

## **Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum**

**Arsiendy Aulia,**  
**Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi**  
Arsiendyaulias@gmail.com

### **Abstract**

The purpose of this study was to identify and analyze the precautionary principle of PPAT in the land sale and purchase binding process as a manifestation of legal certainty and the legal consequences of PPAT if it does not use the PPAT caution principle in the land sale and purchase binding process in realizing legal certainty. As for the formulation of the problem. What is the form of the PPAT precautionary principle in the land sale and purchase binding process in realizing legal certainty? What are the legal consequences for PPAT if they do not use the precautionary principle in the process of binding the sale and purchase of land as a manifestation of legal certainty? This type of research uses a normative juridical approach using a statutory approach and a conceptual approach using the precautionary theory, responsibility theory, legal certainty theory and authority theory. The method used in data processing and data analysis used in this study is a qualitative method which refers to a particular problem or is based on the prevailing laws and regulations. The results of the study are a form of sanction against PPAT if they do not use the precautionary principle, namely administrative sanctions in the form of verbal warning, temporary dismissal, dismissal with respect and disrespectful dismissal, both legal consequences of the PPAT deed if they do not use the precautionary principle contained in the article. 22 government regulations number 37 of 1998, namely the PPAT deed can be canceled and null and void by law. Suggestions should be that there are detailed and clear rules regarding PPAT prudence in making deeds so that PPAT is protected and PPAT is expected to be able to understand and then apply the form of prudential principle in carrying out its duties, especially in land transfer using the land sale and purchase agreement process. so that it is able to provide legal certainty for the parties who use its services and is able to provide legal protection for the parties and the PPAT themselves

***Keywords: precautionary principle, PPJB and legal certainty***

### **Abstrak**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis prinsip kehati-hatian PPAT dalam proses pengikatan jual beli tanah sebagai perwujudan kepastian hukum dan akibat hukum terhadap PPAT jika tidak menggunakan prinsip ke hati

hati an PPAT dalam proses pengikatan jual beli tanah dalam mewujudkan kepastian hukum. Adapun rumusan masalah Bagaimana bentuk prinsip kehati-hatian PPAT dalam proses pengikatan jual beli tanah dalam mewujudkan kepastian hukum? Bagaimana akibat hukum terhadap PPAT jika tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan jual beli tanah sebagai perwujudan kepastian hukum? Tipe penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep dengan menggunakan teori kehati-hatian, teori tanggungjawab, teori kepastian hukum dan teori kewenangan. Metode yang digunakan dalam pengolahan data maupun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yang mengacu pada suatu masalah tertentu maupun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian adalah bentuk sanksi terhadap PPAT jika tidak menggunakan prinsip kehati-hatian yaitu sanksi secara administrasi berupa teguran lisan, pemberhentian sementara, pemberhentian secara hormat dan pemberhentian secara tidak hormat kedua akibat hukum terhadap akta PPAT jika tidak menggunakan prinsip kehati-hatian yang terdapat didalam pasal 22 peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 yaitu akta ppap dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Saran hendaknya ada aturan yang secara rinci dan jelas tentang kehati-hatian PPAT didalam membuat akta agar PPAT mendapat perlindungan dan PPAT diharapkan mampu memahami dan kemudian menerapkan bentuk prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya khususnya dalam peralihan tanah yang menggunakan proses perjanjian pengikatan jual beli tanah sehingga mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang menggunakan jasanya dan mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan PPAT sendiri

**Kata kunci : *Prinsip kehati-hatian, PPJB dan kepastian hukum***

## **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 . Sejak dahulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup yang mendasar.

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. Adanya urgensi yang berkaitan dengan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah tersebut pemerintah menindak lanjuti dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk mengatur segala hal yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat UUPA menjadi awal bagi tercapainya kepastian hukum dalam lingkup pertanahan. UUPA memperkenalkan macam-macam hak atas tanah baik yang bersifat primer seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, maupun yang bersifat sekunder seperti hak sewa dan hak memungut hasil hutan. Dari adanya macam-macam hak atas tanah tersebut selanjutnya ditentukan cara untuk mencapai suatu kepastian hukum terhadap kepemilikannya.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap meletakkan landasan bagi pelaksanaan UUPA dalam menjalankan tata laksana Pendaftaran Tanah yang diperlukan baik oleh masyarakat maupun pejabat yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Adapun tujuan dari pendaftaran tanah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar

dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dalam hubungan tujuan pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya memerlukan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peranan PPAT sangatlah penting, hal ini dapat ditunjukkan dalam Pasal 6 ayat PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan». Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 2 ayat Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa 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 itu.

Sedangkan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah baru diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah pada Pasal 19 yang menyebutkan. Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya, harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria . Pasal 19 tidak menyatakan secara tegas tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi hanya disebut dengan istilah Pejabat. Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris / PPAT guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam UUPA. Selain UUPA, diatur juga pada PP No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUHPerdara. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan

adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa. Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB , yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.

Dalam masyarakat sering terjadi jual beli yang menimbulkan berbagai macam persoalan, khususnya dalam jual beli tanah, antara lain adanya jual beli tanah milik orang lain, dimana tanah tersebut bukan pemilik si penjual atau mungkin si penjual melakukan wanprestasi, Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda yaitu wanprestatie, artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Seseorang dalam hukum disebut berprestasi jika ia memenuhi perikatan, sedangkan disebut wanprestasi jika ia tidak memenuhi perikatan. Terjadinya wanprestasi senantiasa diawali dengan hubungan

kontraktual . Kontrak dibuat sebagai instrumen yang secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan yang bersifat privat dan perdata khususnya dalam pembuatan kontrak. Kepentingan antara masyarakat individu dalam kehidupan bermasyarakat apabila dilanggar akan menimbulkan suatu konflik kepentingan antara hak dan kewajiban. Akibat dari jual beli yang seperti ini maka pihak pembeli yang jujur dan beritikad baik akan mengalami gangguan untuk menikmati barang yang dibelinya. Salah satu cara untuk menentukan kriteria itikad baik dari pembeli adalah dengan melihat apakah pembeli tersebut mengetahui bahwa tanah yang akan dibelinya tersebut milik dari penjual atau bukan. Apabila pihak pembeli memang sama sekali tidak mengetahui bahwa pihak penjual sebenarnya bukan pemilik dari tanah tersebut, sehingga seharusnya penjual tidak berhak untuk menjualnya, maka pihak pembeli dapat dikatakan beritikad baik, bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli yang beritikad baik adalah ia dapat meminta ganti rugi dari penjual.

Didalam kasus ini bahwa Tergugat bermaksud untuk menjual sebidang tanah tersebut kepada Penggugat dan Penggugat bermaksud untuk membelinya dari Tergugat dengan harga sebesar Rp. 9.000.000.000,- , yang syarat-syarat dan ketentuannya disepakati oleh Tergugat dengan Penggugat dan dituangkan ke dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 29 Mei 2013.

Berdasarkan latar belakang diatas, dapat disimpulkan bahwa rumusan masalah yang akan dijabarkan dalam pembahasan selanjutnya, yaitu :

1. Apa bentuk sanksi terhadap PPAT yang tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan jual beli tanah sebagai perwujudan kepastian hukum?
2. Apa akibat hukum terhadap akta PPAT jika tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan Jual Beli Tanah sebagai perwujudan kepastian hukum?

## **PEMBAHASAN**

### **A. Bentuk Sanksi Terhadap Ppat Yang Tidak Menggunakan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum.**

#### **1. Prinsip Kehati-hatian dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum.**

Berdasarkan Pasal 2 Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan tindak lanjut dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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.



PPAT dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar 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.

Prinsip kehatian-hatian PPAT hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 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.

Apabila seorang PPAT tidak membacakan dan menjelaskan isi akta yang mana para pihak tidak hadir di hadapan PPAT, sehingga PPAT tidak hati-hati dalam menjalankan jabatannya. Selain itu dalam Pasal 23 ayat (1) dijelaskan mengenai prinsip kehati-hatian yakni, “PPAT dilarang membuat

akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat ketiga, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.”

PPAT berkewajiban 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.<sup>1</sup>

## **2. Sanksi Administrasi terhadap PPAT Jika Tidak Menggunakan Prinsip Kehati-hatian dalam Proses PPJB**

Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari. Prinsip kehati-hatian tersebut selayaknya juga menjadi bagian dalam berbagai peraturan khususnya dalam peraturan yang berkaitan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum seperti pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas

---

<sup>1</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia*; Rajawali Pers, Jakarta., hlm. 164.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Jabatan PPAT), beserta peraturan pelaksanaannya yaitu 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 (Perkaban 1 Tahun 2006), serta pada peraturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Ketika seorang PPAT melanggar sesuai apa yang telah ditentukan oleh Undang-undang maka akan bertanggung jawab secara administrasi pada umumnya selalu terkait dengan sanksi teguran lisan, sanksi dan pemberhentian. Secara garis besar sanksi administratif meliputi empat bagian yaitu sebagai berikut :<sup>2</sup>

1. Paksaan pemerintah

Paksaan pemerintah sebagai tindakan-tindakan yang nyata dari penguasa guna mengakhiri dari suatu keadaan yang dilarang oleh suatu kaidah hukum administrasi atau melakukan apa yang seharusnya ditinggalkan oleh para warga negara karena bertentangan dengan undang-undang.

2. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi)

---

<sup>2</sup> Philipus M. Hadjon dalam Sjaifurrachman dan Adjie Habib, 2011, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 245

Sanksi yang digunakan dengan mencabut atau menarik kembali suatu keputusan atau ketetapan yang menguntungkan, dengan mengeluarkan ketetapan baru. Sanksi seperti ini diterapkan dalam hal terjadinya pelanggaran terhadap peraturan atau syarat-syarat yang dilekatkan pada penetapan tertulis yang telah dibelikan, juga terjadi pelanggaran undang-undang yang berkaitan dengan izin yang dipegang oleh yang melanggar.

### 3. Pengenaan denda administratif

Sanksi pengenaan denda administratif ditujukan kepada mereka yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu, dan kepada pelanggar dikenakan sejumlah uang tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, kepada pemerintah diberikan wewenang untuk menerapkan sanksi tersebut.

### 4. Sanksi pengenaan uang paksa oleh pemerintah

Sanksi pengenaan uang paksa oleh pemerintah ditujukan untuk menambah hukuman yang pasti, disamping denda yang telah disebutkan dengan tegas di dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Mengenai sanksi administrasi bagi PPAT yang melakukan kesalahan terhadap prinsip kehati-hatian terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli maka sanksi yang bisa diberikan kepada PPAT yaitu berupa:<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- a. Peringatan Lisan;
- b. Pemberhentian Sementara;
- b. Pemberhentian Dengan Hormat; Atau
- c. Pemberhentian Dengan Tidak Hormat.

Beberapa penjelasan di atas tentang sanksi PPAT terhadap prinsip kehati-hatian PPAT dalam melakukan tindakannya. Maka sanksi secara administrasi bisa dibebankan kepada PPAT terhadap kesalahan yang telah dilakukan oleh PPAT itu sendiri dan akan bertanggung jawab kepada pemerintah dan para pihak yang merasa dirugikan atas hal tersebut.

### **3. Sanksi Perdata terhadap PPAT Jika Tidak Menggunakan Prinsip Kehati-hatian dalam Proses PPJB**

Sanksi perdata terhadap kesalahan yang dilakukan oleh PPAT merupakan tanggung jawab tanggung renteng antara PPAT dan pihak yang merasa di rugikan terhadap kasus. Sesuai dengan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata bahwa :“majikan yang mengikat orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh pelayan atau bawahan mereka dalam melakukan pekerjaan yang ditugaskan kepada orang-orang itu.”<sup>4</sup>Sesuai dengan pasal tersebut maka seorang PPAT yang akan bertanggungjawab dan menerima sanksi yaitu PPAT itu sendiri karena tidak melakukan prinsip kehati-hatian.

---

<sup>4</sup> Seodharyo Soimin, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm. 371

Sanksi keperdataan adalah sanksi adalah sanksi yang dijatukan terhadap kesalahan yang terjadi kerana wanprestasi, atau perbuatan melawan hukum *onrechmatige daad*, sanksi ini berupa pengantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima dari gugatan para penghadap apabila akta yang bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawa tangan atau akta yang batal demi hukum.<sup>5</sup> Pasal 1909 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata, siapa saja yang karena yang kerana kedudukannya, pekerjaan atau jabatannya diwajibkan undang-undang untuk merahasiakan sesuatu, namun hanya mengenai hal-hal yang dipercayakan kepadanya kerana kedudukan pekerjaan dan jabatannya itu.<sup>6</sup>

Sanksi yang diterima PPAT terhadap kasus yang terjadi itu adalah mengganti kerugian terhadap Penggugat karena Tergugat telah melakukan wanprestasi yang seharusnya di melakukan tanda tangan akta jual beli terhadap tanah dan bangunan yang telah dijual oleh Tergugat. PPAT yang tidak melakukan prinsip kehati-hatian ini yang membuat Penggugat merasa rugi terhadap dokumen yang sudah diberikan.

## **B. Akibat Hukum Terhadap Akta Ppat Jika Tidak Menggunakan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum**

### **1. Prinsip Kehati-hatian dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).**

---

<sup>5</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 195.

<sup>6</sup> Seodharyo Soimin, Op.cit., hlm. 471.

Peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal tersebut menjadi landasan filosofis diadakannya kegiatan pendaftaran tanah oleh Pemerintah. Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilaksanakan oleh Pemerintah melalui Kepala Kantor dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

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.<sup>13</sup> Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Sebagai Pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, sudah sewajarnya PPAT bertindak penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatannya. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta di bidang pertanahan haruslah menjalankan tugas jabatan sesuai dengan Peraturan Jabatan PPAT. Jika dilihat dari keseluruhan ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT baik pada Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT maupun pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, memang hanya terdapat satu pasal saja yang menunjukkan tentang prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, namun dari satu pasal tersebut harus dipahami tentang norma-norma yang terkandung di dalamnya.

Dalam Peraturan Jabatan PPAT terdapat ketentuan yang memerintahkan PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya yaitu dalam Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa “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 dalam Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT 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 saksisaksi.<sup>7</sup>

Tan Thong Kie selanjutnya juga menyimpulkan 3 manfaat pembacaan akta, yaitu:

- 1) Pada saat detik-detik terakhir dalam proses meresmikan (verlijden) akta, pejabat yang berwenang membuat akta masih diberi kesempatan memperbaiki kesalahankesalahan 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.<sup>8</sup>

Menurut penulis, akta wajib dibacakan dan dijelaskan isinya oleh PPAT karena tidak semua penghadap yang datang kepada PPAT bisa membaca dan mudah memahami apa yang tertulis di dalam akta yang akan ditandatanganinya. Dengan kewajiban PPAT membacakan dan menjelaskan isi akta akan membuat para pihak lebih mudah untuk mengerti apa yang sedang dilakukannya dan diharapkan mampu

---

<sup>7</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notaris Di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 164.

<sup>8</sup> Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichthisar Baru Van Hoeve, Jakarta, hlm. 505.

memberikan rasa keadilan bagi semua pihak karena masing-masing hak dan kewajiban dari pihak dijelaskan oleh PPAT melalui pembacaan akta tersebut. Pembacaan akta oleh PPAT diharapkan membuat para penghadap lebih mengerti apa yang tertuang dalam akta yang akan ditandatanganinya dan mampu menghindari adanya gugatan dari salah satu pihak di kemudian hari akibat adanya perbedaan penafsiran terhadap hal-hal yang tertulis dalam akta.

Akta PPAT dalam pembuatannya harus dihadiri oleh 2 orang saksi. Kehadiran 2 orang saksi ini merupakan aspek formal dalam pembuatan akta PPAT. Jika ketentuan tersebut dilanggar akan membuat kedudukan akta menjadi hanya sebatas akta di bawah tangan saja. Aspek formal tersebut harus dipenuhi oleh PPAT dalam pembuatan akta karena merupakan bagian dari kewajiban PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Jabatan PPAT.

Kedudukan saksi sebagai bagian dari aspek formal akta PPAT adalah sebagai sosok yang dianggap mengetahui tentang peristiwa atau kejadian yang dialaminya sendiri, yaitu pembuatan akta PPAT. Pada posisi tersebut saksi menyaksikan bahwa telah terjadi pembuatan akta PPAT berdasarkan kehendak para pihak, menyaksikan bahwa akta telah dibacakan oleh PPAT dihadapan para pihak dan akta PPAT telah ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT atau dengan kata lain bahwa saksi-saksi tersebut menyaksikan bahwa segala aspek

formal dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh PPAT yang bersangkutan, sehingga aktanya memenuhi syarat sebagai akta otentik.

Saksi dalam akta PPAT ditentukan sejumlah 2 orang karena keterangan seorang saksi saja tanpa alat bukti lainnya tidak dianggap sebagai pembuktian yang cukup. Hal ini sesuai dengan asas unus testis nullus testis (satu saksi bukan saksi). Komar Andasmita menyebutkan bahwa saksi-saksi dalam suatu akta otentik merupakan saksi instrumen (*instrumentaire getuigen*).<sup>16</sup> Hadirnya dua orang saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari agar akta mempunyai sifat otentik. Kehadiran saksi-saksi dalam pembuatan akta otentik berguna bila timbul perkara tentang paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*) pada saat pembuatan akta.<sup>9</sup>

Selanjutnya mengenai penandatanganan akta juga menjadi bagian dari aspek formal akta PPAT. Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang berisi tentang peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang sejak semula dibuat dengan sengaja untuk tujuan pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditanda tangani. Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau dari akta yang dibuat orang lain. Jadi fungsi

---

<sup>9</sup> R. Soesanto, 1978, *Tugas, Kewajiban Dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 94.

tanda tangan tidak lain adalah untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta.

Adanya sebuah tanda tangan adalah untuk memberikan ciri atau mengindividualisir suatu akta. Menurut Habib Adjie, fungsi tanda tangan penghadap antara lain:

- a) Identifikasi diri atau tanda diri dari yang bersangkutan;
- b) Bukti bahwa yang bersangkutan telah menghadap;
- c) Persetujuan bahwa penghadap setuju dengan segala sesuatu yang tersebut atau tercantum dalam akta.<sup>10</sup>

Secara umum penandatanganan pada suatu dokumen adalah mempunyai tujuan sebagai berikut:

- 1) Pada saat penandatanganan membubuhkan tanda tangan dalam bentuk yang khusus, tulisan tersebut akan mempunyai hubungan dengan penandatanganan.
- 2) Penandatanganan suatu dokumen akan berakibat si penandatanganan mengetahui bahwa yang bersangkutan telah melakukan perbuatan hukum.
- 3) Tanda tangan melambangkan adanya persetujuan terhadap suatu tulisan.

Tanda tangan pada suatu akta otentik sesungguhnya mempunyai dua fungsi hukum dasar, yaitu sebagai tanda identitas penandatanganan

---

<sup>10</sup> Habib Adjie, 2015, Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), Refika Aditama, Bandung, hlm. 21

dan sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban- kewajiban yang melekat pada akta. Berdasarkan kedua fungsi hukum ini maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa tanda tangan adalah sebuah identitas yang berfungsi sebagai tanda persetujuan terhadap kewajiban- kewajiban yang melekat pada akta.<sup>11</sup>

Prinsip kehati-hatian PPAT direfleksikan lebih jelas dalam Perkaban No. 1 Tahun 2016. Ketentuan Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT kembali dijabarkan dalam Perkaban No. 1 Tahun 2016 yang menjadi peraturan pelaksanaannya. Salah satu bentuk penjabaran dari Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT terdapat pada Pasal 53 dan Pasal 54 Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 1 Tahun 2016.

Pada Pasal 53 Perkaban No. 1 Tahun 2016 ditentukan 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 dalam Pasal 53 ayat (3) dan ayat (4) Perkaban No. 1 Tahun 2016 dinyatakan kembali bahwa pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 orang saksi yang telah memenuhi

---

<sup>11</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Penggunaan Surrogate Pada Akta Notaris", artikel dalam Kumpulan Tesis Pascasarjana Universitas Narotama, [www.thesis.narotama.ac.id](http://www.thesis.narotama.ac.id), diakses tanggal 28 Juni 2017, hlm. 3-4.

syarat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. Saksi tersebut memberi kesaksian mengenai:

- a) identitas dan kapasitas penghadap;
- b) kehadiran para pihak atau kuasanya;
- c) kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar;
- d) keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
- e) telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam melaksanakan tugas jabatan juga tercermin dalam Pasal 54 ayat (1) Perkaban No. 1 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa sebelum pembuatan akta PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Ketentuan ini lahir guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para penghadap mengenai obyek yang akan ditransaksikan, khususnya mengenai keaslian alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Adanya kewajiban bagi PPAT untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian/ keabsahan sertipikat di Kantor Pertanahan setempat umumnya dikenal dengan sebutan checking. Kewajiban ini merupakan bagian dari pelaksanaan tugas jabatan PPAT guna memastikan kebenaran formil terkait data-data obyek transaksi yang disampaikan

oleh para penghadap. Tujuan dari adanya keajiban ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta dihadapan PPAT.

Dalam pembuatan akta PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata“sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil. Apabila tidak terdapat data formil yang menjadi dasar pembuatan akta maka PPAT berwenang menolak pembuatan akta tersebut. Keharusan mengenai data formil tersebut selain untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak juga untuk memberikan perlindungan hukum pada PPAT itu sendiri.

Pada Pasal 54 ayat (4) Perkebun No. 1 Tahun 2016 dinyatakan bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terkait letak pasti obyek transaksi setelah disesuaikan antara data fisik dan data yuridisnya. Selanjutnya dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Ketentuan tersebut diatas merupakan implementasi dari bentuk prinsip kehati-hatian untuk memastikan bahwa tanah yang akan ditransaksikan sudah memiliki Nomor Identifikasi Bidang (NIB) dan

telah terdaftar sebagai obyek pajak sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak. PPAT dalam hal ini perlu mengetahui dengan tepat tentang objek yang akan dialihkan tersebut karena tanah yang belum terdaftar belum mempunyai Surat Ukur.

## **2. Akibat Hukum Terhadap Akta Ppat Jika Tidak Menggunakan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah**

Jual beli atas tanah tidak dilakukan di hadapan pejabat umum yang diberikan wewenang untuk mengesahkan atau membuat akta jual beli tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), meskipun mereka belum mengenal PPAT. Padahal keberadaannya ditegaskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan seperti Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan PPAT, menyebutkan bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu, dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satu rumah susun.” Kemudian disebutkan pula dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan



akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 yang merupakan penjabaran dari Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan tindak lanjut dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, 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.

Adapun akta yang dibuat oleh PPAT terdapat 8 (delapan) akta PPAT yang merupakan alat bukti dan dasar perubahan data pendaftaran tanah, sebagaimana terdapat dalam Pasal 95 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 jo. Pasal 2 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yakni :

- 1) Akta Jual Beli
- 2) Akta Tukar Menukar
- 3) Akta Hibah
- 4) Akta Pemasukan Ke dalam Perusahaan (Inbreng)
- 5) Akta Pembagian Bersama

- 6) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- 7) Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan
- 8) Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Prinsip Kehatian-hatian PPAT hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 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.

#### **1. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat di Batalkan**

Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh Peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik 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 autentik, 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.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang PJPPAT: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Dari rumusan pasal tersebut di atas jelas bahwa PPAT termasuk pejabat umum yang khusus membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Adapun akta-akta yang termasuk dalam kewenangan PPAT adalah Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Inbreng, Pembagian Hak Bersama, Pemberian HGB/Hak Pakai atau Tanah Hak Milik, APHT, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan: Dari uraian tersebut di atas jelas bahwa kewenangan PPAT hanya membuat 8 (delapan) akta yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak saja.<sup>12</sup>

PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya, salah satunya ialah akta jual beli. Pada prosesnya, jabatan seorang PPAT ialah memberikan pelayanan kepastian hukum dalam bentuk pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan hak atas

---

<sup>12</sup> Samsaimun, 2018, *Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta , Bandung, hlm. 64.

tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Hal tersebut kemudian menghasilkan fungsi pokok dari peranan PPAT di dalam kehidupan bermasyarakat yaitu dapat memberikan kepastian hukum dalam setiap pengikatan serta pengesahan perbuatan hukum yang dilakukannya. Selain itu dengan adanya suatu bentuk kepastian hukum pada peralihan hak atas tanah, juga dapat memberikan ketentraman dan rasa aman kepada masyarakat atas hak-hak yang dimiliki. Adapun syarat-syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT salah satunya adalah lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.<sup>13</sup>

Akta autentik adalah salah satu alat bukti yang merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh dalam hukum acara perdata. “Keberadaan akta autentik dapat disebabkan karena ketentuan perundangan yang mengharuskan adanya alat bukti untuk perbuatan hukum tertentu dan dapat pula karena pihak-pihak yang berkepentingan menghendakinya agar perbuatan hukum mereka dituangkan dan diwujudkan dalam bentuk akta autentik. Dalam Kitab Undang-undang hukum perdata (KUHPperdata) mengatur mengenai macam-macam alat bukti dalam hukum acara

---

<sup>13</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, Ps. 6.

perdata. Dalam Pasal 1866 KUHPerdata menyebutkan lima alat bukti, salah satunya adalah bukti tulisan. Akta autentik sebagai salah satu alat bukti tulisan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata 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.”

Sebagai pejabat negara, Notaris/PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal tersebut kemudian dilindungi dengan adanya UUJN maupun Kode Etik Notaris serta PJPPAT 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 Notaris/PPAT yang tidak bertanggung jawab. Namun pada praktiknya masih banyak PPAT yang melakukan kelalaian dalam membuat Akta Jual Beli tanpa mengecek sertifikat terlebih dahulu sehingga tindakan lalai tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena merugikan pihak-pihak yang berkaitan dengan akta tersebut. Dalam pembuatan Akta Jual Beli PPAT

diwajibkan mengecek keadaan sertifikat dari tanah dan bangunan yang akan beralih kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

Prinsip Kehatian-hatian PPAT hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 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 akta yang dibuat oleh PPAT dapat di batalkan oleh pihak yang merasa dirugikn bahkan bisa sampai ke pengadilan.

## **2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Batal Demi Hukum**

Suatu akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani. Menurut ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa:

“pengertian akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh

atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.<sup>14</sup>

Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat pada akta otentik, maka menurut ketentuan dalam pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratanpersyaratan berikut :

Akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “dihadapan” (ten overstaan) seorang pejabat umum. 2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang. 3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk dibuat akta itu.<sup>15</sup>

Akta yang dibuat oleh PPAT ini tidak boleh sembarangan, bentuknya (dan juga isinya yang standar) ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Bentuk akta itu ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 104/ DJA/1977, yaitu penyempurnaan dan memperlengkapi bentuk akta yang ditetapkan PMA No. 11 Tahun 1961. Akta yang telah ditetapkan bentuknya dalam rangka pemindahan hak adalah akta-akta : jual beli, hibah, dan tukar menukar.

Kadang kala karena suatu hal seseorang itu dapat membatalkan apa yang telah ia berikan kepada orang lain yang

---

<sup>14</sup> R. Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta. hlm.48

<sup>15</sup> Tobing Lumban, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, erlangga, Jakarta, hlm.48.

karena tidak terpenuhinya prestasi. Begitu dengan Hibah dan Jual beli yang haknya sudah dialihkan kepada orang lain atau bahkan anaknya sendiri dicabut atau menariknya kembali, yang dimaksud mencabut dan menariknya kembali adalah membatalkan hibah dan jual beli.

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 di artikan 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 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuanketentuan 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 klainnya sehingga pantaslah PPAT di jatuhi sanksi baik sanksi pidana maupun administratif dan perdata, namun jika kesalahan terdapat pada klainnya maka PPAT tidak dapat di mintai 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. Seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut, seperti yang tertuang pada pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 yaitu :

“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 itu”. Seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya harus lebih teliti lagi karena mengingat tugas dari PPAT sendiri adalah mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum.

**PENUTUP**

## **Kesimpulan**

1. Bentuk sanksi terhadap PPAT yang tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan jual beli tanah sebagai perwujudan kepastian hukum yaitu sanksi secara administrasi dan secara perdata. Untuk PPAT yang tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya sanksi administrasi berupa peringatan lisan, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian secara tidak hormat dan untuk sanksi perdata jika PPAT tidak menggunakan prinsip kehati-hatian berdasarkan pasal 22 peraturan pemerintah nomo 37 tahun 1998 yaitu merupakan tanggungjawab tanggung renteng antara PPAT dan pihak yang merasa dirugikan berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.
2. Akibat hukum terhadap akta PPAT jika tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan jual beli tanah sebagai perwujudan kepastian hukum adalah akta PPAT dapat dibatalkan dan batal demi hukum karena tidak sesuai dengan pasal 22 peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 bahwa akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak yang dihadiri sekurang-kurangnya dua saksi akta.

## **Saran**

1. Perlunya penambahan di dalam peraturan pemerintah tentang bentuk prinsip kehati-hatian untuk PPAT secara rinci dan jelas terhadap kehati-hatian untuk PPAT agar PPAT terlindungi.
2. PPAT diharapkan mampu memahami dan kemudian menerapkan bentuk prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya khususnya dalam

peralihan tanah yang menggunakan proses perjanjian pengikatan jual beli tanah sehingga mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang menggunakan jasanya dan mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan PPAT sendiri.

## DAFTAR PUSTAKA

- Habib Adjie, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Penggunaan Surrogate Pada Akta Notaris", artikel dalam Kumpulan Tesis Pascasarjana Universitas Narotama, [www.thesis.narotama.ac.id](http://www.thesis.narotama.ac.id), diakses tanggal 28 Juni 2017.
- Philipus M. Hadjon dalam Sjaifurrachman dan Adjie Habib, 2011, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notaris Di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia*; Rajawali Pers, Jakarta.
- R. Soesanto, 1978, *Tugas, Kewajiban Dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Seodharyo Soimin, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Samsaimun, 2018, *Pengantar Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta , Bandung.
- Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat Dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichthisar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Tobing Lumban, 1996, *Peraturan Jabatan Notaris*, erlangga, Jakarta.