasi yang harus dipenuhi sebagai seorang pejabat. Notaris dalam hal ini memang masuk kedalam pejabat umum, tetapi pada dasarnya tidak semua pejabat umum bisa menjadi pejabat PPAT ataupun lelang (Iryadi et al., 2021). Seorang notaris dalam dalam membuat akta otentik ini tidak bisa hanya berdasarkan contoh akta tanpa melakukan riset terkait dasar hukum yang mendasari penggunaannya baik itu frasa, kata hingga kalimat-kalimatnya yang digunakan untuk Menyusun sebuah akta (Pramono et al., 2021).

Seperti yang diketahui bahwasannya notaris ini merupakan pejabat public yang menjalankan tugas negara khususnya di sektor hukum perdata. Notaris wajib melakukan pelayanan kepada masyarakat secara maksimal yakni dengan memberikan tindaka secara tepat dan cepat. Walaupun notaris tidak memiliki kewenangan dalam mengecek keabsahan suatu dokumen yang diberikan oleh klien, notaris harus bisa menjunjung tingi hukum-hukum serta Undang-Undang yang mengatur tentang kenotariatan termasuk etika dalam berprofesi (Saptomo & Sihombing, 2020). Notaris dalam prosesnya melaksanakan tugas profesinya harus mempunyai kwtwlitian yang tinggi, menjujung tinggi kejujuran dan adil dalam bertindak atau dengan tidak memihak siapapun terutaman melakukan Tindakan yang bisa merugikan orang lain (Soedagoeng et al., 2017).

Etika pada profesi notaris ini harus dijunjung tinggi oleh setiap individu. Oleh karena itu, dalam pelaksanaannya diperlukan aturan atau perundang-undangan yang bisa mengatur baik burukny Tindakan yang dilakukan manusia. Notaris sebagai profesi hukum harus selalu memperhatikan moral dan etikanya. Hal ini dikarenakan profesi ini sangat rentan terjaid masalah (Hafidzakariya et al., 2017). Pada dasarnya notaris sebagai individu biasa tentu bisa melakukan kesalahan ataupun pelanggaran. Notaris yang secara nyata melanggar kode etiknya akan diberikan sanksi sesuai dengan UUJN Pasal 16 dan 17. Sanksi yang tercantum dalam Undang-Undang ini sifatnya adalah perdata atau administrative. Walaupun begitu, tidak menutup kemungkinan apabila seorang notaris bisa dikenakan sanksi yang sifatnya pidana (Ayuningtyas, 2020).

Danya aturan terkoait kode etik notaris ini mempunyai pengaruh yang besar pada fungsi dan peran notaris dalam menjadi pedoman etika dalam bekerja. Sebemarnya kode etik notaris ini bukan menjadi pedoman tunggal bagi notaris dalam melaksanakan profesinya terkait kewenangan dan tugas yang dimilikinya. Namun kenyataanya, di Indonesia kode etik ini masih menjadi sesuatu yang sulit di terapkan oleh masing-masing profesi (Fauzia, 2016). Salah satu buktinya adalah permasalahan honorarium Notaris yang terjadi ditenagh-tengah masyarakat. Permasalahan ini dianggap sebagai masalah yang tidak jelas dan rancu dalam pelaksanaannya. Padahal tujuan utama dari kode etik ini adalah untuk memberikan perlindungan pada pengguna jasanya serta untuk menghindari kondisi yang tidak sehat. Ini menjadikan permasalahn ini krusial untuk segera diselesaikan bagi notaris. Ini dikarenakaan banyak notaris yang memperoleh honorarium yang tidak sesuai dan wajar sehingga menimbulkan kesempatan yang menjadikan situasi tidak kondusif antar para notaris (Melissa Liguna et al., 2019).

Selain memiliki beberapa kewenangan dalam Menyusun akta otentik, notaris dalam prosesnya juga harus taat dalam menjalankan kewajibannya sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku. Satu diantara kewajiban yang dimilikinya adalah perlunya notaris membacakan akta yang telah dibuatnya di hadapan para pihak yakni paling sedikit dihadiri minimal adalah 2 orang saksi dan ditandatangani saat itu juga dihadapan para saksi yakni sesuai dengan pasal 16 ayat 1 huruf l UUJN “Kewajiban membaca akta yang dibuatnya tersebut dikecualikan dalam hal 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, saksi, dan Notaris” (Mandela et al., 2019).

Sebagai salah satu keharusan uang tidak bisa ditinggalkan karena kanmembawa dampak atau konsekuen pada notaris maupun akya yang telah disusunnya, maka perlu adanya penelitian terkat hal ini, Hal ini dikarenakan fakta dilapangan menyebutkan bahwasannya secara praktik banyak notaris yang tidak menjalankan hal ini (Ramadhani et al., 2021). Oleh karena itu, penulis dalam penelitian ini akan melakukan penelitian tentang tidak dibacakannya Akta jual beli Notaris didepan pihak yang bersangkutan.

**METODE**

Penelitian ini dikaji berdasarkan data-data sekunder berupa teori hukum, Undang-Undnag, keputtusan pengadilan, artikel, jurnal hingga pendapat para ahli dibidangnya. Penelitian ini masuk kedalam jenis penelitian yuridis normative. Data yang diperoleh ini, akan dijadikan acuan oleh peneliti untuk melakukan Analisa terkait permasalahan yang dikaji. Melalui substansi dari beberapa bacaan dan literatur yang didapat diharapkan mampu membangun kajian teori yang bisa menyelesaikan permasalahn yang ada. Sedangkan penjabarab dari penelitian ini sifatnya adalah deskriptif kualitatif. Tujuannya adalah agar peneliti bisa menemukan isu dan fakta-fakta yang terjadi dan dikaitkan dengan masalah yang dikaji sehingga menemukan satu garis lurus dalam mendeskripsikan masalah dan mampu merumuskan solusi-solusi yang strategis dalam menyelesaikan masalah tersebut.

**PEMBAHASAN**

**Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Jual Beli**

Wewenang adalah perbuatan hukum yang diatur dan diberi kedudukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, setiap Wewenang memiliki batas-batasnya, sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya (Kumara Putra, 2021). Setiap notaris ini mempunyai wewenang yang telah diatur di Undang-Undang. Salah satunya adalah pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. “Notaris sebagai Jabatan bukan posisi profesional atau profesional dan setiap posisi di negara ini memiliki otoritasnya sendiri. Setiap wewenang harus mempunyai dasar hukum, sehingga wewenang dari setiap notaris harus mempunyai Batasan dan kejelasan yang tegas dan diatur dalam Undang-Undang” (Nabila et al., 2021).

Wewenang notaris ini diatur dalam UU No 2 Tahun 2014 Pasa 15 yang secara detai bisa dijabarkan sebagai berikut.

1. “Notaris berwenang dalam membuat Akta Otentik yang berkaitan dengan keseluruhan tindakan, perjanjian dan ketetapan yang harus dilakukan berdasarkan perundang undangan serta kehendak dari pihak yang berkepentingan untuk dituangkan dala akta otentik. Selain itu Notaris memiliki kewenangan dalam penyimpanan akta, melakukan jaminan kepastian tanggal dibuatnya akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta. Keseluruhan pekerjaan ini hanya bisa dilakukan dan ditugaskan kepada pejabat yang telah ditetapkan oleh perundnag-undnagn yakni Notaris.”
2. Kewenangan lain yang dimiliki oleh Notaris selain yang tercantum pada Ayat 1 adalah sebagai berikut.
3. Mengesahkan serta menetapkan tanggal surat dibawah tanda tangan yang pasti dengan mendaftarkannya pada buku khusus.
4. Melakukan pendaftaran pada buku khusus yakni dengan melakukan pemnukuan surat tersebut.
5. Mengcopy surat dari surat asli dibawah tanda tangan yakni berupa Salinan yang berisi tentang keterangan yang ditulis dan dijelaskan dalam surat tersebut.
6. Mengesahkan kecocokan antara surat yang disalin dengan surat yang asli.
7. Memberi penyuluhan hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta.
8. Melakukan pembuatan Akta yang berhubungan dengan pertanahan.
9. Pembuatan Akta risalah lelang (Afriana, 2020).

Dalam Upaya untuk melindungi profesi yang dimilikinya agar tidak terjadi rugi yang disebabkan oleh sebuah akat yang bisa menimbulkan perselihan di masa depan, maka notaris harus mampu melakukan pekerjaan dengan prinsip kehati hatian (Iskhak & Witasari, 2019). Asas ini mengisyaratkan seorang notaris haris berhati-hati dlaam melaksanakan peran dan fungsinya. Tujuannya adalah agar notaris dapat melindungi profesinya apabila di masa depan terjadi masalah terait akta yang dibuatnya, Notaris mempunyai jaminan bahwasannya permasalahan yang terjadi sepenuhnya adalah permaslahan yang ditanggunag oleh pihak-pihak yang ada dalam perjanjian pemohon (Ratnasari et al., 2022).

**Analisa Pelanggaran Kode Etik Notaris terkait Akta Jual Beli yang tidak Dibacakan oleh Notaris di Hadapan para Pihak**

Etika “profesi adalah kode etik notaris untuk menjalankan tugas dan profesinya. Dalam memberikan kebebasan kewenangan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah menggariskan peran dan fungsi penyelenggara negara, notaris juga memiliki etika dalam menjalankan tanggung jawabnya. Hampir setiap organisasi profesi yang kita temukan memiliki kode etik. Kode etik merupakan suatu bentuk yang melandasi bagaimana seorang individu menjalankan tugas dan tanggung jawabnya tidak hanya berdasarkan instruksi/undang-undang tertulis, tetapi merupakan hasil dari pembentukan norma-norma etika yang seringkali tidak terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku” (Soegianto, 2019).

Konsekuensi “yang dihadapi oleh Notaris ini berbanding lurus dengan tanggung jawab yang dimilikinya terhadap masyarakat sehingga dalam prosesnya perlu diawasi dan dibina. Hal ini perlu dilakukan agar seorang Notaris dalam melaksanakan tugasnya tidak melanggar aturan serta menyahgunakan Amanah dan kewenangan yang dimilikinya. Tidak hanya itu, ini juga dilakukan untuk menjunjung nilai etika profesi serta hukum yang berlaku sehingga Notaris bekerja sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Pengawasan yang diberikan ini bisa dilakukan pada dua aspek yakni pengawasan pada jabatan serta perilaku” Notaris (Iryadi et al., 2021).

Syarat formal akta notaris yang bersifat otentik, akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul- betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta (Ningsih & Sagala, 2021). Secara umum, pembuktian dari benar tidaknya terkait kepastian hari serta waktu baik tanggal, bulan, tahun serta pukul para saksi dan notaris menghadap guna melakukan pembuktian apa yang dilihat, didengar serta disaksikan oleh notaris maupun PPAT untuk melakukan pencatatan pernyataan dan keterangan pada pihak yang bersangkutan (Ramadhani et al., 2021).

Apabila akta jual beli yang telah dibuat oleh Notaris/PPAT ini tidak dibacakan maka sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf l dan Pasal 16 ayat (7) dan ayat (8) termasuk “kedalam cacat bentuk akta Notaris. Hal ini dikarenakan akta jual beli yang dicakan langsung oleh notaris didepan pihak yan bersangkutan adalah salah satu syarat wajib yang harus dilakukan untuk memberikan penjelasan bahwa akta yang telah dibuat sesuai dengan kehendak pihak yang terkait. Selanjutnya setelah dibacakannya akta jual beli tersebut, notaris perlu mencantumkan hasil pembacaan akta di bagian akhir dari akta yang dibuat. Hal ini juga berlaku apabila akta ini tidak dibacakan, dikarenakan merupakan keinginan dari pihak yang bersangkutan notaris juga perlu mencantumkannya di bagian akhir akta. Jika terjadi kondisi yang demikian maka peraturan Pasal 52 ayat 2 UUJN menjadi tidak berlaku, jika notaris berperan sebagai penghadap dalam penjualan, sewa maupun pemborongn di publik karena notaris berperan sebagai pihak dalam Tindakan hukum yang bersangkutan. Dengan kata lain, notaris harus mencantumkan di bagian akhir akta bahwasaanya tidak dilakukannya salah satu aspek formal sehingga berakibat pada kecacatan akta dari segi betuk” (Artsilia, 2009).

Hal ini juga sesuai dengan pernyataan Fitri & Deni, (2022) yakni konsekuensi atau akibat hukum dari akta yang tidak dibacakan didepan para pihak ini adalah terdegradasinya keontetikan akta PPAT yang telah dibuat sehingga bisa menjadi cacat secara yuridis. Tidak hanya itu notaris juga dianggap melanggar kode etik pasal 22 Undang-Undang PPAT. Dilanjutkan walaupaun nilai hukum dari akta tersebut telah terdegradasi tapi tidak bisa meniadakan isi dari perjanjian jual beli yang telah dilakukan oleh para pihak. Akta yang telah dibuat ini tetap menjadi bukti akta jual beli yang sah. Dengnan kata lain selain melihat pada otentik tidaknya sebuah akta perlu dilihat juga syarat sah jual beli yang dilakukan para pihak didepan notaris/PPAT tersebut. Hal ini dikarenakan Notaris/PPAT tidak bisa membuat akta apabila tidak ada kesepakatan jual beli dari kedua belah pihak yang meminta untuk dibuatkan akta.

**KESIMPULAN**

Kesimpulan dari penelitian ini adalah yang menjadi masalah dari tidak dibacakannya akta jual beli Notaris/PPAT dihadapan para pihak yang terkait adalah akibat hukumnya. Akibat hukum dari tindakan ini adalah terjadinya degradasi nilai dari akta jual beli yang dibuat dibawah tangan sehingga ditinjau secara yuridis menjadi cacat. Hal ini dikarenakan tindakan dari Notaris/PPAT yang tidak melakukan kewajiban yang dimilikinya sehingga berakibat pada nolai otentik tidaknya suatu akta. Tidak hanya itu, berdasarkan ketentuan yang berlaku, Notaris/PPAT harus melaksanakan apa saja yang ada pada kode etik Notaris/PPAT yang dimilikinya. Karena pada Undang-Undang Jabatan baik Notaris maupun PPAT apabila melakukan pelanggaran seperti yang tertuang dalam kode etik maka akan diberikan sanksi atas pelanggaran serta kelalaian yang telah dilakukan oleh Notaris ataupun PPAT.

**DAFTAR PUSTAKA**

Afriana, A. (2020). Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pihak dalam Penyelesaian Sengketa di Indonesia terkait Akta yang Dibuatnya. *Jurnal Poros Hukum Padjajaran*, *Mei*, 246–261. https://doi.org/doi.org/10.23920/jphp .v1i2.250

Artsilia, R. (2009). Kewajiban Notaris dalam Membacakan Akta. In *Tesis*. Universitas Airlangga.

Ayuningtyas, P. (2020). Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, *9*(2), 95–102. https://doi.org/10.28946/rpt.v9i2.637

Fauzia, N. (2016). Tanggung Jawab Kekuatan Mengikat Kode Etik Notaris dalam Pembuatan Akta-Akta Notaris di Wilayah Kabupaten Tanjung Jabung Barat. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, *16*(1), 82–87. https://www.infodesign.org.br/infodesign/article/view/355%0Ahttp://www.abergo.org.br/revista/index.php/ae/article/view/731%0Ahttp://www.abergo.org.br/revista/index.php/ae/article/view/269%0Ahttp://www.abergo.org.br/revista/index.php/ae/article/view/106

Fitri, B. L., & Deni, F. (2022). Akibat Hukum Akta Jual Beli PPAT yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Pihak. *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot*, *2*(2), 569–581.

Hafidzakariya, Sari, Y. P., Prabandari, D., & Budiatmaja, W. R. (2017). Reviewing a Notary Ethics Based on Ethical Code as a Notary Profession. *Yustisia*, *6*(3), 672–680. https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004

Iryadi, I., Ansari, T. S., Saputra, J., Afrizal, T., & Thirafi, A. S. (2021). The Role of Jurisprudence as Form of Legal Prescriptions: A Case Study of Notaries in Indonesia. *WSEAS Transactions on Environment and Development*, *17*(February), 75–80. https://doi.org/10.37394/232015.2021.17.8

Iskhak, I., & Witasari, A. (2019). Roles and Responsibilities of Notary in Deed Making Agreement on Sale and Purchase Agreement When the Parties Dispute. *Jurnal Akta*, *6*(2), 247. https://doi.org/10.30659/akta.v6i2.5017

Kumara Putra, F. M. (2021). Characteristics of Notary Deeds for Transactions Through Electronic Media. *Norma*, *17*(3), 1. https://doi.org/10.30742/nlj.v17i3.1091

Mandela, S. P. Y., Ismansyah, I., & Fendri, A. (2019). Legal Protection of Notaries Related to Living Certificate of Binding Agreement. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, *6*(3), 597. https://doi.org/10.18415/ijmmu.v6i3.880

Melissa Liguna, Santoso, B., & Priyono, J. (2019). Notaries Ethics in Stipulating Honorarium Minimum in Indonesia. *International Journal of Recent Technology and Engineering (IJRTE)*, *8*(4), 5381–5385. https://doi.org/10.35940/ijrte.d7596.118419

Nabila, K., Pulungan, M. S., & Sadjarwo, I. W. (2021). Court Decision to Replace the Deed of Sale and Purchase of Land in the Agreement and Switch of Cessie Rights. *Substantive Justice International Journal of Law*, *4*(2), 134. https://doi.org/10.33096/substantivejustice.v4i2.156

Ningsih, L. A., & Sagala, E. (2021). Responsibilities of Land Deed Officers ( PPAT ) For Selling Buying Deed. *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)*, *5*(3), 19776–19783. https://doi.org/doi.org/10.33258/birci.v5i3.5995 19776

Pramono, A. E., Azharuddin, Heriyanti, Tanjaya, W., & Pakpahan, E. F. (2021). Responsibility of Notary for Unlawful Action in Annulment of Selling Authority. *International Journal of Business, Economics and Law*, *24*(3), 201–205.

Ramadhani, P. P., Paserangi, H., & Heryani, W. (2021). Legal Certainty of the Deed of Agreement Made By a Notary Based on the Power To Sell (Case Study Case Number: 41/Pdt.G/2016/Pn.Pa). *Indonesia Private Law Review*, *2*(2), 95–108. https://doi.org/10.25041/iplr.v2i2.2319

Ratnasari, N. D., Khisni, A., & Purnawan, A. (2022). Legal Analysis of Notary Deals Buy & Sale Binding Agreement (PPJB). *Sultan Agung Notary Law Review*, *3*(4), 1481. https://doi.org/10.30659/sanlar.3.4.1481-1490

Saptomo, P. D. A., & Sihombing, D. B. F. (2020). Certificate of Land Rights in the Legal Philosophy of Notary. *International Journal of Scientific Research and Management*, *8*(12), 297–309. https://doi.org/10.18535/ijsrm/v8i12.lla02

Soedagoeng, G. H., Gunarto, & Adjie, H. (2017). Limitation Period Responsibility of the Notary Based on Justice Values. *International Journal of Business, Economics and Law*, *14*(4), 202–209.

Soegianto. (2019). Professional Ethics and Legal Proection for Notary. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, *VI*(2), 158–169.

Yulia, A., Benny Riyanto, R., & Joko Priyono, F. X. (2018). The Role of Notary Public Honorary Council in the Enforcement of the Notary Code of Ethics in Indonesia. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, *175*(1). https://doi.org/10.1088/1755-1315/175/1/012172