**PENERAPAN *PRUDENTIAL PRINCIPLE* DALAM PEMBUATAN AKTA PPAT SEBAGAI PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Rika Nurjanah,[[1]](#footnote-1) E-Mail : [rikasobandi10@gmail.com](mailto:rikasobandi10@gmail.com)

NPM. 208100015

Prof. Dr. Elli Ruslina, S.H., M.Hum.[[2]](#footnote-2)

Notaris Dr. Petra Bunawan, S.H., S.S., M.Kn.[[3]](#footnote-3)

Magister Kenotariatan Universitas Pasundan Bandung

**ABSTRAK**

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggungjawab atas kebenaran data formal, kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli menjadi krusial untuk menghindari masalah hukum di masa mendatang. Namun, masih terdapat permasalahan terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak, yang mengakibatkan beberapa akta menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, serta belum terdapat bentuk perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang memberikan penegasan terkait perlindungan terhadap PPAT dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak tersebut. Adapun rumusan masalah pada penelitian ini di antaranya adalah bagaimana faktor-faktor yang mengakibatkan pembatalan akta akibat ketidakhati-hatian PPAT dalam pembuatan akta, serta bagaimana perlindungan hukum bagi PPAT dari unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak dalam pembuatan akta.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang meliputi spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, tahap penelitian ini dengan melakukan studi pustaka (*library study*), teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan studi dokumen (*document study*). Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu berupa alat tulis untuk mencatat bahan-bahan yang diperlukan ke dalam buku catatan, kemudian bahan elektronik (komputer)untuk mengetik dan menyusun data yang di peroleh. Teknik analisis data yang digunakan adalah dengan menggunakan teknik yuridis kualitatif tanpa menggunakan rumus statistik.

Simpulan dalam penelitian ini di antaranya yaitu terdapat beberapa faktor yang dapat menyebabkan pembatalan akta tersebut meliputi kesalahan dalam penulisan atau interpretasi hukum dalam akta, kelalaian dalam memeriksa dokumen atau informasi yang relevan, atau pelanggaran terhadap prosedur hukum pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam pembuatan akta dapat dicapai melalui beberapa mekanisme. Salah satunya adalah dengan memastikan bahwa PPAT bertindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam pembuatan akta, termasuk melakukan proses identifikasi dan verifikasi dokumen yang diperlukan serta mengikuti prosedur yang ditetapkan. Selain itu, PPAT juga dapat melindungi dirinya dengan menjaga integritas profesional, transparansi, dan melakukan dokumentasi yang lengkap terkait proses pembuatan akta.

**Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prinsip Kehati-hatian, Perbuatan Melawan Hukum**

**RINGKESAN**

Peran Petugas Penyusun Akta Tanah (PPAT) ngabogaan tanggung jawab kana benerna data formal, ati-ati dina nyieun akta jual beli penting pisan pikeun ngahindarkeun masalah hukum kahareupna. Tapi, masih aya masalah anu aya hubunganana sareng kalakuan ngalawan hukum anu dilakukeun ku para pihak, anu nyababkeun sababaraha akta janten batal sareng batal atanapi diturunkeun kana di bawah tangan, jeung teu aya bentuk panyalindungan hukum ku undang-undang jeung peraturan anu negeskeun ngeunaan panyalindungan PPAT dina perbuatan ngalawan hukum anu dilakukeun ku pihak-pihak ieu. Sedengkeun rumusan masalah dina ieu panalungtikan ngawengku faktor-faktor anu nyababkeun dibatalkeunna hiji akta ku lantaran kurangna ati-ati PPAT dina nyieun akta, jeung kumaha perlindungan hukum pikeun PPAT tina unsur-unsur perbuatan melawan hukum anu dilakukeun ku para pihak-pihak dina nyieun akta.

Panalungtikan ieu ngagunakeun métode panalungtikan anu ngawengku spésifikasi panalungtikan anu sipatna deskriptif analitis, métodeu pendekatan anu digunakeun dina ieu panalungtikan nyaéta métodeu pendekatan yuridis normatif, tahap panalungtikan ieu ngawengku studi pustaka (library study), téhnik ngumpulkeun data dina panalungtikan ieu nyaéta make studi dokumén (document study). Alat ngumpulkeun data anu digunakeun dina ieu panalungtikan nyaéta alat tulis pikeun nyatet bahan anu diperlukeun dina buku catetan, teras bahan éléktronik (komputer) pikeun ngetik sareng nyusun data anu ditarima. Téhnik analisis data anu digunakeun nyaéta téhnik yuridis kualitatif tanpa ngagunakeun rumus statistik. Kacindekan tina panalungtikan ieu ngawengku sababaraha faktor anu bisa ngabalukarkeun pembatalan akta diantarana kasalahan dina tulisan atawa interpretasi hukum dina akta, lalawora dina mariksa dokumén atawa informasi relevan, atawa ngalanggar kana prosedur hukum nyieun akta sakumaha diatur dina Peraturan Pamaréntah Nomer 24 Taun 2016 ngeunaan Peraturan Jabatan Pajabat Pembuat Akta Tanah. Perlindungan hukum pikeun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tina unsur perbuatan melawan hukum anu dilakukeun ku pihak dina nyieun akta bisa dihontal ngaliwatan sababaraha mékanisme. Salah sahijina nyaéta ku cara ngayakinkeun PPAT saluyu jeung katangtuan hukum anu lumaku dina nyieun akta, kaasup ngalaksanakeun prosés idéntifikasi sareng verifikasi dokumén anu diperyogikeun sareng nuturkeun prosedur anu ditetepkeun. Salian ti éta, PPAT ogé bisa ngajaga diri ku ngajaga integritas profésional, transparansi, jeung ngalaksanakeun dokuméntasi lengkep ngeunaan prosés pembuatan akta.

**Kata Kunci :** Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Prinsip Kehati-hatian, Perbuatan Melawan Hukum

**PENDAHULUAN**

Penerapan prinsip kehati-hatian digunakan dalam pembuatan akta jual beli penting dilakukan oleh PPAT untuk menghindari adanya kesalahan atau kekurangan dalam dokumen akta jual beli, sehingga dapat meminimalisir terjadinya masalah hukum bagi pihak yang terlibat agar transaksi jual beli tersebut berjalan dengan lancar dan kepastian hukum menjadi terwujud.[[4]](#footnote-4) Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memperhatikan 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 terkait Jabatan PPAT yang tugas dan fungsinya berkaitan erat dengan kebutuhan masyarakat luas akan suatu kepastian hukum.[[5]](#footnote-5)

PPAT memiliki kewajiban memastikan kebenaran data formal, sebagaimana berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 702K/Sip/1973 tertanggal 5 September 1973, bahwa tidak ada kewajiban bagi PPAT untuk memastikan kebenaran materiil pada pembuatan akta jual beli,[[6]](#footnote-6) dan terkait dengan hal tersebut dalam praktik terdapat beberapa kasus di antaranya merupakan gugatan pembatalan akta yang dilakukan di pengadilan negeri yang menunjukkan masih terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak dalam pembuatan akta perjanjian. Kasus-kasus yang terjadi di pengadilan negeri menyebabkan terjadinya degradasi akta dari akta yang berkekuatan sebagai pembuktian di hadapan hukum menjadi akta biasa. Pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT pastinya sudah dilakukan berdasarkan prinsip kehati - hatian namun perbuatan melawan hukum tersebut tentunya dilakukan di luar kehati - hatian PPAT dalam pembuatan akta. Beberapa kasus tersebut terjadi dikarenakan belum adanya aturan secara tertulis dan jelas terkait hal-hal yang harus dilakukan oleh seorang PPAT untuk menentukan bahwa PPAT tersebut telah menjalankan jabatan serta kewenangannya dengan berdasarkan prinsip ke hati-hatian.

Rosa Agustina menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum ialah berbuat atau tidak berbuat yang dengan kesalahannya melanggar hukum tertulis dan tidak tertulis, melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat, bertentangan dengan kesusilaan (moral) ataupun sifat berhati-hati sebagaimana patutnya di dalam lalu lintas masyarakat yang diakui sebagai norma hukum.[[7]](#footnote-7) Akibat dari perbuatan melawan hukum akan menimbulkan permasalahan hukum serta menimbulkan kerugian terhadap orang lain. Konsekuensi perbuatan melawan hukum dalam perjanjian adalah perjanjian yang dilakukan menjadi tidak sah dan perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPerdata perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian yakni perjanjian lahir karena adanya *wilsgebreke* atau cacat kehendak antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena *ombekwaamheid* (ketidakcakapan pihak dalam perjanjian), sehingga berakibat *vernietigbaar* atau perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Degradasi akta yang dilakukan oleh pihak ketiga yang dengan jelas melakukan perbuatan melawan hukum bukan hanya berdampak pada pembatalan aktanya namun juga berdampak terhadap kinerja PPAT sebagai pembuat akta, yang terjadi saat ini perlindungan hukum terhadap PPAT masih belum ada baik dalam bentuk undang-undang maupun peraturan lainnya yang memberikan penegasan terkait perlindungan terhadap PPAT dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak ketiga. Bentuk perlindungan hukum terhadap PPAT beserta akta yang dibuatnya dapat memberikan perlindungan terhadap PPAT dalam menerapkan prinsip kehati - hatian serta memberikan kepastian hukum yang tidak menimbulkan pembatalan akta sebagai akibat hukum.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis paparkan, maka dapat ditarik beberapa identifikasi masalah di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana faktor-faktor yang mengakibatkan pembatalan akta akibat ketidakhati-hatian PPAT dalam pembuatan akta ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi PPAT dari unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak dalam pembuatan akta ?

**TINJAUAN PUSTAKA**

Menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, serta mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan putusan, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.[[8]](#footnote-8) Wahyu Sasongko mendefinisikan perlindungan hukum sebagai suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi pihak-pihak tertentu yang ditujukan untuk pihak tertentu dengan menggunakan cara-cara tertentu. Tiga unsur dalam perlindungan hukum, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur pihak yang melindungi, dan unsur cara atau mekanisme melindungi.[[9]](#footnote-9)

PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum yang diberikan wewenang membuat akta, harus menerapkan prinsip kehati-hatian. Secara umum, prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.[[10]](#footnote-10) Prinsip kehati-hatian secara luas dikenal dengan istilah “*prudential principle*” atau “*precautionary principle*”.[[11]](#footnote-11) *Prudence* merupakan sesuatu perasaaan berhati-hati dan penuh perhitungan pada kepentingan diri sendiri. Pengertian mengenai *prudence* juga dikemukakan oleh Adam Smith dalam teori keutamaan moral, yang memberikan pengertian tentang *prudence* sebagai ”sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar”.[[12]](#footnote-12)

Perbuatan yang dianggap melawan hukum di antaranya adalah melanggar hak subjektif orang lain (hak yang ditentukan undang-undang), bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (kewajiban yang ditentukan undang-undang), atau bertentangan dengan tata susila atau bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang.[[13]](#footnote-13)

**METODE**

Tipe penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang gejala yuridis, dan dalam penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif, yang bersumber dari dokumen tertulis yang berupa data sekunder yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier.[[14]](#footnote-14) Tahap penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan tahap penelitian kepustakaan (*library research*).[[15]](#footnote-15) Studi kepustakaan *(Study Research*) adalah suatu teknik atau metode yang digunakan guna mendapatkan data melalui bahan-bahan kepustakaan dan bahan-bahan bacaan ilmiah yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang diangkat.[[16]](#footnote-16) Metode Analisa data menggunakan metode yuridis kualitatif, sehingga tidak mempergunakan rumus statistik,[[17]](#footnote-17)

**PEMBAHASAN**

1. **Faktor-Faktor Yang Mengakibatkan Pembatalan Akta Akibat Ketidakhati-Hatian PPAT Dalam Pembuatan Akta**

Permasalahan degradasi akta terjadi yang mengakibatkan pembatalan akta akibat ketidak hati-hatian PPAT dalam proses pembuatan akta disebabkan karena dalam Undang-undang tidak mengatur secara jelas langkah-langkah atau prinsip-prinsip PPAT untuk bekerja lebih berhati-hati dalam proses pembuatan akta, sehingga PPAT tidak memiliki tuntunan serta pedoman yang harus dilakukan untuk mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 hanya mengatur kewenangan serta akta yang dapat dibuat oleh PPAT serta mengenai kewajiban PPAT dalam menjalankan jabatannya.

Terdapat beberapa faktor yang mengakibatkan pembuatan akta akibat dari ketidak hati - hatian PPAT dalam pembuatan akta. Berbagai macam faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta oleh PPAT menjadi tidak sesuai atau menyimpang dari tata cara pembuatan akta PPAT. Para PPAT sebenarnya sadar dan mengetahui bahwa terdapat beberapa konsekuensi yang akan terjadi atas perbuatan yang mereka lakukan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, namun beberapa di antaranya tetap melakukan hal-hal tersebut oleh karena ada keyakinan bahwa seandainya mereka tidak menerima atau tidak mau untuk melakukan perbuatan seperti itu mereka akan kehilangan klien, karena klien mereka akan berpindah dan mempergunakan jasa PPAT lain. Faktor-faktor yang menyebabkan hal-hal degradasi dan atau pembatalan akta di antaranya adalah:

1. Faktor relasi serta pertemanan, dapat menjadi alasan bagi PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Hal tersebut dilakukan oleh PPAT demi untuk menjaga hubungan baik dengan relasi atau temannya, apabila PPAT tidak mau memenuhi keinginan dari relasi atau temannya, maka relasi atau temannya akan merasa mereka tidak mendapatkan perlakuan yang istimewa atau khusus. Contoh seperti ini terjadi dalam konstruksi jual beli dimana penandatanganan akta dilakukan oleh salah satu pihak dengan cara PPAT yang bersangkutan yang datang ke tempat pihak tersebut dengan tanpa adanya alasan yang sah dan dapat dibenarkan.
2. Faktor kepercayaan terhadap para pihak, hal seperti ini tampak dalam konstruksi jual beli dengan klien yang sudah cukup lama, atau dalam hal klien yang dibawa oleh pegawai atau saudara PPAT itu sendiri. Sehingga dalam memberikan pelayanan PPAT memberikan kepercayaan lebih terhadap klien tersebut dan memberi keyakinan terhadap PPAT tidak akan memberikan dampak permasalahan di kemudian hari.
3. Faktor kepercayaan, adanya kepercayaan yang sangat tinggi di antara sesama PPAT atas akta yang dibuat oleh PPAT sebelumnya, sehingga mereka percaya bahwa di antara sesama PPAT akan saling melindungi dan tidak akan membuka rahasia yang ada di antara mereka sehingga terdapat saling pengertian serta saling memahami. Hal tersebut menimbulkan keyakinan di antara para PPAT bahwa perbuatan yang mereka lakukan akan aman dan tidak akan terdapat masalah di kemudian hari yang dapat menyulitkan mereka. Contoh seperti ini tampak dalam hal konstruksi jual beli dengan cara titipan akta. PPAT yang menitipkan akta percaya sepenuhnya kepada PPAT yang menerima titipan, bahwa PPAT yang menerima titipan akta akan melakukan pelayanan yang baik kepada klien PPAT yang menitipkan akta dan juga sebaliknya.
4. Faktor Situasi yang PPAT dihadapkan pada situasi yang mengharuskan untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, hal tersebut dilakukan sebagai penyelamatan suatu transaksi jual beli.
5. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak. Contoh seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli dalam hal penandatanganan akta jual beli, penandatanganan di hadapan para pihak yang tidak dilakukan secara bersamaan. Akta jual beli ditandatangani dilandasi kemudahan dan kecepatan, pertemanan, persahabatan, persaudaraan, saling menghormati, keramahtamahan, keserasian, penandatanganan dilakukan oleh salah satu pihak terlebih dahulu kemudian setelah itu baru salah satu pihak yang lain menandatangani akta jual beli di tempat atau waktu yang berbeda.
6. Faktor efisiensi waktu bagi para pihak, pembuatan akta jual beli diharuskan untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan sertifikatnya di kantor pertanahan tidak bisa dipastikan sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan.
7. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak, sehingga PPAT cenderung bersikap serta bersedia untuk mengikuti kemauan para pihak. Hal tersebut dapat terjadi mengingat bahwa kesempatan untuk mendapatkan transaksi dalam jumlah besar jarang terjadi, sehingga ketika ada kesempatan sedapat mungkin PPAT akan berusaha untuk mendapatkannya.
8. Faktor permintaan para pihak, adanya keinginan dari para pihak yang meminta PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang berakibat adanya kerugian negara dalam hal penerimaan pajak.

Berdasarkan beberapa macam atau faktor - faktor yang disampaikan tersebut di atas, beberapa kemungkinan terjadi dilakukan oleh PPAT berdasarkan salah satu faktor atau di antaranya yang dihadapi dari beberapa faktor dan alasan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Sehingga berbagai kemungkinan terjadi satu di antaranya transaksi jual beli yang pembuatan aktanya dilakukan dengan satu atau lebih cara yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Hal-hal di atas terjadi karena beberapa faktor dalam menerapkan prinsip kehati - hatian tidak diatur secara jelas dalam peraturan atau undang - undang khusus PPAT, sehingga faktor yang mengakibatkan pembatalan akta akibat dari ketidakprofesionalan PPAT serta tingginya faktor persaingan antar sesama PPAT dalam hal pembuatan akta masih dapat terjadi dan ditemukan dalam pelaksanaan pembuatan akta PPAT.

1. **Perlindungan Hukum Bagi PPAT Dari Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak Dalam Pembuatan Akta**

Konsep perlindungan hukum bagi PPAT tidak dapat dipisahkan dari konsep perlindungan hukum pada secara umum. Berdasarkan konsepsi tersebut sebagai kerangka pikir dengan berlandaskan Pancasila, maka asas perlindungan hukum di Indonesia adalah pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang muncul pada prinsip negara hukum yang berlandaskan Pancasila. Salah satu ciri dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (proteksi) terhadap masyarakat, oleh karena itu perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk kepastian hukum.

Seorang PPAT dalam melaksanakan pekerjaannya sangat rentan terhadap hal-hal yang dapat menyebabkan kehilangan nama dan wewenangnya sebagai seorang PPAT, termasuk tindakan-tindakan yang dilakukan oleh seorang PPAT dalam kehidupan sehari-harinya juga dapat bersinggungan dengan kesalahan atau pelanggaran, oleh karena itu seorang PPAT harus baik untuk menjaga nama baik dan martabatnya, karena Ketika terjadi hal-hal yang melanggar wewenang PPAT dapat merusak citra dan mengganggu tugas keseharian. Dimungkinkan pula secara hukum untuk melakukan penyidikan guna mempertanggungjawabkan kepada yang berwajib dalam mengawasi tingkah laku secara keseluruhan.

Perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam pembuatan akta dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme, di antaranya adalah sebagai berikut:

1. Kewajiban verifikasi dimana PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan verifikasi terhadap informasi dan dokumen yang disediakan oleh para pihak yang terlibat dalam transaksi. Dengan melakukan verifikasi yang cermat, PPAT dapat mengurangi risiko kesalahan atau penipuan dalam pembuatan akta.
2. Kepatuhan terhadap prosedur hukum, dimana PPAT harus memastikan bahwa semua prosedur hukum yang berlaku dalam pembuatan akta dipatuhi dengan benar, sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini termasuk memastikan bahwa semua persyaratan dokumen dan prosedur administratif telah terpenuhi sebelum akta ditandatangani.
3. Penggunaan saksi, dimana PPAT dapat menggunakan saksi dalam proses pembuatan akta untuk memberikan bukti yang kuat terkait dengan keabsahan transaksi dan pernyataan yang dibuat oleh para pihak.

Dengan memperhatikan langkah-langkah ini dan menjaga profesionalisme dalam praktik menjalankan tugas dan kewenangan sebagai PPAT serta dapat meminimalisir risiko perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah seperti akta jual beli dan melindungi diri baik bagi PPAT serta para pihak dalam akta secara hukum. Selain itu terdapat hal yang perlu diperhatikan pula agar PPAT tidak terjerat dari unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak dalam pembuatan akta dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah ialah memperhatikan pemenuhan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, dimana suatu perjanjian termasuk pula perjanjian jual beli hak atas tanah atau yang berkaitan dengan tanah tidak melanggar syarat subyektif dan syarat objektif, serta perjanjian tersebut dibuat tidak atas dasar karena adanya *wilsgebreke* atau cacat kehendak antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena *ombekwaamheid* (ketidakcakapan pihak dalam perjanjian), sehingga berakibat *vernietigbaar* atau perjanjian tersebut dapat dibatalkan

**Kesimpulan**

1. Bahwa terdapat beberapa faktor yang dapat menyebabkan pembatalan akta tersebut meliputi kesalahan dalam penulisan atau interpretasi hukum dalam akta, kelalaian dalam memeriksa dokumen atau informasi yang relevan, atau pelanggaran terhadap prosedur hukum pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Bahwa perlindungan hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam pembuatan akta dapat dicapai melalui beberapa mekanisme. Salah satunya adalah dengan memastikan bahwa PPAT bertindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam pembuatan akta, termasuk melakukan proses identifikasi dan verifikasi dokumen yang diperlukan serta mengikuti prosedur yang ditetapkan. Selain itu, PPAT juga dapat melindungi dirinya dengan menjaga integritas profesional, transparansi, dan melakukan dokumentasi yang lengkap terkait proses pembuatan akta.

**DAFTAR PUSTAKA**

Achmad Busro, *Hukum perikatan berdasar Buku III KUH Perdat*a, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012, hlm. 112.

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 116.

Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.29.

Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 19.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum,* Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 52.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2010, hlm. 52.

Sonny Keraf, *Pasar Bebas, Keadilan dan Peran Pemerintah*, Kanisius, Yogyakarta, 1996, hlm. 107.

Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen,* Unila, Lampung, 2007, hlm. 32.

Zarof Ricar, *Disparitas Pemidanaan Pembalakan Liar Dan Pengaruhnya Terhadap Penegakan Hukum di Indonesia*, Cetakan Ke-1, Alumni, Bandung, 2012, hlm.29.

Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, *4*(1), 244-278.

Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda. (2017 ). “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM NO. 3 VOL*. *24*, 467 - 487.

Latifah, E. (2016). Precautionary Principle Sebagai Landasan Dalam Merumuskan Kebijakan Publik. *Yustisia*, *5*(2), 275-297.

Warsito, H., & Adriansyah, H. (2022). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, *11*(1), 24-33.

1. Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Unpas Bandung. [↑](#footnote-ref-1)
2. Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Unpas Bandung. [↑](#footnote-ref-2)
3. Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Unpas Bandung. [↑](#footnote-ref-3)
4. Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, *4*(1), 244-278. [↑](#footnote-ref-4)
5. Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda. (2017 ). “Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat”. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM NO. 3 VOL*. *24*, 467 - 487. [↑](#footnote-ref-5)
6. Warsito, H., & Adriansyah, H. (2022). Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, *11*(1), 24-33. [↑](#footnote-ref-6)
7. Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum,* Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 52. [↑](#footnote-ref-7)
8. Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.29. [↑](#footnote-ref-8)
9. Wahyu Sasongko, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen,* Unila, Lampung, 2007, hlm. 32. [↑](#footnote-ref-9)
10. Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 19. [↑](#footnote-ref-10)
11. Latifah, E. (2016). Precautionary Principle Sebagai Landasan Dalam Merumuskan Kebijakan Publik. *Yustisia*, *5*(2), 275-297. [↑](#footnote-ref-11)
12. Sonny Keraf, *Pasar Bebas, Keadilan dan Peran Pemerintah*, Kanisius, Yogyakarta, 1996, hlm. 107. [↑](#footnote-ref-12)
13. Achmad Busro, *Hukum perikatan berdasar Buku III KUH Perdat*a, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2012, hlm. 112. [↑](#footnote-ref-13)
14. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2010, hlm. 52. [↑](#footnote-ref-14)
15. Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 116. [↑](#footnote-ref-15)
16. *Ibid*, hlm. 21 [↑](#footnote-ref-16)
17. Zarof Ricar, *Disparitas Pemidanaan Pembalakan Liar Dan Pengaruhnya Terhadap Penegakan Hukum di Indonesia*, Cetakan Ke-1, Alumni, Bandung, 2012, hlm.29. [↑](#footnote-ref-17)