

Menyoal Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan Oleh Notaris/PPAT Di Hadapan Para Pihak

Aldi Pradana Muhammad
Universitas Narotama Surabaya

Rusdianto Sesung
Universitas Narotama Surabaya

Alamat: Jl. Arief Rachman Hakim 51, Sukolilo Surabaya (60117)

Korespondensi penulis: aldipradanaa101@gmail.com

Abstract. *This research investigates the implications of not reading out the legal consequences of a sale and purchase deed prepared by a Notary/PPAT in front of the concerned parties. It employs a descriptive approach, drawing from various literature sources such as books, research findings, journals, and articles. The study underscores the Notary/PPAT's responsibility to orally communicate the deed's content to the involved parties. Failure to do so diminishes the deed's authenticity. Although the deed remains legally valid regarding the transaction, its authenticity suffers, likening it to an underhand deed. Consequently, Notaries/PPATs who overlook this obligation may face sanctions as per the relevant ethical codes for their negligence.*

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

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 deskriptif 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 keotentikan dari akta jual beli yang telah dibuat oleh Notaris/PPAT. Secara formal, sebuah akta yang tidak dibacakan isinya 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 keotentikannya 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

PENDAHULUAN

Notaris merupakan seorang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan melakukan tugas lain yang diatur oleh UUJN. Kualifikasi tertentu diperlukan bagi setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Lelang, dan meskipun notaris termasuk dalam kategori pejabat umum, tidak semua pejabat umum memiliki kualifikasi untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Lelang. (Irfan et al., 2021). Seorang notaris tidak dapat mengandalkan contoh akta semata dalam pembuatan akta otentik. Sebaliknya, mereka perlu melakukan riset yang menyeluruh terkait dasar hukum yang mendasari penggunaan frasa, kata, hingga kalimat-kalimat yang digunakan dalam menyusun sebuah akta (Ardhiya Ega Pramono et al., 2021).

Sebagaimana yang diketahui, notaris adalah seorang pejabat publik yang bertugas di sektor hukum perdata, menjalankan fungsi negara. Mereka memiliki kewajiban untuk memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat dengan memberikan tindakan yang tepat dan cepat. Meskipun notaris tidak memiliki kewenangan untuk memverifikasi keabsahan dokumen yang diberikan oleh klien, mereka tetap diharapkan untuk menghormati dan mematuhi hukum serta Undang-Undang yang mengatur tentang kenotariatan, termasuk etika dalam menjalankan profesinya. (Saptomo & Sihombing, 2020). Dalam menjalankan tugas profesionalnya, notaris harus memperlihatkan tingkat kecermatan yang tinggi, serta tetap menjunjung tinggi prinsip kejujuran dan keadilan. Mereka diharapkan bertindak secara netral tanpa memihak kepada siapapun, terutama dalam situasi di mana tindakan mereka bisa berpotensi merugikan pihak lain (Soedagoeng et al., 2017).

Etika dalam profesi notaris harus menjadi prioritas bagi setiap individu yang terlibat di dalamnya. Oleh karena itu, diperlukan aturan atau perundang-undangan yang mengatur tindakan manusia agar dapat membedakan antara yang baik dan yang buruk. Notaris, sebagai bagian dari profesi hukum, harus senantiasa memperhatikan moral dan etika yang berlaku. Pentingnya hal ini tidak bisa diremehkan mengingat profesi ini rentan terhadap kemungkinan terjadinya masalah jika tidak dijalankan dengan penuh integritas (Hafidzakariya et al., 2017). Pada dasarnya, seorang notaris sebagai individu pun bisa melakukan kesalahan atau pelanggaran. Jika seorang notaris secara nyata melanggar kode etikanya, ia akan diberikan sanksi sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam UUJN Pasal 16 dan 17. Sanksi yang diatur dalam Undang-Undang ini bersifat perdata atau administratif. Meskipun demikian, tidak tertutup kemungkinan bagi seorang notaris untuk dikenakan sanksi yang bersifat pidana (Ayuningtyas, 2020).

Aturan yang terkait dengan kode etik notaris memiliki pengaruh yang signifikan pada fungsi dan peran notaris sebagai panduan etika dalam menjalankan tugasnya. Meskipun kode etik notaris tidaklah menjadi satu-satunya pedoman bagi notaris dalam melaksanakan profesinya yang berkaitan dengan kewenangan dan tugasnya, namun dalam kenyataannya, di Indonesia, penerapan kode etik ini masih menjadi sesuatu yang sulit bagi setiap individu dalam profesi tersebut (Nur Fauzia, 2016). Salah satu contoh yang menggambarkan kesulitan penerapan kode etik notaris adalah permasalahan honorarium notaris yang menjadi perbincangan di tengah masyarakat. Permasalahan ini sering dianggap sebagai hal yang tidak jelas dan membingungkan dalam pelaksanaannya. Padahal, tujuan utama dari kode etik ini adalah untuk melindungi pengguna jasa notaris serta mencegah terjadinya situasi yang tidak sehat. Oleh karena itu, penyelesaian permasalahan ini menjadi sangat penting bagi para notaris.

Kondisi ini terjadi karena banyak notaris yang menerima honorarium yang tidak sesuai atau tidak wajar, sehingga menciptakan ketidakseimbangan dan memicu ketegangan antara sesama notaris. Hal ini menunjukkan bahwa masih ada kesenjangan antara prinsip-prinsip etika yang diatur dalam kode etik notaris dan praktik sehari-hari di lapangan. Oleh karena itu, diperlukan upaya yang lebih besar untuk memperkuat penerapan kode etik ini guna menciptakan lingkungan kerja yang lebih kondusif dan menjaga kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris secara keseluruhan (Melissa Liguna et al., 2019).

Selain memiliki berbagai wewenang dalam proses penyusunan akta otentik, notaris juga bertanggung jawab untuk mematuhi kewajibannya sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku. Salah satu tugas yang harus dilaksanakan adalah membacakan isi akta yang telah dibuatnya di depan para pihak, dengan minimal kehadiran 2 orang saksi, dan menandatangani pada saat itu juga di hadapan saksi, sebagaimana yang diamanatkan dalam 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).

Dalam konteks keharusan uang yang tidak bisa diabaikan karena berpotensi membawa dampak atau konsekuensi bagi notaris dan akta yang disusunnya, penelitian terkait hal ini menjadi penting. Hal ini disebabkan oleh fakta di lapangan yang menunjukkan bahwa secara praktis, banyak notaris yang tidak mematuhi kewajiban ini (Ramadhani et al., 2021). Maka, penulis akan melakukan penelitian tentang praktek di lapangan terkait dengan tidak dibacakannya akta jual beli oleh notaris di hadapan pihak yang bersangkutan.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yang menitikberatkan pada analisis peraturan hukum, prinsip-prinsip hukum, literatur yang relevan, pandangan para ahli, serta peraturan-peraturan terkait dengan topik penelitian. Metode pendekatan masalah yang digunakan yaitu pendekatan konsep atau *Conceptual Approach*, yang mana ini memiliki pengertian bahwa prinsip ini dapat dikeketemukan dalam pandangan sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2021).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Wewenang adalah tindakan hukum yang diatur dan diberikan posisinya berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, setiap wewenang memiliki batas-batas yang telah dijelaskan dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya (Kumara Putra, 2021). Setiap notaris memiliki kewenangan yang telah diatur dalam Undang-Undang. Salah satunya adalah yang diatur dalam 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 tercantum dalam Pasal 15 dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang secara rinci dapat diuraikan 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 dalam 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 perundang-undangan yakni Notaris.”
2. Kewenangan lain yang dimiliki oleh Notaris selain yang tercantum pada Ayat 1 adalah sebagai berikut.
 - a. Mengesahkan serta menetapkan tanggal surat dibawah tanda tangan yang pasti dengan mendaftarkannya pada buku khusus.
 - b. Melakukan pendaftaran pada buku khusus yakni dengan melakukan pemnukuan surat tersebut.
 - c. Mengcopy surat dari surat asli dibawah tanda tangan yakni berupa Salinan yang berisi tentang keterangan yang ditulis dan dijelaskan dalam surat tersebut.
 - d. Mengesahkan kecocokan antara surat yang disalin dengan surat yang asli.
 - e. Memberi penyuluhan hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta.
 - f. Melakukan pembuatan Akta yang berhubungan dengan pertanahan.
 - g. Pembuatan Akta risalah lelang (Afriana, 2020).

Dalam usahanya untuk menjaga agar profesi yang diemban tidak mengalami kerugian akibat akta yang berpotensi memicu konflik di masa mendatang, notaris harus mampu menjalankan tugasnya dengan prinsip kehati-hatian (Iskhak & Witasari, 2019). Asas ini menunjukkan bahwa seorang notaris harus bertindak dengan hati-hati saat menjalankan perannya. Hal ini bertujuan agar notaris dapat melindungi profesi mereka jika terjadi masalah terkait dengan akta yang dibuatnya di masa mendatang. Notaris memastikan bahwa masalah yang muncul sepenuhnya menjadi tanggung jawab pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian yang diajukan (Ratnasari et al., 2022).

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

Etika dalam profesi merujuk pada standar moral yang harus diikuti oleh notaris dalam menjalankan tugas dan profesinya. Dalam memberikan kebebasan kepada notaris, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah menetapkan peran dan fungsi penyelenggara negara, di mana notaris juga diharapkan menjalankan tanggung jawabnya dengan memperhatikan etika. Sebagian besar organisasi profesi memiliki kode etik yang mengatur perilaku anggotanya. Kode etik tersebut menjadi dasar bagi individu dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, yang tidak hanya mengacu pada instruksi atau undang-undang tertulis, melainkan juga mencerminkan norma-norma etika yang seringkali tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Soegianto, 2019).

Akibat yang dihadapi oleh seorang Notaris sejalan dengan tingkat tanggung jawabnya terhadap masyarakat. Oleh karena itu, dalam prosesnya, pengawasan dan pembinaan diperlukan untuk memastikan bahwa Notaris menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak menyalahgunakan kepercayaan serta wewenang yang diberikan kepadanya. Tujuan dari pengawasan ini tidak hanya untuk menegakkan standar etika profesional dan hukum, tetapi juga untuk memastikan bahwa Notaris bekerja sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pengawasan ini dapat dilakukan dalam dua aspek, yaitu pengawasan terhadap kinerja jabatan dan perilaku Notaris (Irfan et al., 2021).

Untuk akta notaris yang bersifat otentik, syarat formalnya adalah bahwa akta tersebut harus memberikan kepastian bahwa kejadian dan fakta yang diuraikan dalam akta tersebut benar-benar dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang hadir pada saat yang dicantumkan dalam akta, sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan untuk pembuatan akta (Ningsih & Sagala, 2021). Secara keseluruhan, bukti tentang keabsahan terkait tanggal, bulan, tahun, dan waktu ketika saksi-saksi dan Notaris/PPAT hadir untuk mencatat apa yang

mereka saksikan dan dengar dalam transaksi tersebut, serta untuk merekam pernyataan dan keterangan dari pihak terkait (Ramadhani et al., 2021).

Jika akta jual beli yang disusun oleh Notaris/PPAT tidak disampaikan secara lisan, sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf l, Pasal 16 ayat (7), dan ayat (8), hal itu akan menyebabkan akta tersebut menjadi cacat dalam bentuknya menurut standar yang ditetapkan untuk akta Notaris. Karena pentingnya pembacaan langsung akta jual beli oleh Notaris di hadapan pihak terkait, hal ini merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi untuk memastikan bahwa isi akta sesuai dengan keinginan pihak yang terlibat. Selanjutnya, setelah pembacaan, Notaris harus mencatat hasil pembacaan tersebut di bagian akhir akta yang dibuat. Hal ini juga berlaku jika pembacaan tidak dilakukan, karena dalam hal ini, Notaris harus mencatat alasan ketidakpembacaan di akhir akta. Situasi semacam ini menyebabkan Pasal 52 ayat 2 UUJN menjadi tidak berlaku, terutama jika Notaris juga berperan sebagai penghadap dalam transaksi jual beli, sewa, atau kontrak publik, karena dalam hal tersebut Notaris berfungsi sebagai pihak dalam tindakan hukum yang bersangkutan. Dengan kata lain, notaris harus mencantumkan di bagian akhir akta bahwasanya tidak dilakukannya salah satu aspek formal sehingga berakibat pada kecacatan akta dari segi bentuk (Artsilia, 2009).

Hal ini juga sesuai dengan pernyataan Fitri & Deni, (2022) Dampak hukum dari tidak dibacakan akta di hadapan para pihak adalah penurunan keotentikan akta PPAT yang telah disusun, sehingga dapat menyebabkan cacat secara hukum. Selain itu, notaris juga dianggap melanggar Pasal 22 Undang-Undang PPAT yang mengatur kode etik. Meskipun nilai hukum dari akta tersebut telah terdegradasi, isi dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh para pihak tidak dapat dihapuskan. Akta yang dibuat tetap dianggap sebagai bukti sah dari perjanjian jual beli. Dengan demikian, selain memperhatikan aspek otentikitas, penting juga untuk memeriksa syarat sah jual beli yang dilakukan oleh para pihak di hadapan notaris atau PPAT. Hal ini karena notaris atau PPAT tidak dapat membuat akta tanpa adanya kesepakatan jual beli dari kedua belah pihak yang meminta pembuatan akta.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa masalah yang timbul akibat tidak dibacanya akta jual beli oleh Notaris/PPAT di hadapan para pihak yang terlibat adalah konsekuensi hukumnya. Dampak hukum dari tindakan ini adalah menurunnya nilai akta jual beli yang dibuat secara langsung, sehingga secara yuridis dapat dianggap cacat. Hal ini disebabkan oleh kelalaian Notaris/PPAT dalam menjalankan kewajibannya, yang berdampak pada validitas otentikasi akta tersebut. Selain itu, berdasarkan regulasi yang berlaku,

Notaris/PPAT diharuskan mematuhi seluruh ketentuan yang terdapat dalam kode etik profesi mereka. Sebab, sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris/PPAT, pelanggaran terhadap kode etik akan dikenai sanksi atas tindakan melanggar dan kelalaian yang dilakukan oleh Notaris atau PPAT.

DAFTAR REFERENSI

- 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>
- Ardhiya Ega Pramono, 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), 1–3.
- 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>
- Fitri, B. L., & Fitra Deni. (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., & Budiarmaja, W. R. (2017). Reviewing A Notary Ethics Based On Ethical Code As A Notary Profession. *Yustisia*, 6(3), 672–680.
- Irfan, I., Ansari, T. S. J. S., & Thirafi, T. A. 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*, 75–80.
- 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>
- Mandela, S. P. Y., Ismansyah, I., & Azmi Fendri. (2019). Legal Protection of Notaries Related to Living Certificate of Binding Agreement. *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, 6(3), 597-607.
- 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., Sadjarwo, M. S. P., & Wisnuwardhani, I. (2021). Court Decision to Replace the Deed of Sale and Purchase of Land in the Agreement and Switch of Cessie. *Substantive Justice International Journal of Law*, 4(2), 134–147.

- 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.v5i3.599519776>
- Nur Fauzia. (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.
- Peter Mahmud Marzuki. (2021). Penelitian Hukum: Edisi Revisi. Kencana.
- Ramadhani, P. P., Paserangi, H., & Wiwie Heryani. (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.
- Ratnasari, N. D., Khsni, A., & Purnawan, A. (2022). Legal Analysis of Notary Deals Buy & Sale Binding Agreement (PPJB). Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR), 3(4), 1481.
- 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/ijssrm/v8i12.la02>
- 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 Protection for Notary. Jurnal Pembaharuan Hukum, 6(2), 158–169.