

## Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Azwardi<sup>1</sup> Meysita Arum<sup>2</sup>

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, Indonesia<sup>1,2</sup>

Email: [azwardi@gmail.com](mailto:azwardi@gmail.com)<sup>1</sup> [meysitaarum@iblam.ac.id](mailto:meysitaarum@iblam.ac.id)<sup>2</sup>

### Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik. PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian guna menghindari pemasalahan hukum yang akan terjadi dikemudian hari. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif (normative legal research) dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan prinsip kehati-hatian dapat diimplementasikan dengan cara: sebelum melaksanakan pembuatan akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli, pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak, pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Adapun akibat hukum jika PPAT tidak menggunakan prinsip kehati-hatian tersebut, terhadap akta yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan bahkan bisa sampai ke pengadilan. Menurut Ali Yusuf Amin, apabila PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, maka berpotensi terkena ketentuan Pasal 28 ayat (2) perkebunan Nomor 1 Tahun 2006 yaitu diberhentikan secara tidak hormat.

**Kata Kunci:** Prinsip Kehati-hatian, PPAT, Akta.

### Abstract

*Land Deed Making Officials (PPAT) are public officials who have been given the authority by laws and regulations to make authentic deeds. PPAT in carrying out a legal action must always apply the precautionary principle in order to avoid legal problems that will occur in the future. This study uses a normative legal research with a statutory approach. The results of the study show that the precautionary principle can be implemented by: before carrying out the making of the deed, the PPAT must first conduct an inspection at the Land Office regarding the suitability of the land rights certificate in question with the lists at the local Land Office by showing the original certificate, making the PPAT deed must be attended by the parties, the making of the PPAT deed must be witnessed by at least two witnesses, the PPAT must read the deed to the parties concerned and provide an explanation of the contents and purposes of making the deed, the PPAT deed must be read/explained its contents to the parties in the presence of at least 2 (two) witnesses before being signed immediately by the parties, witnesses and PPAT. As for the legal consequences if PPAT does not use the precautionary principle, the deed made by PPAT can be canceled by the party who feels aggrieved and can even go to court. According to Ali Yusuf Amin, if the PPAT does not apply the precautionary principle, it will potentially be subject to the provisions of Article 28 paragraph (2) of the Kaban Number 1 of 2006 which is dishonorably dismissed.*

**Keywords:** Prudential Principle, PPAT, Deed.



This work is licensed under a [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

## PENDAHULUAN

Negara Indonesia merupakan sebuah negara yang sedang berkembang dengan struktur perekonomian yang bercorak agraris. Hal ini ditandai dengan kenyataan bahwa sebagian

besar dari penduduk Indonesia bermata pencaharian di bidang agraria baik sebagai petani yang memiliki tanah maupun yang tidak memiliki tanah (Nahwandi & Izzuddin, 2022). Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar (Labobar et al., 2022).

Keberadaan tanah yang memiliki nilai besar dalam kehidupan manusia seringkali melahirkan permasalahan. Guna menghindari semakin banyaknya permasalahan yang terjadi, maka negara berkewajiban memberi jaminan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah bagi masyarakat melalui pendaftaran tanah. Dalam hubungan tujuan pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya memerlukan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Jehubyanan et al., 2022).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang telah diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik. Sebagaimana dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan, "PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" (Kodongan & Pandie, 2022).

PPAT merupakan pejabat umum yang telah ditunjuk oleh undang-undang berwenang menuangkan kehendak para pihak dalam bentuk akta otentik. Akta otentik yang dimaksud telah ditentukan baik syarat-syarat dan bentuknya oleh undang-undang, sehingga akta otentik yang telah dibuat oleh PPAT dapat menjadi suatu kepastian hukum dan alat bukti bagi para pihak yang telah sepakat menuangkan kehendaknya dalam bentuk akta otentik (Kwaar et al., 2022). Akta otentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh, mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangannya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial (Ninilouw et al., 2022).

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, maka tidak jarang berbagai peraturan perundangan mewajibkan peraturan hukum tertentu dibuat dalam bentuk akta otentik, seperti dalam Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 *jo.* Pasal 2 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006, menyebutkan:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;
  - h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 2 tersebut di atas, dijelaskan tugas pokok dan kewenangan PPAT yakni melaksanakan sebagian dan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran dan perubahan data pendaftaran tanah tersebut (Dasfamudi et al., 2022).

PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati, PPAT sebelum membuat akta, harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting, itu berarti PPAT bertindak tidak hati-hati (Wakano et al., 2022).

Prinsip kehati-hatian PPAT dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Sementara dalam perjalanannya PPAT tidak hanya memastikan bahwa para pihak menghadap kepada PPAT sebagai Pejabat yang membuat, membacakan, dan menjelaskan akta akan tetapi sesuai prinsip kehati-hatian PPAT dapat menghindari dan mencegah terjadinya kesalahan yang menyebabkan munculnya permasalahan dalam pembuatan akta otentik.

PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. PPAT dalam menjalankan tugas harus profesional, yaitu menjalankan tugas selalu mengutamakan keahlian berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kinerjanya dapat dipercaya dan amanah, bekerja sesuai aturan hukum yang berlaku dari memulai pekerjaan, menjalankan dan menghasilkan hasil yang akurat. Selain profesional, PPAT juga harus mampu memberikan penyuluhan hukum yang tepat dan baik untuk para penghadap.

Menjalankan tugas dan jabatan PPAT selain harus tunduk dan patuh kepada Peraturan Perundang-undangan, Perkaban, dan kode etik tentunya harus memperhatikan asas, salah satunya adalah asas kehati-hatian. Dalam hal mengenal para penghadap yang hadir ke kantor, PPAT harus benar-benar dapat mengenal para penghadap, supaya tidak terjadi kesalahan dalam mengenal dan menjalankan tugasnya dalam hal membuat akta. Pembacaan akta penting artinya agar para pihak yang menandatangani dan menyaksikan lahirnya akta tersebut benar-benar sepenuhnya sadar akan hal-hal yang diperjanjikan dan dinyatakan dan juga akibat-akibat hukumnya. Berdasarkan uraian permasalahan tersebut di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Otentik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)". Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: Bagaimana prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)? Bagaimana akibat hukum jika PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif (*normative legal research*) dengan pendekatan perundang-undangan. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang

berlaku atau diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu. Penelitian normatif seringkali disebut penelitian kepustakaan, karena objek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka. Sedangkan pendekatan undang-undang, digunakan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian kemudian disesuaikan dengan fakta dilapangan untuk menghasilkan jawaban dari permasalahan yang diteliti.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. Prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip *prudence*. Black's Law Dictionary mendefinisikan tentang "*prudence*" sebagai berikut: "*carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstances under which it is to be exercised. This trem, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as constricted with negligence.*" (Ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan)" (Theis & Walid, 2022).

Di dunia modern Inggris, *prudence* adalah sesuatu perasaan berhati-hati dan penuh perhitungan pada kepentingan diri sendiri. Hal tersebut dikemukakan oleh Alasdair Mac Intyre, yang menyatakan: *Prudence is the virtue which is manifested in acting so that one's adherence to other virtues is exemplified in one's actions.* (Kebajikan yang diyatakan dalam tindakan sedemikian rupa sehingga kesetiaan dari kebajikan itu terhadap yang lainnya, dijadikan contoh bagi tindakan seorang lainnya). Singkatnya, prinsip kehati-hatian merupakan suatu landasan berpikir yang dipergunakan sebelum melakukan sesuatu dengan terlebih dahulu mempertimbangkan segala kemungkinan agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari (Pratama, 2022).

Di era globalisasi ini, jasa PPAT semakin banyak dicari, dengan banyaknya dilakukan perjanjian terutama di bidang pertanahan, kemudian dituangkan dalam bentuk akta otentik, agar dikemudian hari dapat dipergunakan sebagai bukti di depan hakim jika terjadi permasalahan. PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertahanan, harus mempunyai kemampuan khusus dalam bidang pertahanan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta-akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak atau pembatalan hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dibentuk untuk memberikan jaminan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Melalui akta yang dibuatnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa PPAT. Seorang PPAT memiliki tugas pokok untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Sebagai Pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, sudah sewajarnya PPAT bertindak penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas dan fungsi dalam jabatannya. Seorang PPAT dipandang sebagai pejabat yang keterangannya dapat diandalkan dan dapat dipercaya karena tanda tangan serta capnya memberi jaminan dan bukti kuat dalam pembuatan akta otentik. Namun, belakangan ini sering terjadi permasalahan hukum terkait akta yang dibuat oleh PPAT karena akta yang dibuatnya terindikasi itikad buruk dari pihak-pihak yang membuat akta, sehingga PPAT menjadi tergugat dan terseret dalam kasus hukum yang disengketakan di pengadilan. Untuk itu, seorang PPAT dituntut untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian berdasarkan kode etik yang berkaitan dengan tanggung jawab baik secara perdata, administrasi, dan kode etik PPAT sebagai upaya pencegahan terjadinya permasalahan hukum dan cacatnya sebuah akta.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memerintahkan PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya, ketentuan tersebut tercantum dalam Pasal 22 yang berbunyi: "Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT." Ketentuan tersebut apabila dijabarkan akan ditemukan rumusan bahwa akta PPAT haruslah a) Dibacakan atau dijelaskan isinya; b) Dalam pembuatannya harus dihadiri oleh 2 orang saksi; c) Ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Adanya kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, pembacaan ini harus dilakukan dengan jelas sehingga dapat ditangkap oleh para penghadap dan saksi-saksi.

Selanjutnya, Tan Thong Kie menyebutkan beberapa manfaat pembacaan akta, yaitu:

1. Pada saat detik-detik terakhir dalam proses meresmikan (verlijden) akta, pejabat yang berwenang membuat akta masih diberi kesempatan memperbaiki kesalahan-kesalahan dalam penulisan yang sebelumnya tidak terlihat;
2. Para penghadap diberikan kesempatan untuk bertanya apa yang kurang jelas bagi mereka sebelum akta tersebut ditandatangani;
3. Untuk memberi kesempatan pada pejabat yang berwenang membuat akta dan para penghadap dalam detik-detik terakhir mengadakan pemikiran ulang, bertanya dan jika perlu mengubah bunyi akta.

Prinsip kehati-hatian PPAT juga dituangkan lebih jelas dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Perkaban) Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT kembali dijabarkan dalam Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yang menjadi peraturan pelaksanaannya. Salah satu bentuk penjabaran dari Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT terdapat pada Pasal 53 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yang mengatur ketentuan bahwa Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang bentuknya telah ditentukan. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan

dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya, prinsip kehati-hatian juga tercantum dalam Pasal 34 Perkabtan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan isi sumpah jabatan sebelum pengangkatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti, salah satu isinya yaitu "...saya akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggungjawab serta tidak berpihak.....".

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya sebagai pejabat umum, PPAT harus bersifat mandiri dan tidak berpihak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi: "dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak". Tidak berpihak yang dimaksud yaitu menunjukkan bahwa PPAT bertanggung jawab terhadap formalitas dari suatu akta otentik dan tidak terhadap materi akta otentik tersebut.

PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan karena jabatannya. PPAT juga dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya. PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Selain itu, akta yang dibuat oleh PPAT harus berdampak positif, artinya siapapun yang mengakui akta PPAT itu harus mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat ditarik pemahaman bahwa prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta oleh PPAT dapat diimplementasikan dengan cara sebagai berikut:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
2. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
4. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Adapun menurut PPAT Merry Nurmaryah, prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta oleh Notaris/PPAT dapat diimplementasikan dengan:

1. Melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap;
2. Memverifikasi secara cermat data subjek dan objek penghadap;

3. Memberi tenggang waktu dalam membuat akta;
4. Bertindak hati-hati, cermat, dan teliti dalam proses pengerjaan akta; dan
5. Memenuhi segala teknik syarat pembuatan akta dan apabila ada indikasi itikad buruk dari para pihak PPAT boleh menolak untuk membuat Akta.

### **Akibat Hukum Jika PPAT Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta**

Akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan fungsinya untuk menentukan lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya suatu perbuatan hukum), atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti. Dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya).

Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh Peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak tanggungan, pemberian suatu hak baru, yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan agar dinyatakan di dalam akta otentik, yang demikian itu menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan minuta aktanya dan memberikan salinan dan kutipannya, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.

Akta otentik adalah salah satu alat bukti yang merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam hukum acara perdata. "Keberadaan akta otentik dapat disebabkan karena ketentuan perundangan yang mengharuskan adanya alat bukti untuk perbuatan hukum tertentu dan dapat pula karena pihak-pihak yang berkepentingan menghendaknya agar perbuatan hukum mereka dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta otentik. Pasal 1866 KUHPerduta menyebutkan lima alat bukti, salah satunya adalah bukti tulisan. Akta otentik sebagai salah satu alat bukti tulisan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerduta dinyatakan sebagai "suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat".

PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal tersebut kemudian dilindungi dengan adanya Kode Etik PPAT beserta pelaksanaannya mengingat pekerjaan menjadi pejabat umum tersebut sangat rentan dari godaan dan adanya penyelewengan kekuasaan untuk kepentingan yang bersifat pribadi sehingga dibuatnya peraturan tersebut diharapkan mampu untuk mengawasi dan mengantisipasi terhadap perbuatan-perbuatan melawan hukum atau penyimpangan oleh oknum PPAT yang tidak bertanggung jawab. Pada praktiknya, masih banyak PPAT yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat Akta tanpa mengecek sertifikat terlebih dahulu sehingga tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena merugikan pihak-pihak yang berkaitan dengan akta tersebut.

Sebagaimana diuraikan sebelumnya, bahwa prinsip kehati-hatian PPAT salah satunya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para

pihak, saksi-saksi dan PPAT. Maka dari itu jika PPAT tidak menggunakan prinsip kehati-hatian tersebut, maka akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan bahkan bisa sampai ke pengadilan.

Setiap suatu perbuatan selalu ada akibat hukumnya sama halnya dengan perbuatan pembuatan akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, maka mengakibatkan batalnya akta PPAT tersebut. batal disini dapat diartikan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Batal ini sebagai sanksi kepada para pelanggarnya. Batalnya akta PPAT mengakibatkan PPAT ini mendapat sanksi apabila terbukti PPAT lah yang melakukan kesalahan, seperti yang tertera pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi: "PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut".

Hal ini jelas menimbulkan kerugian pada kliennya sehingga pantas PPAT dijatuhi sanksi baik sanksi pidana maupun administratif dan perdata, namun jika kesalahan terdapat pada klainnya maka PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawab karena PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebab PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta.

Pasal 1869 KUHPperdata menyebutkan akta otentik dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan di bawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut atau jika akta tersebut cacat dalam bentuknya. Para pihak dalam pembuatan suatu akta otentik sudah pasti mengharapkan kepentingannya dapat terlindungi dan kepadanya dapat diperoleh kepastian hukum mengenai perbuatannya yang dituangkan dalam akta otentik. Harapan tersebut bisa diperoleh dari pejabat umum yang berwenang untuk membuatkan alat bukti yang sempurna dan mengikat, namun jika sampai kepentingannya menjadi kehilangan kekuatan pembuktian sempurna dan mengikatnya, para pihak tersebut dapat menggugat PPAT untuk membayar sejumlah ganti rugi dan bunga yang ditimbulkan dari kelalaiannya. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHPperdata, yang masing-masing berbunyi:

#### **Pasal 1365**

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut".

#### **Pasal 1366**

"Setiap orang yang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hati".

Pasal 1365 KUHPperdata, dapat dideskripsikan bahwa undang-undang memberikan perlindungan kepada para pihak dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk menuntut ganti kerugian kepada PPAT sejumlah kerugian yang merupakan akibat dari hilangnya keotentikan akta tersebut sehingga hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan. Adapun menurut Advokat Ari Yusuf Amin, jika PPAT lalai menerapkan prinsip kehati-hatian, maka berpotensi terkena ketentuan Pasal 28 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi: PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena:

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap; dan
3. Melanggar kode etik profesi.

## KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik oleh PPAT salah satunya diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta. Adapun ketentuan yang tercantum dalam Pasal 22 tersebut, dapat diimplementasikan dengan cara: sebelum melaksanakan pembuatan akta, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli, pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak, pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Prinsip kehati-hatian salah satunya diatur dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Oleh karena itu, jika PPAT tidak menggunakan prinsip kehati-hatian tersebut, maka akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan bahkan bisa sampai ke pengadilan. Adapun menurut Ali Yusuf Amin, apabila PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, maka berpotensi terkena ketentuan Pasal 28 ayat (2) perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yaitu diberhentikan secara tidak hormat.

Mengingat sengketa di bidang pertanahan yang menyeret Notaris/PPAT saat ini terus meningkat, untuk itu disarankan bagi PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya dalam pembuatan akta, agar terus memperhatikan segala ketentuan-ketentuan yang sudah diatur dalam ketentuan Peraturan Perundang-undangan dan bekerja secara cermat serta tidak meninggalkan penerapan prinsip kehati-hatian, demi menghindari suatu perkara hukum, dalam hal ini gugatan yang akan merugikan para pihak dan PPAT itu sendiri. Disarankan bagi Pemerintah maupun aparat penegak hukum lainnya agar melakukan pembaharuan hukum dengan cara merevisi dan menyempurnakan ketentuan perundang-undangan yang berlaku bagi PPAT salah satunya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait akibat hukum bagi PPAT apabila tidak menerapkan prinsip kehati-hatian, karena menurut Penulis, ketentuan yang tercantum dalam Pasal 28 ayat (2) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 masih bersifat general dan tidak menyebutkan secara spesifik terkait akibat hukum dari tidak menerapkannya prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan akta.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2018).
- Alasdair Macintyre, *A Short History Of Ethics (A History Of Moral Philosophy From The Homeric Age To The Twentieth Century)*, (Great Britain: Alden Press Oxford, 1976).
- Arsiendy Aulia, "Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum", *Jurnal Recital Review*, 4 (Nomor 1, 2022).
- Dasfamudi, Y., Hatala, R., & Salamor, L. (2022). The Role of Schools in Raising Awareness of Traffic Law for Students of SMAN 1 Ambon. *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 1-4.
- Erwiningsih, Winahyu, "Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945", *Jurnal Hukum*, 16 ( Nomor Edisi Khusus, Oktober 2009).
- Freddy Haris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia* (Jakarta: Lintas Cetak Publishig, 2017).
- Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2010).
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009).
- Henry Campell Black, *Black's Law Dictionary: Definitions Of The Terms And Phrases Of American And English Jurisprudence, Ancient And Modern*, (St. Paul, Minn: West Publishing Co, 1968).
- Isnaini dan Wanda, Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 24 (Nomor 3, 2017).
- Iwan Sutiawan, "PPAT Harus Terapkan Prinsip Kehatihatian", diakses pada tanggal 11 September 2022, Pukul 11:06 WIB.
- Jehubyanan, G. A., Sialana, F., & Hatala, R. (2022). Implementation of Amoi Marriage Custom in Marriage Procedures in Rumahkay Village. *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 46-50.
- Johannes Ibrahim, dan Hassanain Haykal, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Konsistensi Penerbitan Kebijakan PPAP sebagai Upaya Menciptakan Struktur Perbankan Yang Sehat", *Jurnal Imu Hukum Litigasi*, 14 (Nomor 1, April 2019).
- Kodongan, E. M. T., & Pandie, R. D. Y. (2022). Technological Developments in the Perspective of Christianity. *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 38-45.
- Kwaar, Y., Soumokil, A., & Sialana, F. (2022). The Use of Exercise Methods in Improving Student Learning Outcomes in the Material of Living and Practicing Religious Teachings That he Adheres to Class XI SOCIAL STUDIES-2 Students at SMAN 9 Ambon. *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 5-7.
- Labobar, S. T., Gaitte, T., & Salamor, T. (2022). The Managerial Role of The Principal in Improving Teacher Performance in the Pandemic Era (Study at Yos Sudarso Dobo Catholic High School). *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 59-65.
- M Yahya Harahap, *Hukum Acara Pedata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).
- Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Cetakan Ketiga, (Yogyakarta: Penerbit Karya Media, 2014).
- Nahwandi, M. S., & Izzuddin, A. (2022). The Accuracy of Modified Gunter ' s Quadrant (Ver.2) in Prayer Time Calculation. *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 66-87.
- Ninilouw, R., Salamor, L., & Hatala, R. (2022). Improving Social Skills through Project Based Blended Learning Model at SMAN 3 Ambon. *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 8-18.

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Pratama, D. (2022). Implementation of Default Settlement in Event Organizer Service Agreements During the Covid-19 Pandemic with Clients (Case Study of The West Jakarta District Court Decision Number 25/Pdt.G.S/2020/PN.Jkt.Brt). *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 30–37.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notaris Di Indonesia: Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1982).
- Ramadhani, R. *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah. Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2 (Nomor 1, 2021).
- Safira Khoirunnisa, Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh PPAT dalam Pembuatan Akta Dhubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Skripsi*, Univesitas Islam Negeri Bandung, 2019.
- Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Kedua, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016).
- Samsaimun, *Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas tanah di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta , 2018).
- Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003).
- Sri Kawuryan, Endang, “Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Bahan Ajar Mata Kuliah Hukum Pertanahan*, Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, 2015.
- Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaruan Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1978).
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: Ichtisar Baru Van Hoeve, 2007).
- Theis, C. G., & Walid, J. (2022). The Role of the Class I Immigration Office of TPI Yogyakarta in preventing illegal Indonesian migrant workers based on Law Number. *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 19–29.
- Wakano, J., Sialana, F., & Abas, A. (2022). Efforts to Handle Cases of Minors in Driving Motor Vehicles (Case Studies on Police and Lease Islands). *IJRAEL: International Journal of Religion Education and Law*, 1(1), 51–58.