

**ANALISIS TERHADAP PELANGGARAN KODE ETIK NOTARIS
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI**

***Dalilah Agustiani H. Sugandi¹, Aju Putrijanti²**

(Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro (UNDIP),
Jl. Prof. Sudarto No.13, Jawa Tengah, Indonesia)

*dalilahagustianiamrins@gmail.com

ABSTRACT

This study examines the analysis carried out on the study of a notary who violates the code of ethics against the sale and purchases deed he made. The research method used is a normative juridical study, namely a study based on legal sources such as legislation, and expert opinions to studies related to the title chosen by the researcher. The result of this research is that he is known as a public official, a notary who makes an authentic deed, one of which is a deed of sale and purchase. In Indonesia itself, several violations of the code of ethics have been committed by notaries based on literature studies conducted by researchers including denial of the contents of the deed of sale and purchase, the notary who did not read the contents of the deed to all parties and the use of false identities. These violations will have an impact on the authenticity of the deed of sale and purchase made by a notary so several consequences must be accepted and faced. what is meant in this case can be in the form of actions taken, notary accountability for actions, and the injured party to sanctions that must be accepted, both administrative, civil and criminal sanctions on the type of error committed. Seeing this phenomenon, a Notary must uphold the Notary's code of ethics in carrying out his profession so as not to abuse his authority based on the principle of prudence at work.

Penelitian ini mengkaji tentang Analisa yang dilakukan terhadap kajian notaris yang melakukan pelanggaran kode etik terhadap akta jual beli yang dibuatnya. Metode penelitian yang digunakan adalah kajian yuridis normative yakni kajian penelitian yang didasarkan pada sumber sumber hukum seperti peraturan perundang-undangan, pendapat ahli hingga kajian penelitian yang berkaitan dengan judul yang dipilih oleh peneliti. Hasil dari penelitian yang dilakukan ini adalah diketahui bahwasannya sebagai seorang pejabat public, notaris berwenang dalam membuat akta otentik salah satunya adalah akta jual beli. Di Indonesia sendiri, ada beberapa pelanggaran kode etik yang pernah dilakukan oleh notaris berdasarkan kajian literatur yang dilakukan oleh peneliti diantaranya adalah pengingkaran terhadap isi akta jual beli, notaris yang tidak membacakan isi akta pada seluruh pihak serta penggunaan identitas palsu. Pelanggaran ini akan berdampak pada keotentikan dari akta jual beli yang dibuat oleh notaris sehingga beberapa konsekuensi harus diterima dan dihadapi. Konsekuensi yang dimaksud ini bisa berupa pembatalan akta yang dibuat, pertanggung jawaban notaris terhadap akta dan pihak yang dirugikan hingga sanksi yang harus diterima baik sanksi administrative, perdata hingga pidana bergantung pada jenis kesalahan yang dilakukan. Melihat fenomena ini, seorang Notaris harus menjunjung tinggi kode etik Notaris dalam menjalankan

profesinya agar tidak menyalahgunakan kewenangan yang dimiliki dengan berlandaskan prinsip ehati-hatian dalam bekerja.

Kata Kunci: *Deed Sale and Purchase, Code of Ethics, Notary.*

A. PENDAHULUAN

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang dalam Menyusun akta otentik serta beberapa kewenangan lain yang tercantum dalam UUJN. Setiap pejabat public tentu mempunyai kualifikasi tidak hanya seorang Notaris saja melainkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Pejabat Lelang juga mempunyai kualifikasi tersendiri. Walaupun notaris termasuk kedalam pejabat umum, namun yang perlu diketahui adalah tidak semua pejabat umum bisa menjadi pejabat lelang maupun PPAT (Iryadi, Ansari, Saputra, Afrizal, & Thirafi, 2021). Dala Menyusun akta otentik ini seorang notaris tidak bisa hanya mengandalkan sampel akta tanpa memahami dasar hukum yang dimilikinya serta alasan penggunaan frasa, kata hingga susunan kalimat tertentu yang digunakan dalam membuat akta (Pramono, Azharuddin, Heriyanti, Tanjaya, & Pakpahan, 2021).

Sebagai seorang pejabat yang melaksanakan tugas negara terutama pada sektor hukum perdata, Notaris harus melayani masyarakat dengan optimal yakni dengan bertindak secara tepat dan cepat. Meskipun Notaris tidak berwenang untuk memeriksa keabsahan dokumen apapun yang diberikan/disampaikan oleh klien. Notaris harus menjunjung tinggi Hukum Notaris, peraturan perundang-undangan lainnya dan etika dalam menjalankan jabatannya (Saptomo & Sihombing, 2020). Tidak hanya itu dalam menjalankan profesinya, seorang Notaris dituntut untuk mempunyai sifat teliti, jujur serta adil yakni dengan tidak berat sebelah dalam memihak, mempunyai ewenangan atas akta yang akan dibuat serta tidak melakukan tindakan yang merugikan pihak lain (Soedagoeng, Gunarto, & Adjie, 2017).

Etika dalam profesi hukum ini sangat penting bagi setiap individu. Setiap orang, dan apapun profesinya, perlu adanya aturan untuk mengatur baik buruknya perbuatan manusia. Profesi hukum dituntut untuk selalu memperhatikan etika dan moral dalam menjalankan tugasnya, karena sebagai profesi hukum sangat rentan dengan berbagai permasalahan (Hafidzakariya, Sari, Prabandari, & Budiatmaja, 2017). Sebagai manusia biasa tentu seorang notaris bisa melakukan pelanggaran maupun kesalahan. Seorang notaris yang telah terbukti melanggar aturan maupun kode etik yang telah dibuat maka bisa dikenakan sanksi dimana diatur dalam UUJN Pasal 16 dan 17. Sanksi ini pada umumnya bersifat perdata serta sanksi administratif, namun juga tidak menutup kemungkinan seorang notaris dikenakan sanksi pidana (Ayuningtyas, 2020).

Keberadaan Kode Etik Notaris memang memiliki pengaruh yang baik terhadap perannya sebagai dasar pedoman etika Notaris. Namun, Kode Etik Notaris bukanlah satu-satunya sumber bagi Notaris untuk menjalankan wewenang dan kewajibannya. Namun ternyata di Indonesia sendiri, etika pribadi terkait kode etik ini masih menjadi sesuatu yang sulit dicapai oleh mereka (Fauzia, 2016). Hal ini dibuktikan dengan

masalah honorarium Notaris di Indonesia. Selama ini permasalahan Kode Etik yang sering dianggap rancu dan tidak jelas dalam pelaksanaannya oleh Notaris adalah honorarium. Walaupun honorarium dapat ditentukan secara bebas, namun honorarium Notaris diatur dalam Undang-Undang dan Kode Etik Notaris, dengan tujuan untuk melindungi pengguna jasa dan juga menghindari suasana yang tidak sehat. Hal ini menyebabkan persoalan honorarium menjadi begitu krusial bagi Notaris karena saat ini banyak Notaris yang menerima honorarium yang tidak wajar sehingga membuka peluang terjadinya suasana tidak sehat di kalangan Notaris (Liguna, Santoso, & Priyono, 2019).

Pelanggaran kode etik lain yang sering terjadi di Indonesia adalah berkaitan dengan sengketa tanah (Febriansyah, Saidah, & Anwar, 2021). Konflik pertanahan dalam perspektif pelaksanaan jabatan Notaris dapat terjadi karena perbuatan para pihak, dan/atau akta yang dibuat oleh Notaris. Masalah-masalah pertanahan yang dapat disengketakan ini berkaitan dengan cara pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan dan sengketa model ini berkaitan dengan pelaksanaan jabatan Notaris serta kode etik Notaris. Pada umumnya sengketa perdata merupakan salah satu aspek penting dalam masalah pertanahan dan hal ini dapat disebabkan oleh akta yang dibuat dihadapan notaris (Dharsana, Sumardika, Wesna, & Astara, 2021). Tidak hanya itu, saat ini ada banyak persaingan untuk mendapatkan klien. Oleh karena itu Notaris mulai banyak yang mencoba menjalankan kegiatan usaha lain selain menjalankan tugas pekerjaannya, dimana dalam hal ini salah satunya dengan memberikan jasa pengurusan dokumen dan produk administrasi lainnya. Bidang tersebut banyak diminati oleh Notaris, karena sudah mengetahui seluk beluk kepengurusan. Selain itu ada juga Notaris yang merupakan makelar dalam proses jual beli tanah (Almira, Si, Fendri, & Kn, 2019).

Penelitian yang pernah dilakukan oleh Diani dengan judul penelitian Analisis Yuridis Perjanjian Kerjasama Antara Notaris Dengan Bank Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris dengan hasil penelitian yaitu terdapat pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris (Diani & Agus, 2019). Sedangkan penelitian dari Mansyur dengan judul penelitian Analisis Yuridis Normatif Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan Oleh Notaris dengan hasil penelitian yaitu Akta palsu yang telah dibuat dapat dibatalkan Maka mengenai pembatalan akta adalah menjadi kewenangan hakim perdata, yakni dengan mengajukan gugatan secara perdata kepengadilan (Mansyur, 2013).

Hal ini bisa saja melatarbelakangi pengetahuan notaris di bidang pertanahan, karena pada umumnya notaris juga menjabat sebagai Pejabat Pelaksana Akta Tanah Baik dengan memberikan jasa pengurusan dokumen, maupun dengan menjadi makelar dalam proses jual beli tanah yang menjadi orientasi utama Notaris yang menjalankannya adalah untuk mendapatkan keuntungan atau penghasilan tambahan. Apalagi dari usaha sampingan ini terkadang keuntungannya lebih tinggi dari membuat akta. Oleh karena itu dalam penelitian ini, peneliti akan melakukan analisa terhadap pelanggaran kode etik Notaris dalam pembuatan akta jual beli di Indonesia.

B. METODE

Penelitian Hukum yuridis normative merupakan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini dengan melakukan pengkajian terhadap dokumen atau data sekunder. Data sekunder yang dimaksud seperti teori hukum, Undang-Undang, putusan pengadilan serta pendapat para ahli. Data sekunder ini akan digunakan pada penelitian ini untuk membangun kajian teori yang ada, substansi dari berbagai literatur serta peraturan perundang-undangan yang akan dianalisa dengan teori normative serta hukum yang ada. Selanjutnya pendekatan yang digunakan adalah penelitian kualitatif mempunyai sifat deskriptif atau bisa disebut kualitatif deskriptif (Ikhwan, 2021). Tujuan dari penggunaan pendekatan ini adalah untuk mendapatkan data yang berkaitan dengan isu serta fakta yang telah terjadi. Melalui teknik analisa ini peneliti akan melakukan analisa dan mendeskripsikan masalah yang terjadi serta merumuskan Langkah strategis yang solutif untuk menyelesaikan masalah yang terjadi (Sugiyono, 2017).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. *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 (Putra & Martiawan, 2021). Demikian pula Kewenangan Notaris terbatas, seperti dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan, yaitu dengan 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, Pulungan, & Sadjarwo, 2021).

Secara lebih lengkap kewenangan-kewenangan yang dimiliki oleh Notaris ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 15 yang diubah menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 15, yang menyebutkan mengenai kewenangan-kewenangan yang dimiliki oleh Notaris adalah sebagai berikut (Afriana, 2020):

- a. 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.

- b. Kewenangan lain yang dimiliki oleh Notaris selain yang tercantum pada Ayat 1 adalah sebagai berikut.
 - 1) Mengesahkan serta menetapkan tanggal surat dibawah tanda tangan yang pasti dengan mendaftarkannya pada buku khusus.
 - 2) Melakukan pendaftaran pada buku khusus yakni dengan melakukan pemnukuan surat tersebut.
 - 3) Mengcopy surat dari surat asli dibawah tanda tangan yakni berupa Salinan yang berisi tentang keterangan yang ditulis dan dijelaskan dalam surat tersebut.
 - 4) Mengesahkan kecocokan antara surat yang disalin dengan surat yang asli.
 - 5) Memberi penyuluhan hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta.
 - 6) Melakukan pembuatan Akta yang berhubungan dengan pertanahan.
 - 7) Pembuatan Akta risalah lelang.

Seorang Notaris mempunyai tanggung jawab yang besar atas kewenangan yang dimilikinya dalam membuat akta jual beli. Hal ini didasarkan pada tujuan yang dipaparkan yang menyatakan bahwa notaris mempunyai tanggung jawab atas akta yang dibuatnya yang dibatasi pada bagian kepala atau atas akta serta bagian penutup akta. Pada kedua bagian ini, seorang notaris mempunyai tanggung jawab secara penuh atas isi akta baik secara materiil dan formil. Peran Notaris hanya sebagai media lahirnya akta otentik. Notaris tidak diharuskan menjalankan tugas jabatannya menyelidiki kebenaran identitas, kebenaran bahan isi akta dan akta otentik akan menjadi bukti bahwa telah terjadi suatu peristiwa atau hubungan antara para pihak. Bagi para pihak yang melakukan pengikatan perjanjian jual beli apabila ada pihak-pihak yang berjanji dalam perjanjian itu tergantung pada kekuatan isi perjanjian, perselisihan mengenai para pihak yang terjadi di luar kewenangan notaris (Iskhak & Witasari, 2019).

Notaris dalam rangka melindungi profesi agar tidak terjadi kerugian akibat suatu akta yang merendahkan martabat atau adanya perselisihan dalam perjanjian yang akan datang, maka Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian. Asas ini merupakan asas yang berisi tentang seorang Notaris yang dalam prosesnya menjalankan profesinya harus berhati-hati dan untuk melindungi pekerjaan Notaris harus mempunyai dokumen tersendiri kepada pemohon yang mengajukan perjanjian lain atau pengakuan para pihak untuk menjamin bahwa dikemudian hari jika ada perselisihan yang sepenuhnya ditanggung oleh para pihak dalam perjanjian pemohon (Ratnasari, Khisni, & Purnawan, 2022). Apabila Notaris dalam membuat akta tidak berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris sehingga dapat merugikan masyarakat maka orang perseoranganlah yang harus bertanggung jawab secara perseorangan atas perbuatannya. Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris dan kewenangan yang disertai dengan tanggung jawab hukum, harus diikuti oleh Notaris dengan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kegiatan dalam menjalankan kewenangan profesional yang memenuhi aspek legalitas hukum factual (Trisetyadi & Pulungan, 2022).

Pada hakikatnya akta otentik mengandung kebenaran formil sesuai dengan apa yang telah diaktakan oleh para pihak kepada notaris. Namun Notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris telah benar-benar dipahami dan sesuai dengan keinginan para pihak, yaitu dengan membacanya agar isi Akta Notaris menjadi jelas, serta sebagai penyediaan akses informasi mengenai peraturan perundang-undangan yang relevan bagi para penandatangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat memutuskan dengan bebas setuju atau tidak setuju dengan isi Akta Notaris yang akan ditandatangani. Tanda tangan pada akta otentik berfungsi sebagai tanda persetujuan atas kewajiban yang melekat pada akta tersebut (Mutmainah & Hapsari, 2021).

Oleh karena itu, dalam pembuatan akta Notaris harus memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris telah benar-benar dipahami dan sesuai dengan keinginan para pihak dengan membacanya agar isi akta Notaris jelas dan memberikan akses informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan bagi para pihak yang menandatangani akta. Apabila suatu akta tidak memenuhi syarat keotentikan, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta perseorangan. Keistimewaan otentik adalah bahwa itu adalah bukti sempurna dari apa yang terkandung di dalamnya. Artinya ketika seseorang menyerahkan suatu akta otentik kepada hakim sebagai alat bukti, hakim harus menerima dan mempertimbangkan apa yang tertulis dalam akta tersebut sebagai suatu peristiwa yang benar-benar terjadi (Setiyowati, 2021).

2. Pelanggaran Kode Etik Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Profesi notaris harus menjunjung tinggi nilai moral dan etika profesi serta harus mentaati hukum yang berlaku agar tidak melakukan kesalahan yang akan membawa resiko bagi notaris itu sendiri dan merugikan masyarakat. Demikian pula Profesi Notaris dalam menjalankan jabatannya juga dituntut untuk bersikap netral dan tidak memihak, bertindak dengan tulus, tulus, hati-hati, teliti dan akurat, serta harus memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak secara setara (Sanjaya, 2021). Pada dasarnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJNP) yang berfungsi sebagai payung hukum dan rambu-rambu bagi Notaris, apabila Notaris terbukti melanggar ketentuan yang terdapat dalam UUJN dan UUJNP Notaris yang bersangkutan akan dikenakan penegakan hukum berupa sanksi sesuai dengan jenis pelanggaran yang telah dilakukan menurut hukum. Notaris dalam menjalankan jabatannya apabila tidak hati-hati dalam melakukan keduanya dapat melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai jabatannya dan kode etik profesi, atau bahkan terjerat tindak pidana (Ananta, Arjaya, & Agung, 2021).

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 menyalahgunakan 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).

Tidak hanya masyarakat, Dewan Pengawas Daerah merupakan pihak yang dilantik dan diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pengawasan. Hal ini juga diatur dalam UUN yakni UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang telah mengalami beberapa perubahan terkait aturan pembinaan yang awalnya dilakukan oleh Dewan Pengawas Daerah saat ini telah diubah dan akan dibina oleh Dewan Kehormatan Notaris (Yulia, Benny Riyanto, & Joko Priyono, 2018). Berikut merupakan kajian literasi yang dilakukan peneliti pada beberapa penelitian yang berkaitan dengan pelanggaran kode etik notaris pada pembuatan akta jual beli dan konsekuensi.

Kajian Literature pelanggaran kode etik dan konsekuensinya menurut penelitian dari Fitri & Deni dengan jenis pelanggaran kode etik Tidak dibacakannya Akta jual beli PPAT didepan pihak yang bersangkutan, dengan konsekuensinya 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 (Fitri & Deni, 2022). Tidak hanya itu notaris juga dianggap melanggar kode etik pasal 22 Undang-Undang PPAT sehingga akan diberi sanksi atas kelalaian yang dilakukan. Sedangkan penelitian dari Mastang & Muskibah dengan jenis pelanggaran kode etik Pembatalan Akta jual beli akibat penggunaan identitas palsu dengan hasil konsekuensi yaitu Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata Ayat (4) akta ini menjadi tidak sah dan harus dibatalkan (Mastang & Muskibah, 2022). Hal ini juga berdampak pada notaris yang membuat akta yakni akan diberikannya sanksi baik berupa teguran, peringatan hingga pemberhentian sementara sebagai sanksi administrasi. Sedangkan sanksi perdata terhadap pihak yang dirugikan, notaris harus mengembalikan status hak kepemilikan yang disesuaikan dengan kode etik yang berlaku.

Penelitian dari Muyassar dengan jenis pelanggaran kode etik Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat dengan hasil konsekuensinya yaitu Akta notaris ini bisa diajukan ke pengadilan untuk dibatalkan (Muyassar, Ali, & Suhaimi, 2019). Pihak yang

dirugikan bisa melaporkan ini kepada Dewan Kehormatan Notaris terkait pelanggaran kode etik yang telah dilakukan. Penelitian dari Lestari dengan jenis pelanggaran kode etiknya yaitu (1) Adanya akta yang tidak sesuai dengan Undang-Undang tentang Jabatan Notaris (2) Tidak menandatangani di hadapan Notaris, melainkan mengirimkan berita acara ke tempat klien berada. (3) Tidak menyerahkan salinan Akta kepada Para Pihak Dan (4) Adanya penipuan atau penggelapan uang yang disebabkan tidak terbayarnya uang titipan untuk pembayaran pajak dan juga uang untuk memproses berkas yang diterima oleh Notaris dengan hasil konsekuensi yaitu Sanksi yang dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris yang melakukan pelanggaran di Kabupaten Sidoarjo adalah teguran dan peringatan (Lestari, Purwaningsih, & Multazam, 2022). Sampai dengan schorzing atau pemberhentian sementara selama 3-6 bulan sesuai dengan pelanggaran yang telah dilakukan. Yang dapat dikategorikan sebagai pelanggaran berat.

Hal ini menunjukkan bahwasannya Notaris yang pada dasarnya adalah manusia biasa tentu tidak akan terhindar dari yang kesalahan biak itu yangn dilakukan secara sengaja maupun tidak dalam prosesnya membuat akta Notaris. Dalam kondisi sepeti itu, memungkinkan Notaris untuk bertanggung jawab secara hukum dalam hal ini dapat berupa berupa Sanksi Perdata, Sanksi Administratif, dan terakhir ada Sanksi Pidana yang nantinya akan diproses di pengadilan atas kesalahannya. Dengan demikian, notaris juga harus berhati-hati dalam membuat Akta Otentik (Samuel, 2022). Profesi atau jabatan yang diemban oleh Notaris pada setiap akta yang dibuatnya merupakan hasil dari kerja yang dilakukan berdasarkan Amanah dan tanggung jawab yang diberikan untuk dipertanggungjawabkan baik secara professional maupun hukum sesuai dengan kode etik notaris. Pejabat Notaris merupakan akta otentik yang memiliki sifat pembuktian yang sempurna (Lubis & Ramadhani, 2021), Oleh karena itu Notaris dalam membuat akta otentik atas permintaan pihak-pihak yang bersangkutan tentunya harus berhati-hati dan selalu berlandaskan pada peraturan atau ketentuan yang telah diatur mengenai kedudukan Notaris serta peraturan mengenai segala hal yang berkaitan dengan pembuatan akta otentik.

Tanggung jawab notaris atas kebenaran akta jaminan jual beli ini harus memenuhi tiga syarat pembuktian akta otentik: kebenaran lahiriah, formil, dan materiil. Jika Notaris lalai dalam membuat akta, maka akta tersebut mengalami cacat yuridis. Akibat hukum dari cacat yuridis adalah hilangnya kewibawaan akta dan akta tersebut dapat dibatalkan atau dianggap batal demi hukum. Sanksi yang dapat dikenakan kepada Notaris atas cacat yuridis dalam akta yang dibuatnya adalah tanggung jawab perdata berupa ganti rugi dan tanggung jawab administratif, perdata hingga tanggung jawab pidana (Hartanto & Sulaksono, 2019). Ikatan Notaris Indonesia memiliki badan yang bertugas menegakkan kode etik yaitu Majelis Kehormatan Notaris. Dewan Kehormatan mewakili Asosiasi dalam hal pembinaan, pengawasan dan pemberian sanksi dalam penegakan Kode Etik Notaris. Sanksi yang dimaksud atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris berdasarkan Kode Etik Notaris adalah (Anggraini, 2021):

- a. Peringatan
- b. Hati-hati
- c. *Schorsing* (pemberhentian sementara) dari keanggotaan asosiasi
- d. *Onzetting* (pemberhentian) dari keanggotaan
- e. Pemberhentian secara tidak hormat anggota asosiasi.

Penegakan Hukum Notaris dapat dilakukan dengan cara preventif dan represif. Dalam upaya penegakan hukum UU Jabatan Notaris dapat dilakukan secara preventif dengan bertindak sesuai dengan ketentuan Undang-undang, serta melakukan pengawasan terhadap Notaris untuk menjamin kepastian hukum. Tindakan preventif atau pengawasan yang tertuang dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, dikatakan bahwa dalam praktek pengawasan Notaris diawasi oleh suatu badan yang disebut Dewan Pengawas Notaris. Secara represif dapat dilakukan dengan memberikan sanksi. Dalam hal ini penerapan sanksi terhadap Notaris diatur dalam pasal 85 UJNP. Notaris dalam menjalankan kewenangannya yaitu membuat akta otentik bagi para pihak harus mengacu pada pasal 16 ayat 1 (satu) huruf a UJN-P, disebutkan bahwa Notaris berkewajiban untuk bertindak amanah, jujur, teliti, mandiri, tidak memihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum (Saputra & Rumengan, 2020).

Notaris harus mengutamakan ketelitian, kejujuran, ketidakberpihakan dan selalu terbuka terhadap segala informasi yang berkaitan dengan tugasnya sebagai bentuk pengabdian kepada masyarakat. Bentuk perlindungan hukum terhadap Notaris dalam hal ini dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN) dan Majelis Kehormatan Notaris (MKN). MPN dan MKN mempunyai tugas untuk mengawal praktik jabatan notaris agar dapat bertindak sesuai (*right on the track*) dengan ketentuan UJN dan UJNP. MKN berwenang memberikan izin atau tidak kepada penyidik terkait dengan pemanggilan dan pemeriksaan Notaris. Notaris yang telah bertindak sesuai dengan UJN dan UJNP akan membenarkan Notaris dan mendapat perlindungan jika Notaris dipanggil oleh penyidik. Notaris yang bertindak tidak sesuai dengan ketentuan UJN dan UJNP tidak akan mendapatkan perlindungan dari MPN dan MKN, serta dikenakan sanksi (Ananta et al., 2021).

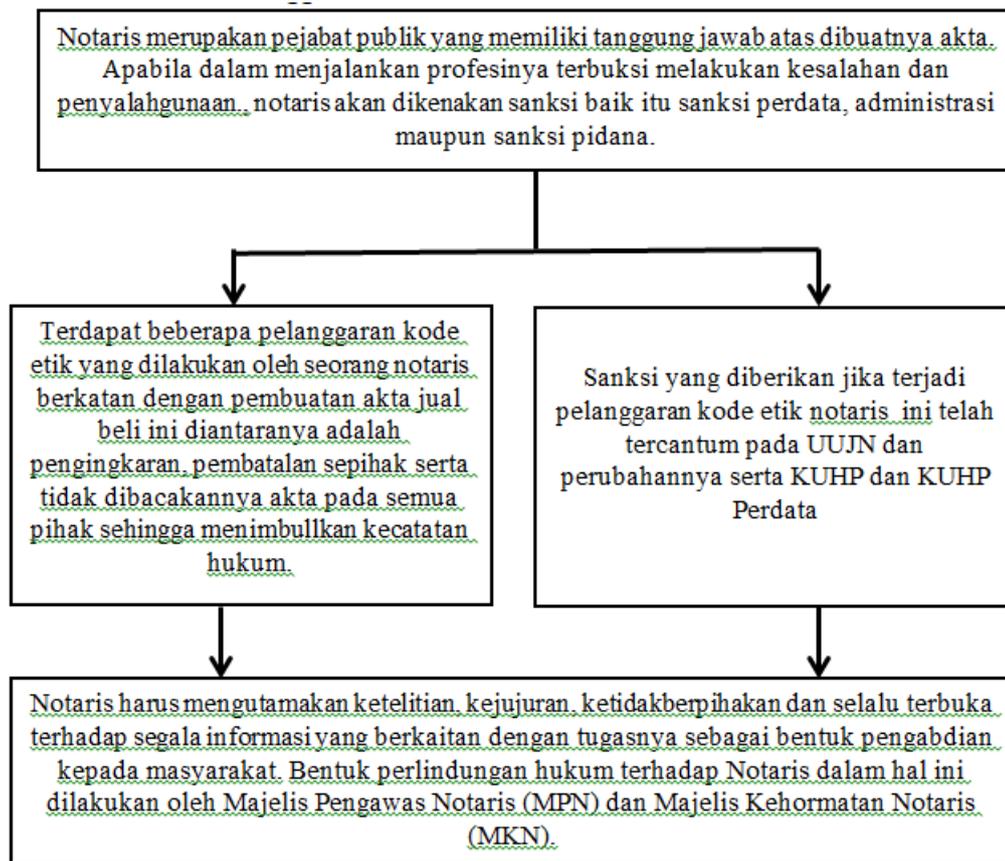


Diagram 1. Pelanggaran Kode Etik Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli

D. SIMPULAN

Notaris merupakan pejabat publik yang memiliki tanggung jawab atas dibuatnya akta. Apabila dalam menjalankan profesinya terbukti melakukan kesalahan dan penyalahgunaan., notaris akan dikenakan sanksi baik itu sanksi perdata, administrasi maupun sanksi pidana. Sanksi yang diberikan ini telah tercantum pada UUJN dan perubahannya serta KUHP dan KUHP Perdata. Sanksi yang sifatnya administrative ini biasanya berupa teguran baik lisan maupun tertulis, diberhentikan baik dengan hormat maupun tidak hormat, diberhentikan sementara maupun total. Sedangkan untuk sanksi pidana atau perdata diatur dalam KUHPerdata dan KUHP. Terdapat beberapa pelanggaran kode etik yang dilakukan oleh seorang notaris berkaitan dengan pembuatan akta jual beli ini diantaranya adalah pengingkaran, pembatalan sepihak serta tidak dibacakannya akta pada semua pihak sehingga menimbulkan kecatatan hukum.

Saran dari penulis mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris adalah bagi notaris yang melaksanakan jawabannya diharapkan terhindar dari segala resiko yang terkait dengan segala pelanggaran dalam pembuatan akta otentik, selalu menjunjung tinggi kode etik notaris dan segala peraturan yang mengatur bagaimana jabatan notaris harus dijalankan, dengan demikian segala sanksi baik berupa sanksi perdata, sanksi pidana, maupun sanksi administrasi dapat dihindarkan, dan selalu

berhati-hati dalam membuat atau mengeluarkan akta bagi pihak yang membutuhkan. Untuk mengantisipasi kejadian serupa, direkomendasikan agar UUJN dan Etika Notaris memperkuat pengaturan mengenai sanksi terhadap notaris yang melakukan pelanggaran baik substansi/jenis tata cara sanksi maupun mekanisme penerapan sanksi, serta memaksimalkan peran Majelis Kehormatan Majelis Pengawas.

E. DAFTAR RUJUKAN

- 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>
- Almira, P., Si, M., Fendri, A., & Kn, M. (2019). The Legal Consequences For a Notary Who Acts As A Land Realtor In Terms of Code of Ethics and Based on Law Number 2 Year 2014 Concerning Amendment To Law Number 30 Year 2004 on Notarial Law. *Internasional Journal of Research Culture Society*, 3(1), 18–24.
- Ananta, G. A., Arjaya, I. M., & Agung, A. A. I. (2021). Law Enforcement and Protection of Notaries in the Criminal Domain and Law of Notary Position (Case Study of Decision Number 196/Pid.B/2019/Pn Denpasar). *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 6(1), 38–45. <https://doi.org/10.22225/jn.6.1.3612.38-45>
- Anggraini, M. (2021). Notary Responsibility for Violations & Prohibitions in Connecting Its Position in Related with Notary Code of Conduct. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(1), 134. <https://doi.org/10.30659/sanlar.3.1.134-150>
- 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>
- Dharsana, I. M. P., Sumardika, I. N., Wesna, P. A. S., & Astara, I. W. W. (2021). Potential Conflict of Land Deed in the Perspective of Notary Position. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 6(2), 112–120. <https://doi.org/10.22225/jn.6.2.2021.112-120>
- Diani, R., & Agus, A. (2019). Analisis Yuridis Perjanjian Kerjasama Antara Notaris Dengan Bank Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris. *Jurnal Hukum Tri Pantang*, 5(2). <https://doi.org/10.51517/jhtp.v5i2.210>
- 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.
- Febriansyah, F. I. (2016). *Keadilan Berdasarkan Pancasila (Dasar Filosofis dan Ideologis Bangsa)*. Yogyakarta: Deepublish.
- Febriansyah, F. I., Indiantoro, A., & Izziyana, W. V. (2021). The Urgency of the Prenuptial Agreement as an Early Marriage Agreement. *1st International Conference Of Education, Social And Humanities (INCESH 2021)*, 149–155. Atlantis Press.
- Febriansyah, F. I., & Purwinarto, H. S. (2020). Pertanggungjawaban Pidana bagi Pelaku Ujaran Kebencian di Media Sosial. *Jurnal De Jure*, 20(2), 177–188.
- Febriansyah, F. I., Saidah, S. E., & Anwar, S. (2021). Program Pemerintah Tentang

- Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kenongomulyo. *YUSTITIABELEN*.
- 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>
- Hartanto, J. A., & Sulaksono, S. (2019). The Notary's Responsibility Toward the Authenticity of Credit Bank Guarantees in Indonesia. *Banks and Bank Systems*, 14(2), 164–173. [https://doi.org/10.21511/bbs.14\(2\).2019.14](https://doi.org/10.21511/bbs.14(2).2019.14)
- Ikhwan, A. (2021). *Metode Penelitian Dasar (Menenal Model Penelitian dan Sistematikanya)*. Tulungagung: STAI Muhammadiyah Tulungagung.
- 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>
- Lestari, D. I., Purwaningsih, S. B., & Multazam, M. T. (2022). Notary Violation in Sidoarjo, Indonesia. *KnE Social Sciences*, 2022, 331–338. <https://doi.org/10.18502/kss.v7i12.11538>
- Liguna, M., 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>
- Lubis, T. H., & Ramadhani, R. (2021). The Legal Strength of the Deed of Power to Sell as the Basis for Transfer of Land Rights. *International Journal Reglement & Society (IJRS)*, 2(3), 149–160. <https://doi.org/10.55357/ijrs.v2i3.143>
- Mansyur, A. A. S. (2013). Analisis Yuridis Normatif Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan Oleh Notaris. *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Univ Brawijaya Malang*.
- Mastang, A., & Muskibah, M. (2022). Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomo 60/PDT/ 2018/PT BTN). *Recital Review*, 4(2), 374–397. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i2.18879>
- Mutmainah, S., & Hapsari, H. (2021). The Legal Analysis of Signature Forgestion Handling Process in Land Selling by PPAT. *Jurnal Daulat Hukum*, 3(4), 376. <https://doi.org/10.30659/jdh.v3i4.12892>
- Muyassar, Ali, D., & Suhaimi. (2019). Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Dirugikan. *Syiah Kuala Law Journal*, 3(1), 147–166. <https://doi.org/10.24815/sklj.v3i1.12446>
- 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>
- 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.
- Putra, K., & Martiawan, F. (2021). Characteristics of Notary Deeds for Transactions Through Electronic Media. *Norma*, 17(3), 1. <https://doi.org/10.30742/nlj.v17i3.1091>
- 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>
- Samuel, B. (2022). Analysis of Legal Protection and Responsibilities of Notary Officials for Authentic Deeds Made. *Proceedings of the 3rd Tarumanagara International Conference on the Applications of Social Sciences and Humanities (TICASH 2021)*, 655(Ticash 2021), 733–739. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.220404.115>
- Sanjaya, M. (2021). Criminal Actions Performed By Notary Staff That Open Confidentiality of Notary Position. *International Journal of Social Science*, 1(3), 253–258. <https://doi.org/10.53625/ijss.v1i3.418>
- Sapromo, 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/v8i12.11a02>
- Saputra, N., & Rumengan, J. (2020). Juridical Analysis of the Code of Conduct Violations in Perspective to Determine the Establishment of the Notary Position: A Research Related to the Notary Public in Batam City. *International Journal of Research Publication and Reviews*, 1(3), 8–12.
- Setiyowati. (2021). Juridical Analysis on the Power of Notary Deeds in Binding Sale and Purchase with Legal Defect. *South East Asia Journal of Contemporary Business, Economics and Law*, 24(1), 136–140.
- 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.
- Sugiyono. (2017). *Metode penelitian pendidikan: pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Trisetyadi, A. K., & Pulungan, M. S. (2022). Legal Remedies for Notary Involvement in Land Mafia Cases (Case Study of Verdict Number 272 / PID / 2021 / PT DKI). *Legal Brief*, 11(3), 1480–1485. <https://doi.org/10.35335/legal.xx.xx>
- 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>