

## Analisis Yuridis Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Batal Berdasarkan Peraturan PPAT

**Muhammad Arief Syahputra, Ana Silviana**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
arief1998.as@gmail.com

### *Abstract*

*One of the legal PPAT do is in terms of buying and selling land rights. However, not agreements run smoothly. The sale and purchase agreement that doesn't work properly can be canceled. This writing aims to analyze the sale and purchase deed of land rights which is canceled. The research method used in writing this is using a normative juridical approach. Data collection techniques are literature study and secondary data. The results of this study are first, the legal basis that can cancel the sale and purchase deed of land rights is Article 28 paragraph (2) Perkaban, which does not meet the requirements determined by law and or other regulations. Second, the legal consequences of not fulfilling the obligations of a notary, namely a notary can be subject to sanctions in the form of an oral warning, written warning, temporary dismissal, or rough dismissal. This sanction applies to notaries, deputy notaries, special representatives of notaries, and temporary civil servants. Basically a Notary must comply with all the provisions stipulated in the code of ethics for the position of a Notary, and all applicable laws and regulations in Indonesia.*

**Keywords:** *sale and purchase; land rights; ppap.*

### **Abstrak**

Salah satu yang halal dilakukan PPAT adalah sejauh memperdagangkan kebebasan tanah. Meskipun demikian, pengaturan tidak berjalan seperti yang diharapkan. Pengaturan kesepakatan dan pembelian yang tidak berjalan seperti yang diharapkan dapat dibatalkan. Penyusunan ini bertujuan untuk membedah kesepakatan dan membeli akta hak milik atas tanah yang dijatuhkan. Teknik eksplorasi yang digunakan direkam dalam bentuk hard copy yaitu dengan menggunakan metodologi yuridis standarisasi. Metode pengumpulan informasi adalah studi penulisan dan informasi tambahan. Akibat dari penelitian ini adalah pertama, premis sah yang dapat membatalkan kesepakatan dan pembelian akta pembebasan tanah adalah Pasal 28 ayat (2) Perkaban, yang tidak memenuhi tidak seluruhnya diatur dalam peraturan dan pedoman yang berbeda. Kedua, akibat yang sah dari tidak terpenuhinya komitmen akuntan publik, tepatnya pejabat hukum dapat dikenakan sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, permohonan izin tidak tetap, atau permohonan izin tidak menyenangkan. Persetujuan ini berlaku untuk akuntan publik, akuntan publik delegasi, agen unik pejabat hukum, dan pegawai pemerintah sementara. Pada hakekatnya seorang Notaris harus mengikuti setiap pengaturan yang ditentukan dalam peraturan-peraturan yang mengatur tentang kedudukan seorang Notaris, dan setiap peraturan dan pedoman yang relevan di Indonesia.

**Kata kunci:** **jual beli; hak atas tanah; ppap.**

## A. PENDAHULUAN

Salah satu kegiatan halal yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah tentang perdagangan. Jual beli adalah salah satu upaya untuk mendapatkan hak-hak istimewa tanah, perpindahan kemerdekaan/pemindahan kemerdekaan, yang merupakan demonstrasi sah yang sepenuhnya bermaksud memindahkan kemerdekaan, meliputi: perdagangan, penghargaan, perdagangan, pembagian dan pembubaran sumber daya bersama dan pembayaran dalam organisasi atau inbreng (Sancaya, 2013). Dalam kesepakatan jual beli, penjual bersumpah untuk bergerak dan melepaskan kebebasannya atas produk, kemudian, pada saat itu, pihak kedua sebagai pembeli akan menindaklanjuti biaya dengan kesepakatan (Muhammad, 2010). Penyelesaian suatu kesepakatan sebelum akuntan publik harus diselesaikan dengan asumsi bahwa Anda akan melakukan *deal and buy* dimana berkenaan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi, khususnya kondisi yang wajar dan *cash* telah terpenuhi, maka *deal and buy* akta akan disahkan di hadapan Pejabat PPAT.

Suatu pengertian atau pengaturan disepakati, menurut pandangan pengaturan yang sebenarnya dapat diajukan berdasarkan kebiasaan, keaslian, dan selanjutnya berdasarkan hukum dinyatakan secara jelas dan tegas dalam perjanjian, jika bersifat kecenderungan, maka keadaan tersebut harus dipertimbangkan sebagaimana yang dinyatakan dalam perjanjian tersebut. Pengaturan tersebut membatasi perkumpulan yang membuatnya dan berlaku sebagai ketentuan bagi perkumpulan tersebut (Pasal 1338 KUHPERdata). Pengaturan dalam suatu kesepakatan dianggap tuan rumah terjadi ketika salah satu perkumpulan telah mengakui atau menyetujui usul yang diberikan oleh pihak lain. Suatu kesepakatan yang telah dibuat tidak bisa begitu saja dijatuhkan dari satu pihak tanpa persetujuan pihak lain (Santosa, & Hanim, 2017).

Alasan utama pembuatan akta, baik akta notaris maupun akta PPAT, adalah karena harus ada wasiat atau semacamnya (*wislvorming*) dan ajakan dari berbagai pihak yang tiada hentinya. Tidak ada yang namanya mengandaikan keinginan dan tuntutan majelis, Notaris atau PPAT tidak akan membuat akta yang diharapkan (Randang, 2016). Akuntan publik wajib menjernihkan setiap orang yang muncul agar kegiatan pejabat hukum yang tidak putus-putusnya sesuai dengan pedoman yang ada. Dalam hal perkumpulan-perkumpulan tersebut, maka perkumpulan-perkumpulan di hadapan pejabat hukum. Pembatalan ini harus memenuhi kebutuhan sesuai dengan peraturan dan pedoman material.

Akta jual beli disahkan oleh perkumpulan yang menunjukkan bahwa telah terjadi pertukaran hak dari penyalur kepada pembeli dengan suatu biaya, telah memenuhi syarat uang dan menunjukkan bahwa kegiatan sah yang bersangkutan telah selesai. Akta itu menunjukkan bahwa fakta-fakta menegaskan bahwa demonstrasi pertukaran yang sah telah selesai untuk selama-lamanya dan angsuran biaya. Karena demonstrasi sah yang dilakukan adalah demonstrasi sah dari hak-hak istimewa yang berpindah, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli adalah penerima hak yang baru (Harsono, 2003). Apabila salah satu keadaan dalam pembuatan Akta Jual Beli tidak terpenuhi, maka pada saat itu akta tersebut dapat dinyatakan tidak sah dan batal demi peraturan atau dapat dibatalkan. Salah satunya terkait dengan adanya akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan strategi PPAT (Nurita, 2012).

Berdasarkan landasan tersebut di atas, maka penulis mengangkat subjek untuk meneliti usul ini dengan judul Analisis Yuridis atas Akta Jual Beli Tanah yang Dibatalkan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Penelitian ini dilandaskan pada dua teori yakni teori ekuitas dan teori kepastian hukum. Berbicara soal teori ekuitas, Aristoteles berpendapat bahwa kesetaraan adalah etika dan ini bersifat umum, menyiratkan bahwa apa yang memutuskan hubungan besar antara individu dan keseimbangan adalah antara pertemuan yang sebenarnya. Menurut Hans Kelsen, ekuitas adalah permintaan ramah yang pasti di mana upaya asuransi untuk mencari realitas dapat berkembang dan berkembang, ini karena menurutnya ekuitas adalah kesetaraan untuk kebebasan, kesetaraan untuk harmoni, kesetaraan untuk sistem aturan mayoritas, dan kesetaraan untuk ketahanan. Dari pengertian di atas, dapat diduga bahwa pemerataan dapat dicapai dengan asumsi desain di arena publik setiap warga mendapat kepastian yang menjadi haknya. Hipotesis pemerataan dalam penelitian ini dihubungkan dengan temu dalam Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah Batal.

Kepastian Hukum dicirikan sebagai suatu kondisi, pengaturan, kepastian tentang sesuatu yang pasti. Kapasitas hukum dapat dipahami jika hukum itu adil dan dijalankan dengan keyakinan. Kepastian yang sah sebagaimana ditunjukkan oleh (Rato, 2019) merupakan pertanyaan yang harus ditanggapi secara normatif, bukan humanistik. Secara normatif, kepastian hukum terjadi ketika suatu pedoman dibentuk dan kemudian dinyatakan dan dilaksanakan dengan keyakinan karena kendalinya jelas dan bijaksana. Sebagaimana ditunjukkan oleh CST Kansil (Kansil, 2009) jelas di sini menyiratkan tidak memberikan ketidakpastian (multi-terjemahan) dan tidak bertentangan dengan standar dengan standar yang berbeda untuk membuat kepastian yang sah. Sebagaimana ditunjukkan

oleh (Syahrani, 1999) Utrecht berpendapat bahwa keyakinan hukum mengandung dua implikasi. Pertama, adanya prinsip umum membuat orang tahu kegiatan apa yang mungkin bisa diselesaikan. Kedua, sebagai jaminan yang sah bagi masyarakat dari mediasi pemerintah dengan alasan bahwa dengan adanya prinsip-prinsip dasar tersebut, masyarakat dapat mengetahui bagaimana negara dapat menagih atau memperlakukan masyarakat. Kepastian sah yang sejati ada dalam hal peraturan dan pedoman dapat dilaksanakan sesuai dengan standar dan standar hukum yang ada. Menurut (Achmad, 2002). Akibatnya, cenderung disimpulkan bahwa kepastian yang sah dapat diakui oleh peraturan melalui standar hukum yang kemudian dipatuhi oleh daerah setempat. Standar yang sah ini ada, tidak benar-benar menunjuk pada pengakuan kesetaraan atau keuntungan, namun secara eksklusif untuk kepastian. Dalam hal dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, keyakinan sah ini tentunya diharapkan dapat memberikan kejernihan dan sekaligus rasa aman dalam melakukan perbuatan yang halal bilamana kesepakatan dijunjung tinggi.

Penelitian ini mengkaji mengenai bagaimana Analisis Yuridis Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan apa akibat sah dari tidak melakukan Kewajiban Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Pasal tentang Analisis Yuridis tentang Akta Jual Beli Batal Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris merupakan pasal yang unik dan bertanggung jawab, para ahli telah membandingkannya dengan beberapa pasal yang lalu yang membahas tentang Jual Beli Batal tersebut. dan Akta Pembelian. Bagaimanapun, artikel ini memiliki substansi percakapan alternatif dari artikel sebelumnya. Berikutnya adalah referensi ke buku harian masa lalu yang digunakan artikel tersebut, untuk lebih spesifiknya:

Penelitian yang dilakukan oleh Ni Luh Yunik Sri Antari berjudul "Melanggar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik" Jurnal Acta Comitatus Notaris Universitas Udayana Volume 3, Nomor 2 Oktober 2018. Artikel tersebut memeriksa hasil yang sah. menjatuhkan kesepakatan dan membeli pemahaman otoritatif. hak kepemilikan tanah dan keamanan yang sah yang dapat diberikan dalam pembatalan pengaturan (Antari, 2018). Kedua, penelitian yang ditulis oleh Devendra Dovianda Priyono berjudul "Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Nomor: 93/Pdt/2016/PT.Yyk), Notarium Resmi, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Jilid 1, Nomor 1, 1 April 2021, Hal. 70-78. Artikel tersebut melihat pedoman kehati-hatian PPAT dalam membuat akta penawaran dan perolehan hak-hak

istimewa tanah dan pinjaman rumah serta pertimbangan-pertimbangan sah yang dilakukan oleh kewenangan yang ditunjuk dalam memilih penghapusan akta jual beli dan akta penyerahan kemerdekaan (Priyono, 2021). Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Jovita Elizabeth yang berjudul “Scratch-off Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No.17/Pdt.G/2012/PT.TK), Pakuan Law Review, Universitas Indonesia, Volume 08, Nomor 1, Januari-Juni 2022, Halaman 198-211. Artikel ini menganalisis kewajiban PPAT untuk akta cacat yang sah (Elizabeth, & Anggoro, 2022).

Artikel ini memiliki kontras dengan artikel atau konsentrat di atas. Pasal ini menguraikan tentang akta jual beli hak atas Tanah yang dibatalkan mengingat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Penyusunan ini jelas tidak sama dengan pasal eksplorasi di atas karena penyusunan ini menggarisbawahi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif. Penelitian dilakukan dengan melakukan studi kepustakaan dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun peraturan perundang-undangan yang dipergunakan sebagai bahan penelitian adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Instruksi Mahkamah Agung Nomor MA/Pemb./3429/86/ 12 April 1986, Kode Etik Jabatan Notaris

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Analisis Yuridis Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Batal Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris**

Dalam melaksanakan kewajiban dan komitmennya, seorang Notaris harus berpedoman pada peraturan dan pedoman materiil. Alasan pedoman ikrar Notaris tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 16 Jabatan Notaris. Sesuai Pasal 16 ayat (1), Notaris diharapkan untuk melaksanakan komitmennya, khususnya untuk bertindak dapat diandalkan, sah, hati-hati, bebas, tidak berprasangka, dan

menjaga kepentingan perkumpulan yang melakukan kegiatan yang halal. Pada dasarnya, akuntan publik adalah otoritas yang harus memberikan dukungan terbaik kepada publik yang membutuhkan bukti yang sah. Meskipun demikian, dalam kondisi tertentu, Notaris dapat menolak untuk menawarkan jenis bantuan karena alasan tertentu (Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN). Dalam penjelasan pasal ini ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan “pembenaran penolakan” adalah penjelasan yang membuat Notaris menjadi tidak memihak, misalnya memiliki hubungan darah atau perkawinan dengan Notaris sendiri atau dengan saudara kandungnya, suami istri, salah satu perkumpulan tidak boleh melakukan perbuatan, atau hal-hal lain yang tidak diperbolehkan oleh peraturan. Pejabat hukum berperan untuk memutuskan apakah suatu kegiatan dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan atau tidak. Sebelum dihadapkan pada pilihan setiap catatan yang ditampilkan kepada Notaris, memeriksa diperkenalkan kepadanya, memperhatikan pernyataan atau hasil notulen dari pertemuan. Pilihan harus didasarkan pada alasan yang sah yang harus dijelaskan untuk pertemuan. Pertimbangan ini harus fokus pada semua sudut yang sah yang akan muncul dari sini. sebelumnya atau dan kenyataan yang mendukung akta yang dimaksud atau ada pertimbangan-pertimbangan yang halal yang harus diperjelas untuk pertemuan-pertemuan/penghadiran. Akuntan publik dalam menyelesaikan kewajibannya harus tetap berpegang pada pasal-pasal yang ada. Namun masih ada kasus akuntan publik yang dipersoalkan oleh majelis dn alasan pertikaian itu muncul dari perbuatan yang dilakukan karena kesalahan yang dilakukan oeh pejabat hukum itu sendiri atau dari majelis yang berbeda.

Pelanggaran terhadap kedudukan Notaris dapat dijatuhkan karena beberapa alasan, hal ini dapat ditemukan dalam pengaturan Pasal 44 UUJN yang mengatur tentang penandaan dan bahasa dalam akta. Masuk akal, jika akta tidak diberi tanda atau keterangan tidak diberi tanda dan pemberitahuan menjelang akhir akta tidak dibuat, dianggap tidak ditandatangani dan tidak membatasi. Bahasa dalam akta harus dapat dipahami oleh para penghadap, saksi dan pejabat hukum, khususnya para penghadap dapat digunakan secara lugas atau dapat juga diuraikan oleh seorang juru bahasa atau pejabat hukum, dalam hal para penghadap tidak mempunyai pikiran yang kabur dan Selanjutnya janganlah membuat suatu penafsiran terhadap akta tersebut kepada para penghadap, maka pada saat itu para penghadap tidak mempunyai gambaran yang jelas tentang hal-hal yang ada dalam akta dan hal ini meskipun telah diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdara yang bersangkutan. dengan Pasal 1337 KUHPerdara. Selain itu, unsur-unsur penyebab pengikisan akta Notaris juga dapat ditemukan dalam pengaturan pokoknya mengaur tentang larangan mengubah

benda-benda dalam akta melalui penutup, penambahan, penghapusan atau pembatalan dengan penggantian, selain dari perubahan seperti penambahan, penghapusan dan penggantian yang diparaf atau dicentang. dukungan yang berbeda dari para penghadap, saksi dan akuntan publik. Inisial berlaku sebagai tanda, sehingga perubahan pada barang-barang dalam akta tanpa inisial atau indikasi persetujuan yang berbeda akan membawa kemajuan yang tidak membatasi yang muncul atau perubahan yang dianggap tidak ada atau tidak sah dan batal. Unsur pembatalan akta akuntan publik juga dapat ditemukan dalam pengaturan Pasal 49 UUJN yang pada pokoknya mengatur dimana pos-pos dalam akta diubah. Perubahan butir-butir dalam akta dilakukan pada bagian kiri setengah akta atau menjelang akhir akta sebelum akhir akta atau dengan menyematkan lembaran tambahan segala sesuatunya harus diselesaikan dengan menyorot bagian yang diubah.

## **2. Akibat Hukum Tidak Terlaksananya Kewajiban Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris**

Berbagai persoalan yang dihadapi Notaris, selain memiliki pilihan untuk menjadikan Notaris sebagai penyintas dari perkumpulan tertentu, termasuk polisi yang nekat, juga membuka pintu terbuka yang berharga bagi Notaris untuk melakukan pelanggaran tertentu. Sehubungan dengan perbuatan salah yang seharusnya dilakukan oleh Notaris, Notaris tidak memiliki pilihan untuk melakukan perlawanan. Meskipun menyimpan tentang semua data untuk janji jabatannya, kecuali jika memberikannya dalam hal apapun. Dengan demikian UUJN dan pedoman pelaksanaannya secara tegas mengatur sistem untuk membawa Notaris ke dalam suatu penilaian yang berhubungan konvensi resmi hukum yang ada dalam perwalian Notaris diarahkan pada alasan-alasan hukum, pemeriksa, pemeriksa umum, atau hakim dengan pengesahan Dewan Pengawas Daerah disetujui untuk mengambil salinan berita acara akta tersebut serta sebagai surat-surat yang dihubungkan dengan berita acara akta atau konvensi Notaris PPAT. Selanjutnya dalam huruf dinyatakan pemanggilan Notaris untuk melakukan suatu penilaian konvensi Notaris yang ada dalam perwalian Notaris. Bagaimanapun, ini tidak berarti bahwa Notaris melawan hukum ketika ia mengabaikan hukum dalam menyelesaikan situasinya. Biasanya perbuatan-perbuatan salah yang pintunya terbuka dan sering terjadi yang berhubungan dengan tempat kedudukan Notaris antara lain penyelewengan laporan atau surat-surat, penyelewengan (Pasal 372 dan 374 KUHP, penggelapan pajak), dan keterangan palsu (Pasal 242 KUHP).

Pelanggaran lain melakukan perbuatan salah adalah penggelapan pajak sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Penanggulangan dan Pemusnahan Penggelapan Pajak. Oleh karena itu, Notaris sebagai panggilan yang bertanggung jawab untuk membuat akta pendirian organisasi dan jual beli penawaran didekati untuk mengetahui kemungkinan terjadinya penghindaran pajak. Sementara itu, satu kesalahan lagi yang mungkin dilakukan oleh Notaris adalah memberikan data palsu setelah bersumpah untuk mengatakan yang sebenarnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 242 KUHP. Jika seorang ahli mengarahkan penilaian sehubungan dengan adanya suatu perbuatan curang, maka “hak ingkar” atau “hak menolak” diserahkan untuk peraturan atau iuran umum yang nilainya lebih tinggi dari premi perorangan sehubungan dengan hal-hal dalam akta atau mengingat adanya pedoman umum yang memberikan hal-hal khusus demikian pula sejauh sebagaimana seharusnya demonstrasi kriminal, kegiatan agen terhadap akta notaris atau PPAT serta konvensi yang terkandung dari Notaris atau PPAT untuk menunjukkan kasus pelanggar hukum atau berpotensi kontribusi Notaris atau PPAT sebagai tersangka, agen harus fokus pada metode sebagai diatur dan Instruksi Mahkamah Agung Nomor MA/Pemb. /3429/86 12 April 1986 (Setiadji, 2013). Dalam perkembangan Hukum Notaris, bahwa salah satu kewajiban jabatan Notaris adalah, merencanakan pertemuan para penghadap ke dalam jenis akta, dengan memperhatikan asas-asas sah yang bersangkutan, hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia khususnya kewenangan seorang pejabat hukum hanya untuk mencatat/mencatat apa yang diinginkan dan diungkapkan oleh perkumpulan-perkumpulan. yang menghadap pejabat yang sah. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk memeriksa secara substansial segala sesuatu yang dikemukakan oleh penghadap di bawah pengawasan Notaris yang tetap (Putusan Mahkamah Agung Nomor: 702 K/Sip/1973, 5 September 1973). Mengingat substansi atau pentingnya Putusan Mahkamah Agung tersebut, jika akta yang dibuat sebelumnya atau oleh Notaris berbahaya bagi pertemuan yang sebenarnya, maka pada saat itulah yang menjadi masalah pertemuan yang sebenarnya, Notaris tidak perlu repot untuk terlibat, dan Notaris tidak terlibat dalam akta. Jika untuk situasi seperti ini, khususnya akta tersebut dipersoalkan oleh majelis yang sebenarnya dan akta tersebut tidak berbahaya dari segi lahiriah, formal dan material – maka, pada saat itu, sangat bertentangan dengan peraturan berlaku.

Mungkinkah Notaris pada suatu saat dapat digugat? Wajar dan gugatan ini langsung ditujukan kepada Notaris sendiri (satu-satunya termohon), namun untuk keadaan ini terdapat

halangan atau batasan untuk menggugat Notaris, lebih tepatnya dengan asumsi bahwa pertemuan-pertemuan yang muncul di hadapan Notaris (pertemuan-pertemuan/penghadap yang namanya/tercatat dalam akta) perlu disangkal (atau perlu disangkal).

Penolakan diselesaikan, kemudian pada saat itu majelis wajib menunjukkan hal-hal yang mereka ingkari, dan Notaris berkewajiban untuk melindungi pandangan-pandangan tersebut sehingga dalam Perkumpulan ini penting untuk memahami dan mengetahui Peraturan Hukum Notaris, lebih spesifiknya akta akuntan publik sebagai suatu akta yang nyata mempunyai kekuatan pembuktian yang luar biasa, sehingga dengan anggapan ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka pada saat itu orang/pihak yang memeriksa atau menyatakannya wajib menunjukkan penilaian atau pernyataannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jika perkara sumpah serapah tidak dibuktikan, maka akta Notaris tetap bersifat substansial dan membatasi perkumpulan-perkumpulan dan pihak-pihak terkait selama tidak dibatalkan oleh rapat-rapat yang sebenarnya atau berdasarkan keputusan pengadilan. Selain itu, dalam hal gugatan dapat dibuktikan, kedudukan akta Notaris direndahkan dari suatu akta nyata menjadi akta rahasia, sebagai akta rahasia, nilai pembuktian bergantung pada pertemuan dan hakim yang akan menjatuhkan putusan. dia. Jika merendahkan tempat akta itu akhirnya tidak nyaman bagi perkumpulan yang bersangkutan (pihak yang dirugikan) dan dapat dibuktikan oleh pihak yang dirugikan. Kemudian pada saat itu pihak yang dirugikan dapat menjamin pembayaran dari Notaris yang bersangkutan. Dalam hal Notaris tidak dapat membayar imbalan yang diminta, berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan legitimasi yang sangat kuat, Notaris dapat dinyatakan pailit. Pasal 11 Notaris dapat dijadikan alasan untuk secara singkat membebaskan Notaris dari keadaannya, dalam hal ia berada dalam lingkaran likuidasi (Pasal 9 ayat (1) huruf a UUJN), dan dilepaskan secara tercela dari jabatannya. keadaan, dalam hal dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang sangat lama. (Pasal 12 huruf a UUJN) (Adjie, 2008).

Dalam akta Notaris, terlihat bahwa sebagai anggapan bahwa suatu akta Notaris dipertanyakan oleh perkumpulan atau perkumpulan yang berbeda, Notaris dalam banyak hal diberhentikan sebagai pihak yang ikut melakukan atau membantu melakukan suatu perbuatan curang, untuk membuat atau memberikan data yang menyesatkan dalam akta Notaris. Sesuai Pasal 66 UUJN, jika Notaris dipanggil oleh polisi, pemeriksa atau hakim, kantor yang ingin

menghimpunnya harus meminta pengesahan dari Majelis Pengawas Daerah (MPD). Pengaturan Pasal 66 UUJN bersifat dasar atau pendidikan, dalam praktek sekarang ini ada juga Notaris yang dipanggil oleh polisi, pemeriksa atau hakim langsung mendahului organisasi yang berhadapan, tanpa dianalisis terlebih dahulu oleh MPD, berarti mereka menganggap MPD di bawah umur, dalam hal Notaris melakukan tindak lanjut seperti ini, ternyata menjadi kewajiban Notaris sendiri, misalnya dengan anggapan bahwa ada penyesuaian status dari pengamat menjadi berpikir atau berperkara. Pengaturan Pasal 66 UUJN merupakan dasar bagi polisi, penyidik atau hakim, dengan maksud bahwa dalam hal polisi atau hakim meremehkan pengaturan Pasal 66 UUJN, maka pada saat itu polisi, pemeriksa atau hakim dapat digolongkan sebagai pelanggaran hukum, sehingga apabila hal ini terjadi dapat kami laporkan. polisi, penyidik dan hakim kepada atasannya masing-masing, dan lagi-lagi kasus yang digali atau dianalisa dapat dipilah sebagai kelainan bentuk yang sah (menurut pandangan KUHAP) yang tidak dapat diproses (ditunda sebentar) sampai pengaturan Pasal 66 UUJN terpenuhi.

Sesuai Pasal 68 UUJN, Majelis Pengawas Notaris terdiri atas Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Daerah, dan Majelis Pengawas Pusat. Kamar administrasi provinsi adalah pengurus Notaris pada tingkat penilaian utama, dengan tujuan agar pihak yang dirugikan Notaris melapor kepada Majelis Pengawas Daerah yang berkedudukan di Kabupaten atau Kota (Pasal 69 ayat (1) UUJN). Kewenangan Majelis Pengawas Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 UUJN antara lain mengadakan rapat untuk membahas dakwaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris, dan mendapatkan laporan dari masyarakat umum mengenai dugaan pelanggaran Kode Etik atau pelanggaran pengaturan Undang-undang ini. Dalam persyaratan aturan Notaris, ada kamar istimewa yang kewajibannya yakni mengawasi dalam memelihara seperangkat prinsip, meneliti dan mengejar pilihan atas dugaan pelanggaran terhadap perangkat aturan yang tersirat atau tidak langsung terkait dengan kepentingan daerah, serta memberikan bimbingan dan perasaan kepada Dewan Pengawas atas dugaan pelanggaran Kode Etik dan Jabatan;

Pejabat hukum masih dari situs media Notaris, contoh pelanggaran terhadap aturan umum yang ditangani oleh majelis kehormatan antara lain jika Notaris mempublikasikan dirinya sendiri atau menggunakan departemen bantuan untuk mendaftarkan kliennya. Menghitung rekan sassing tentang dibuat oleh Notaris yang berbeda. Antara Majelis Kehormatan dan Majelis Pengawas, masing-masing memiliki hak istimewa untuk mengarahkan penilaiannya.

Sistem penyelesaian yang sah atas penganiayaan terhadap komitmen Notaris, pemanggilan, penilaian Notaris dan penyitaan akta Notaris, khususnya berita acara akan menjadi objek pemeriksaan surat perkara, sehingga untuk menjaga privasi akta yang merupakan dokumen negara Untuk mengharapkan pengaturan, diberikan Suatu Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal untuk mengambil berita acara akta yang disimpan oleh Notaris/pusat pendaftaran dan selanjutnya berhubungan dengan Nota Kesepahaman antara dan hubungan Nota Kesepahaman antara keposian dan tanggal 27 Oktober 1998 yang memuat tata cara pemanggilan, penilaian Notaris/PPAT dan penyitaan akta Notaris/PPAT diputuskan bahwa penyitaan harus diteliti dengan hibah dari Ketua Pengadilan Negeri setempat yang biasanya dinyatakan sebagai jaminan dan dalam Nota Kesepahaman antara Kepolisian dan Ikatan Notaris Indonesia.

#### D. SIMPULAN

Pelanggaran terhadap UUJN yang merugikan daerah atau klien akuntan publik daerah, dapat diajukan oleh daerah kepada Dewan Pengawas Daerah. Pelanggaran tersebut, misalnya, tidak jujur, adil, tidak membuat duplikat akta, membuat surat palsu, riwayat keluarga palsu, penyelewengan uang tunai yang disimpan untuk cicilan biaya dapat memiliki akibat yang sah untuk oleh pejabat hukum yang telah mengabaikan undang-undang tentang ditempat akuntan publik, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan, misalnya akta yang dibuat di bawah tangan.

Penyelesaian yang sah bagi pejabat hukum yang tidak melakukan perikatan tempat akuntan publik, serta menjadikan akta tersebut menjadi akta di bawah tangan dan menjadi tidak sah dan batal, demikian pula bagi pihak yang dirugikan dapat meminta atau meminta bayaran. dan premi kepada akuntan publik yang dinyatakan bersalah dan tidak melaksanakan komitmennya dengan baik. Akuntan publik juga dapat dikenakan sanksi sebagai peringatan verbal, peringatan tertulis, alasan sementara, atau pernyataan mengejutkan. Wewenang tersebut berlaku bagi Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, Pejabat Sementara. Pada dasarnya Notaris berkewajiban untuk melengkapi setiap pedoman yang terdapat serta dalam kumpulan prinsip-prinsip Notaris dan semua pedoman materiil yang sah di Indonesia.

#### DAFTAR PUSTAKA

Achmad, A. (2002). *Menguak Takbir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.

- Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia-Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Antari, N.L.Y.S. (2018). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah. *Acta Comitatus Jurnal Kenotariatan*, Vol.3, (No.2). <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i02.p05>.
- Elizabeth, Jovita., & Anggoro, Teddy. (2022). Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No.17/Pdt.G/2012/PT.TK). *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 08, (No. 01), p.198 -211. <https://doi.org/10.33751/palar.v8i1.4776>.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Instruksi Mahkamah Agung Nomor MA/Pemb. /3429/86 12 April 1986.
- Setiadji, Anton. (2013). *Permasalahan Hukum Terkait Tugas Jabatan Notaris*.
- Randang, Ivan S. (2016). Tinjauan Yuridis Tentang Peranan Identitas Domisili Dalam Menentukan Kompetensi Relatif Pengadilan. *Jurnal Lex Privatum*, Vol.4, (No.1), p.122.
- Kansil, S.T., et. al. (2009). *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- Kode Etik Jabatan Notaris.
- Muhammad, A. (2010). *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nurita, E.R.A (2012). *Cyber Notary; Pemahaman Awal Dalam Konsep Pemikiran Cetakan Kesatu*. Bandung: Refika Aditama
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Priyono, D.D. (2021). Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Perkara Nomor: 93/Pdt/2016/PT.Yyk). *Officium Notarium*, Vol. 1, (No.1), p.70-78. <https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss1.art8>,

- Rato, D. (2019). *Filsafat Hukum: Mencari dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Sancaya, I.W.W. (2013). Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 2, (No. 3), p.1-21. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2013.v02.i03.p106>.
- Santosa, Keri., & Hanim, Lathifah. (2017). Perlindungan Hukum Bagi Pihak-Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. Wsb). *Jurnal Akta*, Vol. 4, (No. 2), p.167-173. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i2.1780>.
- Suteki, & Taufani, Galang. (2018). *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Syahrani, R. (1999). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (p. 23). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.