

Akibat Hukum Atas Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Dibacakan oleh Notaris/PPAT Dihadapan Para Pihak

Amalia Alia, Aisyah Ayu Musyafah

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
amaliaalia.official@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian adalah untuk melakukan pengkajian serta analisa akibat hukum dari akta jual beli yang telah disusun oleh Notaris/PPAT akan tetapi tidak dibacakan didepan para pihak yang bersangkutan. Riset yang dipakai oleh penulisan ini ialah riset yang memiliki karakter deskriptif yang berlandaskan atas sejumlah sumber literatur semacam buku, hasil riset, jurnal dan artikel riset. Dalam riset ini diberi penjelasan bahwa 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 disusun oleh Notaris/PPAT. Melalui cara 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 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

Abstract

This study aims to explore and assess the legal effects resulting from the execution 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 Notary/PPAT plays a vital role in confirming the authenticity of the deed of sale and purchase. Formally, a deed whose contents are not read out to related parties, this deed will be equated with an underhand deed. The deed's validity in relation to the sale and purchase content is intact, but it is important to consider other relevant factors, 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

1. PENDAHULUAN

Notaris merupakan pejabat umum yang kewenangan dalam menyusun akta autentik dan memiliki beberapa wewenang lain yang diatur dalam UUJN. Setiap pejabat publik memiliki persyaratan kualifikasi yang dimana tidak terbatas pada Notaris, tetapi juga mencakup Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang dengan kualifikasi berbeda. Notaris termasuk kategori pejabat umum, tetapi tidak semua pejabat umum dapat menjadi seorang pejabat lelang atau PPAT.¹ Dalam proses penyusunan akta autentik, seorang Notaris tidak dapat mengandalkan pada contoh akta yang dimilikinya tanpa memahami landasan hukum serta alasan penggunaan frasa, dan tatanan kalimat dalam pembuatan akta.²

Sebagai pejabat menjalankan tugas bidang hukum perdata, Notaris bertanggung jawab memberi pelayanan optimal kepada masyarakat bertindak secara responsif. Seorang Notaris harus menghormati peraturan Notaris, peraturan perundang-undangan lain, serta dalam etika yang berlaku menjalankan jabatannya.³ Selain itu, dalam menjalankan profesi mereka, Notaris diharapkan untuk memiliki kecermatan, integritas, dan keadilan, yang berarti tidak memihak serta berwenang atas akta yang disusun, tidak melakukan tindakan yang merugikan pihak lain.⁴

Etika memainkan peran yang sangat penting pada bidang hukum bagi setiap individu. Terlepas dari profesinya, harus memiliki aturan yang mengatur perilaku manusia, baik dan buruk. Dalam setiap tahapannya, profesi hukum dihadapkan pada tuntutan untuk menjunjung tinggi etika dan moral yang rentan terhadap berbagai permasalahan yang kompleks.⁵ Notaris terbukti melanggar kode etik, maka dapat dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang diatur pada Pasal 16 dan 17 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Sanksi yang diberlakukan bersifat perdata administratif, meliputi bentuk tindakan seperti teguran, peringatan, pencabutan izin, atau pembekuan sementara izin Notaris. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan bahwa seorang Notaris dapat dikenakan sanksi pidana, tergantung pada keberatan pelanggaran yang dilakukan.⁶

¹ Irfan Iryadi et al., "The Role Of Jurisprudence As Form Of Legal Prescriptions: A Case Study Of Notaries In Indonesia," *WSEAS Transactions on Environment and Development* 17 (2021): 75–80, <https://doi.org/10.37394/232015.2021.17.8>.

² Ardhiya Ega Pramono et al., "Responsibility of Notary for Unlawful Action in Annulment of Selling Authority," *International Journal of Business, Economics and Law* 24 (n.d.), <https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i02.p05>.

³ Ade Saptomo and SihombingB. F., "Certificate of Land Rights in the Legal Philosophy of Notary," *International Journal of Scientific Research and Management* 8, no. 12 (December 2020): 297–309, <https://doi.org/10.18535/ijstrm/v8i12.11a02>.

⁴ Sri Haryati, Sukarno Sukarno, and Sugeng Purwanto, "Implementation of Online Education during the Global Covid-19 Pandemic: Prospects and Challenges," *Cakrawala Pendidikan* 40, no. 3 (October 2021): 604–12, <https://doi.org/10.21831/cp.v40i3.42646>.

⁵ Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC), "Summary for Policymakers," in *Climate Change 2013 – The Physical Science Basis* (Cambridge University Press, 2014), 1–30, <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>.

⁶ Pratiwi Ayuningtyas, "Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik," *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9, no. 2 (2020), <https://doi.org/10.28946/rpt.v9i2.637>.

Meskipun Kode Etik Notaris bukan satu-satunya acuan yang mengatur wewenang dan kewajiban Notaris, namun di Indonesia terdapat kesulitan dalam mencapai etika pribadi terkait dengan kode etik tersebut.⁷

Kebebasan dalam menentukan honorarium, namun undang-undang dan Kode Etik Notaris mengatur besaran honorarium sebagai langkah untuk melindungi pengguna jasa dan mencegah terjadinya keadaan yang tidak sehat. Persoalan honorarium menjadi isu yang sangat penting oleh Notaris, karena banyak Notaris yang menerima honorarium secara tidak wajar, yang dapat menjadi celah terjadinya kondisi yang tidak sehat antara Notaris.⁸

Notaris juga semestinya berwenang dalam menyusun akta autentik, pada saat melaksanakan jabatan itu wajib menaati kewajiban yang dimuat pada Pasal 16 UUJN. Selanjutnya dipaparkan bahwa bagian dari kewajiban Notaris pada saat melaksanakan jabatan dalam menyusun akta yakni melakukan pembacaan akta dihadapan penghadap dengan dihadirkan oleh sekurangnya dua individu selaku saksi dilakukan penandatanganan disaat tersebut pun dari penghadap, saksi, serta Notaris. Kewajiban pembacaan akta yang disusun dilakukan pengecualian pada penghadap yang menghendaki supaya akta tak dilakukan pembacaan dikarenakan penghadap sudah melakukan pembacaannya sendiri, mengerti, serta paham akan isinya, melalui ketetapan jika perihal itu diberi pernyataan dalam penutup akta serta dalam tiap-tiap halaman minuta akta diparaf penghadap, saksi, serta Notaris.⁹

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Puspa (2021) juga memaparkan mengenai akibat dari pemalsuan identitas yang dilakukan penghadap maka terdegradasinya suatu akta tersebut, akan tetapi tidak menjelaskan secara detail sanksi yang diterima oleh Notaris akibat tidak ketelitiannya.¹⁰ Selanjutnya penelitian oleh Dimas (2022) mengkaji mengenai peran serta tanggung jawab seorang Notaris dalam pembuatan akta dibawah tekanan, kesimpulan pada penelitian ini bahwa Notaris tetap harus bertanggung atas perbuatan yang dilakukannya apabila terbukti memihak salah satu penghadap terhadap akta yang dibuatnya, namun pada penelitian ini tidak menjelaskan secara jelas jenis sanksi yang dapat diterima oleh Notaris tersebut.¹¹

Berdasar penelitian selanjutnya oleh Eriyanti (2022), bahwa dari hasil penelitian tersebut menjelaskan peran Notaris berakibat pada akta yang dibuat

⁷ Fenty Fauziah, "Organum: Jurnal Saintifik Manajemen Dan Akuntansi," 2021, <https://doi.org/10.35138/organu>.

⁸ Melissa Liguna, Budi Santoso, and FX Joko Priyono, "Notaries Ethics in Stipulating Honorarium Minimum in Indonesia," *International Journal of Recent Technology and Engineering (IJRTE)* 8, no. 4 (November 2019): 5381–85, <https://doi.org/10.35940/ijrte.D7596.118419>.

⁹ Sonya Praminda Yona Mandela, Ismansyah Ismansyah, and Azmi Fendri, "Legal Protection of Notaries Related to Living Certificate of Binding Agreement," *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding* 6, no. 3 (July 2019): 597, <https://doi.org/10.18415/ijmmu.v6i3.880>.

¹⁰ Puspa Pasaribu and Eva Achjani Zulfa, "Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta PerjanjianKredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan," *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 535–46, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i2.4050>.

¹¹ Dimas Almansyah and Mohamad Fajri Mekka Putra, "Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Para Pihak Di Bawah Tekanan Dan Paksaan," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 754–66, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5728>.

khususnya dalam hal pengikatan jual beli agar tidak terjadi sengketa, akan tetapi pada penelitian ini tidak menjelaskan secara detail sanksi khusus yang diterima Notaris akibat dari kurang telitnya dalam membuat akta.¹² Selanjutnya, berdasarkan Dalam hal ini, perbedaan antara penelitian sebelumnya yakni pada penelitian ini memaparkan secara jelas nilai yang terjadi pada akta yang tidak dibacakan dihadapan para pihak akan terdegradasi nilai akta menjadi dibawah tangan karena Notaris tidak melakukan kewajibannya yang tercantum didalam kode etik, serta menguraikan mengenai pentingnya menaati kode etik dalam membacakan akta dihadapan para pihak beserta sanksi yang diterima oleh Notaris akibat dari melanggar kode etik.

Realitanya pada praktik tak jarang akta yang diciptakan oleh Notaris itu tak dilakukan pembacaan ataupun dilakukan pembacaan dari karyawan notaris bukan oleh Notaris yang menciptakan akta itu.¹³ Tujuan penelitian untuk mengkaji dan memberikan wawasan akibat hukum dari akta jual beli yang telah disusun Notari/PPAT namun tidak dibacakan didepan para pihak bersangkutan.

2. METODE

Jenis penelitian ini adalah yuridid normatif, sementara desain riset ini ialah deskriptif yang memiliki sumber atas bermacam-macam bahan literatur semacam artikel, buku, jurnal sampai riset yang sudah dilaksanakan.¹⁴ Tak sekedar itu, riset ini pun hendak melakukan kajian serta mengkritisi ide, wawasan dan penemuan ilmiah yang berkontribusi baik pada orientasi akademik. Berikutnya, melalui riset yang dilaksanakan ini memiliki harapan mampu berkontribusi baik dengan cara teori ataupun metodologi dalam tema yang dipilah penulisan ini pada riset ini, analisis yang memiliki sifat deskriptif ini dipakai guna memberi deskripsi fenomena, isu, data serta fakta yang mengalami perkembangan dalam khalayak.¹⁵ Data tersebut yang hendak dilakukan pengolahan serta pengembangan melalui penulisan ini guna memperoleh informasi yang memiliki keterkaitan topik penelitina yang dipilih dari penulisan ini.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Jual Beli

Wewenang merupakan tindakan yang tertuang dan didasarkan hukum yang telah berlaku. Oleh karena itu, adapun setiap wewenang memiliki batas yang telah ditentukan sebelumnya yang mana yang ada pada peraturan perundang-undangan

¹² Fani Martiawan Kumara Putra, "Characteristics of Notary Deeds for Transactions Through Electronic Media," *Norma* 17, no. 3 (January 2021): 1, <https://doi.org/10.30742/nlj.v17i3.1091>.

¹³ Puspita Putri Ramadhani, Hasbir Paserangi, and Wiwie Heryani, "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, no. 2 (December 2021): 95–108, <https://doi.org/10.25041/iplr.v2i2.2319>.

¹⁴ Muhammad Rijal Fadli, "Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif" 21, no. 1 (2021): 33–54, <https://doi.org/10.21831/hum.v2i1.1>.

¹⁵ Citra Eka Putri and Radja Erland Hamzah, "Analisis Fenomena Penipuan Identitas Diri (Catfishing) Pada Literasi Digital Pengguna Media Sosial" 3, no. 2 (2022): 67–78, <https://doi.org/10.55122/kom57.v3i2.520>.

yang mengelolanya.¹⁶ Terdapat batasan yang berlaku bagi kewenangan Notaris, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan tersebut, yakni dengan UU No. 2 Tahun 2014 terkait Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 perihal Jabatan Notaris. Notaris selaku jabatan (bukan posisi profesional ataupun profesional) serta setiap jabatan di negeri ini memiliki kewenangannya masing-masing. Setiap wewenang harus mempunyai dasar hukum, sehingga kekuasaan setiap Notaris harus dibatasi secara tegas dan jelas, serta diatur dengan undang-undang.¹⁷

Secara lebih lengkap kewenangan-kewenangan yang dimiliki oleh Notaris ini dimuat pada UU No. 30 Tahun 2004 Pasal 15 yang dilakukan perubahan menjadi UU No. 2 Tahun 2014 Pasal 15, yang menyebutkan mengenai kewenangan Notaris didalam proses pembuatan akta autentik, terdapat keterkaitan antara tindakan, perjanjian, dan ketetapan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan kehendak bersama dari pihak-pihak yang memiliki kepentingan yang saling terhubung, yang kemudian dituangkan dalam akta autentik. Di samping itu, Notaris juga ikut berwenang dalam hal pengarsipan akta dilakukan untuk memberikan kepastian mengenai tanggal pembuatan akta serta menyediakan dokumen-dokumen seperti *grosse*, salinan, dan kutipan akta tersebut.

Wewenang Notaris lainnya lain daripada yang tertera dalam ayat 1 adalah mengesahkan kemudian menentukan tanggal surat di bawah tanda tangan yang pasti lewat daftar pada buku khusus, melaksanakan registrasi dalam buku khusus yakni dengan menjalankan aktivitas pembukuan atas surat tersebut, memvalidasi kesesuaian antara salinan surat dengan surat aslinya, melakukan pembuatan Akta yang berkaitan terhadap pertanahan serta pembuatan akta risalah lelang.¹⁸

Tugas seorang Notaris membawa tingkat tanggung jawab yang sangat besar terkait dengan kewenangannya dalam menyusun akta jual beli. Tanggung jawab ini didasarkan pada tujuan yang telah ditetapkan, yang menegaskan bahwa Notaris memikul tanggung jawab terhadap bagian awal dan akhir akta. Dalam kedua bagian ini, Notaris bertanggung jawab sepenuhnya terhadap konten akta sempurna dari segi materiil maupun formal. Peran Notaris hanya sebatas menjadi perantara untuk terciptanya akta autentik. Notaris tidak diharuskan untuk melakukan penyelidikan terkait kebenaran identitas atau isi materiil akta, karena penggunaan akta autentik ini akan menghasilkan bukti yang konklusif bahwa suatu peristiwa atau hubungan telah terjadi antara para pihak. Namun, jika terdapat perselisihan di luar wewenang Notaris terkait pihak-pihak yang berjanji dalam perjanjian jual

¹⁶ Kumara Putra, "Characteristics of Notary Deeds for Transactions Through Electronic Media."

¹⁷ Kholida Nabila, Muhammad Sofyan Pulungan, and Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo, "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, no. 2 (December 2021): 134, <https://doi.org/10.33096/substantivejustice.v4i2.156>.

¹⁸ Anita Afriana, "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya," n.d., <https://doi.org/10.23920/jphp>.

beli, hal tersebut tergantung pada kekuatan isi perjanjian dan akan menjadi masalah di luar tanggung jawab Notaris.¹⁹

Dalam upaya melindungi profesi dan mencegah kerugian akibat akta yang merendahkan martabat atau adanya perselisihan di masa mendatang, Notaris harus mengikuti prinsip kehati-hatian serta ketelitian. Prinsip ini mencerminkan perlunya seorang Notaris untuk berhati-hati dalam menjalankan tugas profesionalnya, dan untuk melindungi pekerjaannya. Dalam praktiknya, Notaris wajib menyimpan dokumen terpisah untuk pemohon yang mengajukan perjanjian lain atau pengakuan dari para pihak. Dokumen ini bertujuan untuk memastikan bahwa jika terjadi perselisihan di kemudian hari, tanggung jawab penuh akan ditanggung oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian pemohon.²⁰

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

Etika profesi Notaris merupakan suatu kode etik Notaris didalam menjalankan tugas dan profesinya. Dalam UU No. 2 Tahun 2014 perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, terdapat pemberian kebebasan kewenangan, serta penegasan terhadap peran dan fungsi Notaris sebagai penyelenggara negara, dengan penekanan pentingnya etika dalam menjalankan tanggung jawab. Hampir semua organisasi profesi yang penulis temui memiliki suatu kode etik. Fungsi utama dari kode etik ini amemiliki peran yang sangat penting dalam mengatur perilaku dan tindakan para anggota profesi. Kode etik ini bertujuan untuk menjaga integritas, moralitas, dan standar profesional dalam praktik mereka. Melalui penerapan kode etik, profesi berusaha untuk menjamin kepercayaan masyarakat terhadap layanan yang mereka berikan.²¹

Konsekuensi yang dihadapi oleh seorang Notaris sejalan dengan tanggung jawab yang ia emban terhadap masyarakat. Oleh karena itu, penting untuk mengawasi dan membina proses kerja Notaris guna mencegah pelanggaran aturan dan penyalahgunaan kepercayaan serta wewenang yang dimiliki. Tujuan dari pengawasan ini adalah untuk menjaga integritas etika profesi dan mematuhi hukum yang berlaku, sehingga Notaris dapat bekerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Pengawasan ini dapat dilakukan dalam dua aspek, yaitu pengawasan terhadap jabatan dan perilaku Notaris.²²

Dalam hal ini tidak hanya dalam lingkup masyarakat, walaupun demikian, peran Dewan Pengawas Daerah adalah sebagai pihak yang ditetapkan dan diberi mandat oleh Menteri untuk melaksanakan tugas pengawasan. Hal ini juga diatur dalam UUJN yakni UU No. 2 Tahun 2014 terkait Perubahan Atas UU No. 30

¹⁹ Irfan Iskhak, Hengki Irawan, and Aryani Witasari, "Roles and Responsibilities of Notary in Deed Making Agreement on Sale and Purchase Agreement When the Parties Dispute," n.d.

²⁰ N Dewi Ratnasari, Akhmad Khsni, and Amin Purnawan, "Legal Analysis of Notary," *Akhmad Khsni & Amin Purnawan.) Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)* 3, no. 4 (2021): 1481–90.

²¹ Niru Anita Sinaga, "Kode Etik Sebagai Pedoman Pelaksanaan Profesi Hukum Yang Baik," *Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 2 (2020): 1–34.

²² Iryadi et al., "The Role Of Jurisprudence As Form Of Legal Prescriptions: A Case Study Of Notaries In Indonesia."

Tahun 2014 perihal Jabatan Notaris, yang proses perubahan ini mencakup berbagai perubahan, termasuk aturan pembinaan yang dulunya dilakukan oleh Dewan Pengawas Daerah, namun sekarang telah mengalami perubahan dan akan menjadi tanggung jawab Dewan Kehormatan Notaris.²³ Pada saat membuat sebuah akta Notaris/PPAT adanya saksi-saksi ialah mutlak. Apabila sebuah akta Notaris/PPAT tak mengikutsertakan saksi-saksi alhasil akta itu yakni bukanlah akta autentik, namun sebuah akta yang berkekuatan selaku akta yang diciptakan dibawah tangan serta maka dari itu akta Notaris itu tak sah dengan cara hukum pada perihal peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan ataupun yang sudah bersertifikat. Notaris/PPAT pada saat meresmikan akta dalam aspek pertanahan, wajib melakukan pembacaan akta itu didepan para penghadap serta para saksi, guna setelah itu diparaf oleh para pihak serta para saksi itu.

Persyaratan formal akta Notaris yang memiliki sifat autentik, Notaris wajib memberikan jaminan bahwa suatu peristiwa atau fakta yang tertera dalam akta Notaris telah benar-benar dilakukan oleh Notaris dengan akurat ataupun diberi penjelasan oleh pihak-pihak yang menghadap disaat yang dicantumkan dalam akta selaras terhadap tata cara yang sudah ditentukan pada penciptaan akta.²⁴ Dengan cara 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 diamati, didengar serta disaksikan oleh Notaris maupun PPAT untuk melakukan pencatatan pernyataan dan keterangan pada pihak yang bersangkutan.

Apabila akta jual beli yang telah diciptakan oleh Notaris/PPAT ini tak dibacakan maka selaras dengan Pasal 16 huruf a dan m yang termasuk kedalam cacat bentuk akta Notaris. Hal ini dikarenakan akta jual beli yang dibacakan langsung oleh Notaris didepan pihak yang bersangkutan ialah bagian dari persyaratan yang wajib dilaksanakan guna 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.

²³ Aris Yulia, R. Benny Riyanto, and F. X. Joko Priyono, "The Role of Notary Public Honorary Council in the Enforcement of the Notary Code of Ethics in Indonesia," in *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, vol. 175 (Institute of Physics Publishing, 2018), <https://doi.org/10.1088/1755-1315/175/1/012172>.

²⁴ Lisa Ayu Ningsih and Elviana Sagala, "Responsibilities of Land Deed Officers (PPAT) For Selling Buying Deed," n.d., <https://doi.org/10.33258/birci.v5i3.5995>.

Hal ini juga sesuai dengan konsekuensi yang merupakan dampak hukum dari sebuah akta yang tidak dibacakan di hadapan semua pihak yang hadir adalah merusak integritas akta yang dibuat oleh PPAT sehingga dapat menjadi cacat secara hukum selain itu terjadinya degradasi dalam akta yang dibuat. Apabila seorang notaris secara sadar dengan ini tidak membacakan suatu akta yang dibuatnya maka pihak yang dirugikan dapat menggugat secara perdata maupun pidana karena pelanggaran yang dilakukan oleh notaris serta dapat dikenai sanksi sesuai dengan Pasal 6 Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia yakni berupa: teguran, peringatan, pemecatan semetara, pemecatan keanggotaan dan pemberhentian tidak hormat.

Sehingga, tindakan yang dilakukan oleh Notaris tersebut juga dianggap melanggar ketentuan Pasal 22 Kode Etik Undang-Undang PPAT. Dilanjutkan walaupun 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. Dengan kata lain selain melihat pada autentik 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.

4. PENUTUP

Kesimpulan dari penelitian ini adalah yang menjadi masalah dari pentingnya membacakan akta jual beli oleh Notaris/PPAT di hadapan para pihak yang terlibat terkait dengan implikasi hukum yang dapat muncul jika hal tersebut diabaikan. Akibat hukum dari tindakan ini adalah terjadinya degradasi nilai dari akta jual beli yang dibuat menjadi dibawah tangan sehingga ditinjau secara yuridis menjadi cacat. Hal ini dikarenakan tindakan dari Notaris/PPAT yang tidak melakukan kewajiban yang dimilikinya sehingga berakibat pada nilai autentik 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 baik berupa sanksi perdata maupun pidana.

DAFTAR PUSTAKA

- (IPCC), Intergovernmental Panel on Climate Change. "Summary for Policymakers." In *Climate Change 2013 – The Physical Science Basis*, 1–30. Cambridge University Press, 2014. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>.
- Afriana, Anita. "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya," n.d. <https://doi.org/10.23920/jphp>.
- Almansyah, Dimas, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Tanggungjawab Notaris

- Dalam Pembuatan Akta Para Pihak Di Bawah Tekanan Dan Paksaan.” *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 754–66. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5728>.
- Ayu Ningsih, Lisa, and Elviana Sagala. “Responsibilities of Land Deed Officers (PPAT) For Selling Buying Deed,” n.d. <https://doi.org/10.33258/birci.v5i3.5995>.
- Ayuningtyas, Pratiwi. “Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik.” *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 9, no. 2 (2020). <https://doi.org/10.28946/rpt.v9i2.637>.
- Eka Putri, Citra, and Radja Erland Hamzah. “Analisis Fenomena Penipuan Identitas Diri (Catfishing) Pada Literasi Digital Pengguna Media Sosial” 3, no. 2 (2022): 67–78. <https://doi.org/10.55122/kom57.v3i2.520>.
- Fauziah, Fenty. “Organum: Jurnal Saintifik Manajemen Dan Akuntansi,” 2021. <https://doi.org/10.35138/organu>.
- Haryati, Sri, Sukarno Sukarno, and Sugeng Purwanto. “Implementation of Online Education during the Global Covid-19 Pandemic: Prospects and Challenges.” *Cakrawala Pendidikan* 40, no. 3 (October 2021): 604–12. <https://doi.org/10.21831/cp.v40i3.42646>.
- Iryadi, Irfan, Teuku Syahrul Ansari, Jumadil Saputra, Teuku Afrizal, and Ahmad Syauqi Thirafi. “The Role Of Jurisprudence As Form Of Legal Prescriptions: A Case Study Of Notaries In Indonesia.” *WSEAS Transactions on Environment and Development* 17 (2021): 75–80. <https://doi.org/10.37394/232015.2021.17.8>.
- Iskhak, Irfan, Hengki Irawan, and Aryani Witasari. “Roles and Responsibilities of Notary in Deed Making Agreement on Sale and Purchase Agreement When the Parties Dispute,” n.d.
- Kumara Putra, Fani Martiawan. “Characteristics of Notary Deeds for Transactions Through Electronic Media.” *Norma* 17, no. 3 (January 2021): 1. <https://doi.org/10.30742/nlj.v17i3.1091>.
- Liguna, Melissa, Budi Santoso, and FX Joko Priyono. “Notaries Ethics in Stipulating Honorarium Minimum in Indonesia.” *International Journal of Recent Technology and Engineering (IJRTE)* 8, no. 4 (November 2019): 5381–85. <https://doi.org/10.35940/ijrte.D7596.118419>.
- Mandela, Sonya Praminda Yona, Ismansyah Ismansyah, and Azmi Fendri. “Legal Protection of Notaries Related to Living Certificate of Binding Agreement.” *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding* 6, no. 3 (July 2019): 597. <https://doi.org/10.18415/ijmmu.v6i3.880>.
- Nabila, Kholida, Muhammad Sofyan Pulungan, and Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo. “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, no. 2 (December 2021): 134. <https://doi.org/10.33096/substantivejustice.v4i2.156>.
- Pasaribu, Puspa, and Eva Achjani Zulfa. “Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta Perjanjian Kredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan.” *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2021): 535–46. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/julr.v4i2.4050>.
- Pramono, Ardhiya Ega, Azharuddin Heriyanti, Willy Tanjung, and Elvira Fitriyani Pakpahan. “Responsibility of Notary for Unlawful Action in Annulment of

- Selling Authority.” *International Journal of Business, Economics and Law* 24 (n.d.). <https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i02.p05>.
- Ramadhani, Puspita Putri, Hasbir Paserangi, and Wiwie Heryani. “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, no. 2 (December 2021): 95–108. <https://doi.org/10.25041/iplr.v2i2.2319>.
- Ratnasari, N Dewi, Akhmad Khsni, and Amin Purnawan. “Legal Analysis of Notary.” *Akhmad Khsni & Amin Purnawan.) Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)* 3, no. 4 (2021): 1481–90.
- Rijal Fadli, Muhammad. “Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif” 21, no. 1 (2021): 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1>.
- Saptomo, Ade, and SihombingB. F. “Certificate of Land Rights in the Legal Philosophy of Notary.” *International Journal of Scientific Research and Management* 8, no. 12 (December 2020): 297–309. <https://doi.org/10.18535/ijstrm/v8i12.11a02>.
- Sinaga, Niru Anita. “Kode Etik Sebagai Pedoman Pelaksanaan Profesi Hukum Yang Baik.” *Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 2 (2020): 1–34.
- Yulia, Aris, R. Benny Riyanto, and F. X. Joko Priyono. “The Role of Notary Public Honorary Council in the Enforcement of the Notary Code of Ethics in Indonesia.” In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, Vol. 175. Institute of Physics Publishing, 2018. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/175/1/012172>.