

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Setiap subjek hukum pada hakikatnya mempunyai kecakapan bertindak meskipun tidak semua subjek hukum mempunyai kecakapan dalam melakukan kewenangan hukum, hal ini dijelaskan dalam Pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata) menyatakan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali jika ia ditentukan tidak cakap oleh undang-undang”. Dalam Pasal 1330 KUHPerdata mengatur tentang siapa saja yang tidak cakap untuk membuat persetujuan yaitu anak yang belum dewasa, orang yang di taruh di bawah pengampuan, perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdata seseorang yang ditempatkan di bawah pengampuan tidak dapat melakukan perbuatan hukum, dan dijelaskan pula pada Pasal 433 KUHPerdata bahwa “setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan”. Jika melihat dari Pasal 436 KUHPerdata yang dapat menjadi wali pengampu antara lain keluarga sedarah dalam garis lurus, dan dalam garis samping sampai derajat keempat, serta permintaan pengampuannya dapat diajukan ke Pengadilan Negeri yang di

daerah hukum tempat berdiam orang yang dimintakan pengampunan. Pemohonan pengampunan ini sangat penting diajukan ke pengadilan dikarenakan bukti autentik seseorang untuk di taruh di bawah pengampunan dan bagi orang yang bertindak sebagai pengampunya.<sup>1</sup>

Seseorang baik yang menjalankan kuasa untuk diri sendiri maupun sebagai pengampu jika ingin mengadakan peralihan hak atas tanah tentu tidak terlepas dari peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT). Berdasarkan Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PJPPAT) menjelaskan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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”. Dalam menjalankan jabatannya PPAT mempunyai tugas pokok dan kewenangan yang telah tertera dalam Pasal 2 ayat (1) PJPPAT 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 tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Kemudian pada pasal 2 ayat (2) menjelaskan mengenai kewenangan PPAT yaitu membuat akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian

---

<sup>1</sup> Yoki Mustaf Awalim, dkk, “Analisis Penetapan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Mengenai Permohonan Pengampunan (Curatele) Atau Perwalian Oleh Istri Sah Terhadap Suaminya Sendiri (Studi Putusan Nomor 35/Pdt.P/2020/Pn. Tjk)”, *Jurnal Mala Hayati* 3, no.2, (November 2022): 52, <https://doi.org/10.33024/jhm.v3i2.5052>.

hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, dan pemberian kuasa memberikan hak tanggungan.

PPAT dalam membuat akta jual beli tanah mengikuti kehendak dan keinginan para penghadap, PPAT tidak mempunyai kewajiban untuk memeriksa kebenaran materiil dari dokumen-dokumen yang diperlihatkan oleh penghadap, hal ini seringkali dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.<sup>2</sup> Sebagai pejabat yang tanda tangannya dapat mengakibatkan terjadinya peralihan hak sudah sepatutnya seorang PPAT harus bertindak penuh dengan kehati-hatian dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.<sup>3</sup> Prinsip kehati-hatian PPAT dijelaskan pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (yang selanjutnya disebut PJPPAT-P) yang menjelaskan bahwa akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT.<sup>4</sup>

Terdapat kasus pengampuan dengan sengketa tanah yaitu pada Putusan Pengadilan Negeri Ngawi dengan nomor perkara 14/Pdt.G/2019/PNNGw yang mengadili kasus pengampuan dengan izin jual atas dua bidang tanah yang menjadi objek sengketa oleh penggugat dan tergugat I, tergugat II, tergugat III.

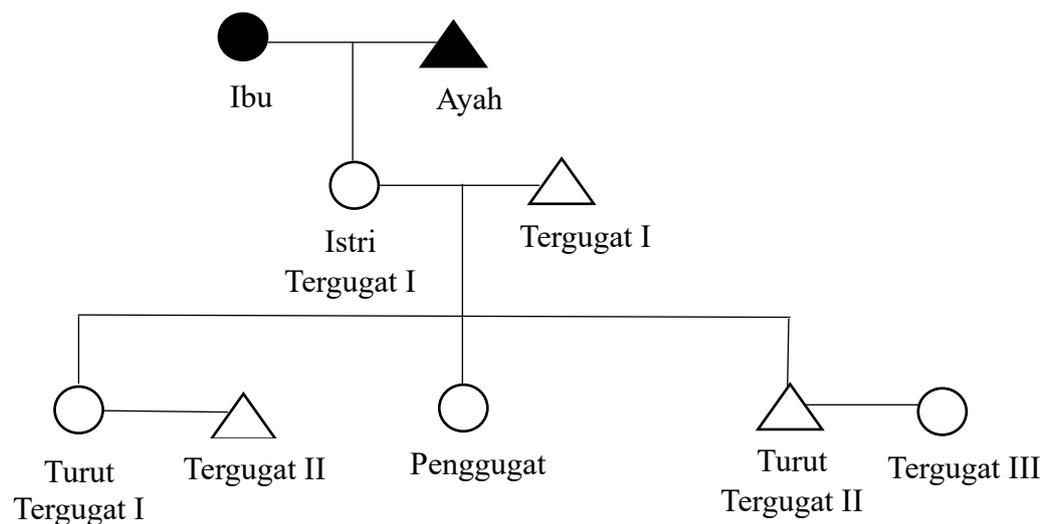
---

<sup>2</sup> Melati Nur Fajri, "Pembuatan Surat Pernyataan Yang Menjamin Kebenaran Keterangan Yang Diberikan Penghadap Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Wujud Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pid.B/2018/PN.DPK)", *Indonesian Notary* 2, article 30, (Maret 2020): 648, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss1/30>.

<sup>3</sup> Azwardi dan Meysita Arum, "Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Jurnal Kewarganegaraan* 6, no.3, (Oktober 2022): 6434, <https://doi.org/10.31316/jk.v6i3.4149>.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 6432.

Dalam putusan ini tergugat IV yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tergugat V yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi, serta turut tergugat I dan turut tergugat II. Dijelaskan dalam putusannya bahwa penggugat merupakan anak dari tergugat I, tergugat II dan tergugat III merupakan menantu dari tergugat I, dan turut tergugat I dan turut tergugat II merupakan anak dari tergugat I, sehingga jika digambarkan pada silsilah keluarga yaitu sebagai berikut:



Gambar 1. Silsilah keluarga kasus putusan Nomor 14/Pdt.G/2019/PNNGw

Keterangan:

- a. Ibu dan Ayah merupakan orang tua dari Istri Tergugat I yang telah meninggal dunia.
- b. Istri Tergugat merupakan ibu dari Penggugat yang mempunyai harta asal yang diperoleh dari orangtuanya, yang dalam kasus ini dijadikan sebagai objek sengketa.
- c. Tergugat I merupakan ayah dari Penggugat.

- d. Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Penggugat merupakan saudara kandung.
- e. Tergugat II merupakan menantu dari Tergugat I atau suami dari Turut Tergugat I.
- f. Tergugat III merupakan menantu dari Tergugat I atau istri dari Turut Tergugat II.

Objek gugatannya yaitu dua bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2201 atas nama Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2202 atas nama Tergugat III yang terletak di Desa Gelung, Kecamatan Paron, Kabupaten Ngawi. Pokok permasalahannya yaitu penggugat menggugat dua bidang tanah tersebut dikarenakan dua bidang tanah tersebut merupakan harta asal milik ibunya yang diperoleh dari orang tuanya yang kemudian oleh tergugat I dijual kepada tergugat II dan tergugat III atas dasar penetapan pengampuan dan izin jual dari Pengadilan Negeri Ngawi Nomor 65/Pdt.P/2018/PNNGw. Penetapan pengampuan dan izin jual ini diperoleh karena istri dari tergugat I mengalami sakit *demintia vaskular* di mana fungsi otaknya menurun sehingga menyebabkan gangguan ingatan atau gangguan jiwa, di samping itu tergugat I juga mengajukan izin jual atas dua bidang tanah dengan dalil bahwa hasil penjualan aset tersebut akan digunakan untuk biaya pengobatan istri dan sisanya akan dibagikan kepada anak-anaknya. Berdasarkan penetapan pengampuan tersebut Tergugat I menjual dua bidang tanah tersebut ke Tergugat II dan Tergugat III yang akta jual belinya dibuat pada Oktober 2018 di hadapan Tergugat IV selaku PPAT di Kecamatan Paron. Namun yang terjadi dari pengajuan penetapan pengampuan dan izin jual hingga terjadinya jual beli atas dua

bidang tanah tersebut tanpa seizin dari penggugat selaku salah satu anak dari tergugat I, di mana penggugat juga merasa mempunyai hak atas dua bidang tanah tersebut karena tanah tersebut merupakan harta asal milik ibunya.

Gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Ngawi dalam nomor 14/Pdt.G/2019/PNNGw tanggal 24 April 2019, berdasarkan pada amar putusan Pengadilan Negeri Ngawi hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum, menyatakan sertifikat hak milik no. 2201 atas nama Tergugat II dan sertifikat hak milik no. 2202 atas nama Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum, menyatakan jual beli yang dilakukan adalah cacat hukum, menghukum Tergugat V untuk membatalkan sertifikat hak milik no. 2201 dan sertifikat hak milik no 2202 dikembalikan kepada atas nama semula, menghukum tergugat I dan II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.

Dalam putusan Pengadilan Negeri Ngawi di atas yang memutuskan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum, di mana tergugat IV merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penggugat menggugat PPAT dengan dalil bahwa tindakan yang dilakukan oleh PPAT bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi “notaris dalam pembuatan akta harus bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan hak yang terakait dengan perbuatan hukum”.

Serta dinilai tidak hati-hati dan melanggar asas-asas umum pemerintah yang baik yaitu asas kecermatan dan ketelitian atau kehati-hatian sebagaimana dimaksud pada Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian menimbulkan kerugian bagi penggugat. Kemudian hakim memutuskan bahwa PPAT melakukan perbuatan melawan hukum dengan pertimbangan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V mulai dari proses jual beli hingga peralihan dan balik nama melanggar hak subjektif yaitu pihak penggugat selaku pihak yang berkepentingan tidak diikuti sertakan.

Jika dilihat dari asas *Res Judicata Pro Veritate Habetur* yaitu putusan yang dikeluarkan oleh hakim harus dianggap benar,<sup>5</sup> maka dalam hal ini yang dilakukan oleh PPAT seharusnya tidak dapat disalahkan sepenuhnya karena PPAT dalam pembuatan akta jual beli tersebut berdasarkan dari penetapan pengampuan dan izin jual yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Ngawi.

Penelitian ini penting dikarenakan dengan adanya putusan bahwa PPAT melakukan perbuatan melawan hukum dengan akta jual beli yang dibuat berdasarkan dari penetapan pengampuan dan izin jual yang dikeluarkan oleh pengadilan, yang dalam hal ini tentu merugikan PPAT. Oleh karena itu hal-hal seperti ini dimungkinkan menimbulkan konflik kembali di masa yang akan datang.

---

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014), 9.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Mengapa dalam perkara nomor 14/Pdt.G/2019/PNNGw Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dalam akta jual beli?
2. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli dalam perkara nomor 14/Pdt.G/2019/PNNGw yang salah satu pihaknya sebagai pengampu?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku tergugat dalam perkara nomor 14/Pdt.G/2019/PNNGw yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dalam akta jual beli.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli dalam perkara nomor 14/Pdt.G/2019/PNNGw yang salah satu pihaknya sebagai pengampu.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat berupa wawasan dan pengetahuan hukum perdata pada umumnya, khususnya yang berkaitan dengan pengampuan dan lebih khususnya lagi yang berkaitan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan masukan bagi pemerintah dan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), khususnya dalam hal kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli yang salah satu pihaknya sebagai pengampu.

## E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran melalui *website* dan sumber-sumber lain, penelitian yang pernah ada dan letak perbedaannya dengan penelitian yang akan dilaksanakan dapat disampaikan secara singkat diantaranya sebagai berikut:

1. Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penelitian ini berupa jurnal yang disusun oleh Azwardi dan Meysita Arum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, Indonesia, tahun 2022.<sup>6</sup> Pada penelitian ini mengambil rumusan masalah:
  - a. Bagaimana prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
  - b. Bagaimana akibat hukum jika PPAT tidak menerapkan prinsip kehati-hatian?<sup>7</sup>

Dengan hasil penelitian yaitu:

---

<sup>6</sup> Azwardi dan Meysita Arum, *Op. cit*, hlm. 6432.

<sup>7</sup> *Ibid.*

- a. 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.
- b. 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) Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yaitu diberhentikan secara tidak hormat.<sup>8</sup>

Terdapat perbedaan terhadap penulisan yang dilakukan penulis yaitu jika penulisan di atas hanya membahas prinsip kehati-hatian PPAT secara

---

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 6438.

umum akan tetapi dalam penulisan ini membahas mengenai penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang salah satu pihaknya berada dalam pengampuan jadi penulisan ini lebih spesifik dibandingkan penulisan hukum di atas, serta penulis membahas mengenai putusan hakim yang menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dalam akta jual beli, di mana penulisan ini juga menggunakan studi kasus.

2. Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum, penelitian ini berupa jurnal yang disusun oleh Arsiendy Aulia, Alumnus Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi, tahun 2022.<sup>9</sup> Pada penelitian ini mengambil rumusan masalah:
  - a. Apa bentuk sanksi terhadap PPAT yang tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan jual beli tanah sebagai perwujudan kepastian hukum?
  - b. Apa akibat hukum terhadap PPAT jika tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan jual beli tanah sebagai perwujudan kepastian hukum?<sup>10</sup>

Dengan hasil penelitian yaitu:

---

<sup>9</sup> Arsiendy Aulia, “Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum”, *Jurnal Recital Review* 4, no. 1, (Oktober 2022): 244, <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.13364>.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 250.

- a. 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.
- b. Akibat hukum terhadap akta PPAT jika tidak menggunakan prinsip kehati-hatian yang terdapat didalam pasal 22 PJPPAT yaitu akta PPAT dapat dibatalkan dan batal demi hukum.<sup>11</sup>

Terdapat perbedaan terhadap penulisan yang dilakukan penulis yaitu jika penulisan di atas membahas mengenai prinsip kehati-hatian PPAT sebagai wujud kepastian hukum namun dalam penelitian yang penulis lakukan yaitu membahas penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang salah satu pihaknya berada dalam pengampuan jadi penulisan ini lebih spesifik dibandingkan penulisan hukum di atas, serta penulis membahas mengenai putusan hakim yang menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dalam akta jual beli, di mana penulisan ini juga menggunakan studi kasus.

3. Prinsip Kehati-hatian Notaris dan Tanggung Jawab Pembelian Saham Dalam Gugatan Perjanjian Simulasi Jual Beli Saham (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 334/Pdt.G/2014/PN.BKS *Juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 188 PK/Pdt/2020), penelitian ini

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm. 34.

berupa Tesis yang disusun oleh Muhammad Yusuf Syuhada, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, tahun 2021.<sup>12</sup> Pada penelitian ini mengambil rumusan masalah:

- a. Bagaimana seharusnya implementasi prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh seorang Notaris pada perjanjian jual beli saham PT. GEI (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 334/Pdt.G/2014/PN.BKS *Juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 188 PK/Pdt/2020)?
- b. Bagaimana tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum oleh pembeli saham yang dirugikan akibat ketidaktepatan Notaris menerapkan prinsip kehati-hatian dalam gugatan perjanjian simulasi jual beli saham PT. GEI (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 334/Pdt.G/2014/PN.BKS *Juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 188 PK/Pdt/2020)?
- c. Apa implikasi yuridis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 334/Pdt.G/2014/PN.BKS *Juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 188 PK/Pdt/2020 terhadap PT. GEI?<sup>13</sup>

Dengan hasil penelitian yaitu:

Pertama, prinsip kehati-hatian yang seharusnya diterapkan oleh Notaris adalah melakukan pengecekan lebih lanjut kepada para pihak

---

<sup>12</sup> Muhammad Yusuf Syuhada, “Prinsip Kehati-hatian Notaris dan Tanggung Jawab Pembelian Saham Dalam Gugatan Perjanjian Simulasi Jual Beli Saham (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 334/Pdt.G/2014/PN.BKS *Juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 188 PK/Pdt/2020)” (Tesis, Universitas Gadjah Mada, 2021), 13.

<sup>13</sup> *Ibid.*

dengan menyatakan dan meminta bukti pembayaran yang sah yang ditandatangani oleh pihak penjual atas materai yang cukup dan diberikan oleh para pihak untuk dilekatkan ke minuta akta notaris sebagai bukti pendukung tambahan kebenaran materil. Kedua, pembeli saham bertanggung jawab secara pribadi untuk pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada penjual saham atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan dengan itikad buruk. Ketiga, impikasi yuridis putusan pengadilan terhadap PT berupa pencatatan perubahan kepemilikan saham ke Menteri dan PT tetap eksis dan berbadan hukum.<sup>14</sup>

Terdapat perbedaan pada subjek dan objeknya yang diteliti yaitu jika penulisan hukum di atas lebih membahas mengenai implementasi prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh seorang Notaris pada perjanjian jual beli saham PT sedangkan yang penulis teliti yaitu mengenai penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang salah satu pihaknya berada dalam pengampunan, serta penulis dalam penulisan ini membahas mengenai putusan hakim yang menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dalam akta jual beli.

4. Analisis Terhadap Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta (Studi Kasus Putusan MA No 2750 K/Pdt/2018), penelitian ini

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 168-170.

berupa Tesis yang disusun oleh Dwi Muthia Fanny, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas.<sup>15</sup> Pada penelitian ini mengambil rumusan masalah:

- a. Bagaimana pelaksanaan prinsip kehati-hatian seorang notaris dalam pembuatan akta yang dikaitkan dengan pelaksanaan asas praduga sah?
- b. Bagaimana akibat hukum dan tanggung jawaban notaris pada penghadap akibat kelalaiannya dalam membuat akta yang timbul pada akta notaris yang tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta?<sup>16</sup>

Dengan hasil penelitian yaitu:

- a. Penerapan prinsip kehati-hatian Notaris dalam membuat akta, dimulai dari penghadap datang menghadap untuk dan atas apa dia datang. Sejak itu telah dilakukan oleh Notaris prinsip kehati-hatian agar dapat terbuatnya akta yang tidak memiliki unsur yang mendatangkan kerugian Notaris sendiri atau siapapun dikemudian hari. Tidak hanya mengacu pada peraturan perundang-undangansaja, tetapi juga melihat perilaku penghadap, cara penghadap berbicara, dan meminta atau mencocokkan dokumen fisik untuk diperlihatkan.
- b. Akibat hukum yang didapatkan Notaris karena kelalaiannya adalah mendapatkan sanksi peringatan tertulis, pemberhentian sementara,

---

<sup>15</sup> Dwi Muthia Fanny, "Analisis Terhadap Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta (Studi Kasus Putusan MA No 2750 K/Pdt/2018)" (Tesis, Universitas Andalas, 2022), 17.

<sup>16</sup> *Ibid.*

pemberhentian secara hormat, dan pemberhentian secara tidak hormat, belum lagi jika pihak yang menderita kerugian. Seperti pada contoh kasus tersebut, Notaris wajib bertanggung jawab berdasarkan putusan Mahkamah Agung.

Terdapat perbedaan mengenai pembahasan yang dilakukan penulis yaitu pada subjeknya, jika penulisan hukum di atas lebih membahas mengenai implementasi prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh seorang Notaris pada pembuatan akta sedangkan yang penulis teliti yaitu mengenai penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang salah satu pihaknya berada dalam pengampuan, serta penulis membahas mengenai putusan hakim yang menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dalam akta jual beli.